

# Commune d'OBERHASLACH

## Plan Local d'Urbanisme

### PROCEDURE DE REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

**Réunion publique n° 1  
du 25 avril 2017  
à 20h00**

#### Compte-rendu

**Lieu** : Commune d'Oberhaslach - Mairie

Début de la présentation 20h00, fin de la réunion 21h36

Nombre de personnes présentes dans la salle : 39

- Introduction
- Explication de la démarche PLU
- Présentation du diagnostic et des enjeux
- Echanges questions/réponses



## **Introduction**

---

**Monsieur le Maire** remercie l'ensemble des personnes présentes.

Il présente Laurent DARMOISE de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique ainsi que Sabrina PHILIPPS et Thomas LELEU du bureau d'études LE\_PHIL.

Sur cette première année écoulée, c'est essentiellement le diagnostic qui a été réalisé ainsi que les premières orientations du projet qui vont vous être présenté ce soir.

**Présentation par Sabrina PHILIPPS et Thomas LELEU (cette partie n'est pas détaillée, le document qui a été projeté est annexé à ce présent compte-rendu)**

### **Le Plan Local d'Urbanisme, c'est :**

1. Un document de planification urbaine locale.

Le PLU :

- Anticipe et prépare l'avenir
- Organise le futur développement de la commune en lui donnant un cadre stratégique
- Réglemente les droits à construire en les adaptant au contexte communal

2. Le temps de l'élaboration est un temps de réflexion

Se fixer des objectifs en matière :

- D'habitat, d'activités, d'équipements, de déplacements, de loisirs, etc
- De préservation des espaces naturels, agricole et forestiers, la qualité des paysages
- De réduction de la consommation foncière

### **Le contenu du Plan Local d'urbanisme :**

1. Le rapport de présentation
  - a. Rapport des études
  - b. Explication des choix
  - c. Justification avec la réglementation
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - a. Colonne vertébrale du PLU
3. Le zonage et le règlement
  - a. Répartition du territoire en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles
  - b. Un règlement spécifique à chaque zone
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - a. Zoom sur des secteurs présentant un intérêt spécifique
5. Les annexes

### **Le calendrier de l'élaboration :**

Une volonté d'arrêter le PLU à l'hiver 2017

Une approbation à prévoir pour l'automne 2018.

## **Présentation des éléments du diagnostic**

- Diagnostic socio-économique
  - Le profil démographique
  - Les évolutions des ménages
  - Le parc de logements
  - L'économie d'Oberhaslach
- Analyse urbaine
  - Un village en au moins trois morceaux
  - Les centralités : services, commerces et stationnements
  - Le village ancien et les cours partagées
  - La consommation foncière
  - Le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Etat initial de l'environnement
  - Les milieux naturels
  - Le paysage et le patrimoine
  - La ligne de faille

## **Proposition de 4 orientations du PADD**

### **Orientation 1 :**

#### **Conforter l'identité d'un village de piémont vosgien par un développement maîtrisé et équilibré**

- ✓ Modérer le développement démographique pour mieux maîtriser le développement communal
- ✓ Protéger les biens et les personnes de tout risque connu
- ✓ Préserver la ressource en eau
- ✓ Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie
- ✓ Offrir aux habitants une gamme d'équipements adaptée et diversifiée
- ✓ Améliorer le fonctionnement urbain
- ✓ Préserver les éléments patrimoniaux de l'identité urbaine, respecter leur hétérogénéité

### **Orientation 2 :**

#### **Préserver le cadre de vie diversifié d'Oberhaslach**

- ✓ Préserver la diversité paysagère d'Oberhaslach
- ✓ Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques
- ✓ Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces ouverts

### **Orientation 3 :**

#### **Renforcer les facteurs d'attractivité d'Oberhaslach**

- ✓ Redynamiser l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et diversifiée
- ✓ Développer le réseau viaire pour faciliter l'usage des modes doux et des transports en commun
- ✓ Permettre et encourager l'accès aux technologies de l'information et de communication
- ✓ Maintenir l'offre commerciale de proximité
- ✓ Promouvoir un développement maîtrisé des activités touristiques
- ✓ Offrir les conditions réglementaires permettant au tissu économique d'évoluer favorablement

#### **Orientation 4 :**

##### **Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents**

- ✓ Permettre la densification du tissu urbain existant
- ✓ Inscrire des sites de développement limitant l'extension de l'enveloppe actuelle
- ✓ Développer une politique foncière sur le long terme

#### **Temps d'échanges et de questions**

---

- **Pourquoi avoir fixé cet objectif de population à l'horizon 2033 que vous avez présenté ?**

Il s'agit plus d'une conséquence d'un scénario démographique que d'un objectif. Cette projection de population à l'horizon 2030 correspond à ce qu'il est nécessaire d'atteindre pour assurer le maintien des équipements publics, et pouvoir justifier de l'inscription de zones pour créer de nouveaux logements.

Cette projection doit également s'inscrire dans le cadre fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche qui identifie la commune d'Oberhaslach au sein de l'armature urbaine comme une commune. Ses capacités de développement doivent ainsi être proportionnées et mesurées.

- **Concernant les projets de centrales hydrauliques le long de la Hasel, pensez-vous que le débit du ruisseau soit suffisant ?**

Le PLU reste un document de planification et non d'action. Ce n'est pas le PLU qui obligera la création de ces centrales hydrauliques. Il a cependant pour ambition d'offrir les conditions réglementaires permettant, si les études préalables démontrent qu'il est opportun de le faire, l'implantation de ces microcentrales.

- **Par rapport à la densité, il s'agit d'objectifs pour les futurs quartiers d'habitation ? Ou cela s'applique également pour tous les quartiers de la commune ?**

Il s'agit d'objectifs applicables aux futures opérations d'aménagement liées à l'habitat. Cela ne s'applique pas aux terrains en dent creuse ou aux secteurs en zones déjà bâtie.

- **C'est bien de pouvoir accueillir plus de gens et plus de familles, mais la mairie compte-elle faire quelque chose pour la garde des enfants des actuels et futurs habitants d'Oberhaslach ?**

Cette question constitue en effet un grand enjeu. Il n'est pas exclu que cette thématique devienne une nouvelle compétence de la communauté de communes. Cette structuration permettrait peut-être à terme de mieux gérer les besoins au niveau intercommunal par la mise en place d'un réseau de crèches par exemples.

En tout cas, au niveau communal, la marge de manœuvre, notamment financière est relativement limitée.

- **Le PLU va-t-il permettre une extension des bâtiments en hauteur pour libérer les rez-de-chaussée et permettre la création de parkings dans le centre ancien de la commune ?**

Cette question est centrale et sera traitée dans le PLU afin de permettre de libérer éventuellement les rez-de-chaussée pour créer du stationnement. La question du

stationnement et de sa gestion constitue en effet un enjeu majeur pour la commune, notamment dans le centre ancien.

- **Il n'y a pas de terrain pour accueillir de nouvelles activités à Oberhaslach, pour les jardins c'est pareil, il sera possible de créer du stationnement ou du logement.**
- **En ce qui concerne les zones d'extension, la question des réseaux et de leur extension sera traitée par la commune ou par les particuliers ?**

Il faut distinguer capacité des réseaux et extension des réseaux. Pour ce qui concerne les futures zones pour l'habitat, les extensions de réseaux nécessaires pour desservir les futures constructions seront à la charge du maître d'ouvrage du projet, qu'il soit public ou privé.

Pour la capacité des réseaux, il faudra avant toute chose s'assurer que les réseaux existants, notamment au niveau de la rue de Molsheim soit suffisamment dimensionnés afin de pouvoir accueillir l'ensemble des fluides nécessaires à la bonne desserte des constructions existantes et à venir.

- **Il faut des petits collectifs pour que les jeunes puissent venir s'installer dans la commune, pourquoi cela n'a pas été fait avant ?**

Aujourd'hui, l'objectif de la commune est de tendre vers cette offre de logements. Les jeunes, qui ne sont pas encore en capacité financière suffisante seraient heureux de pouvoir s'installer dans les petits collectifs et des logements intermédiaires.

- **En ce qui concerne l'identification des dents creuses, quels types de terrains sont concernés, ceux de la commune uniquement ? Ou également les terrains privés ?**

Non, l'ensemble des dents creuses et terrains non bâtis identifiés sont à la fois des terrains privés et publics.

- **Le projet de création d'un grand réservoir d'eau potable n'a jamais été concrétisé ? Dans ce contexte, la question qui se pose est de savoir comment alimenter en eau potable les futures constructions ?**

Il s'agit d'un projet ancien dont les anciennes municipalités avaient connaissance, mais effectivement cette question est légitime.

Aujourd'hui, il est possible de répondre à ces soucis d'alimentation en eau potable de manière satisfaisante via l'interconnexion des réseaux.

- **Quelle est la distance à maintenir entre la faille et les futures constructions ?**

Il n'y a pas pour le moment de prescriptions réglementaires établies à travers un document du type Plan Prévention Risque Naturels, il n'est donc pas possible pour le moment de répondre précisément à cette question.

- **Le projet d'enfouissement des câbles électriques à court ou moyen terme est-il envisagé ? Et pour le haut débit ?**

Non pas pour le moment. Pour le moment, il n'est pas prévu de procéder à des travaux d'enfouissement des lignes électriques.

En ce qui concerne le très haut débit en Alsace, il semblerait qu'Oberhaslach soit desservie à l'horizon 2019.