



OBERHASLACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

ET JUSTIFICATIONS

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Le Phil

Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1.1. LES CHAPITRES ET LES ORIENTATIONS DU PADD	5
2. EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	21
2.1. OAP 1 : SECTEUR PETERSMATT	21
2.1.1. Choix du site	21
2.1.2. Justification des principes d'aménagement	21
2.2. OAP 2 : SECTEUR SCHELMENGRÜBE	23
2.2.1. Choix du site	23
2.2.2. Justification des principes d'aménagement	24
2.3. OAP 3 : SECTEUR SPIELFELD	25
2.3.1. Choix du site	25
3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT	28
3.1. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	28
3.1.1. La zone UA	28
3.1.2. La zone UB	32
3.1.3. Les zones UL	36
3.1.4. La zone UX	38
3.2. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES A URBANISER ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	41
3.2.1. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU	41
3.2.2. Les zones à urbaniser à long terme : IIAU	44
3.3. MOTIFS ET PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	45
3.3.1. Les zones agricoles	45
3.3.2. Les zones naturelles	49
3.4. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONE	54
3.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	55
3.5.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones	55
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	55
3.5.2. Les emplacements réservés	57
3.5.3. Dispositions réglementaires liées aux espaces naturels	57
3.5.4. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural et urbain	58

> TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Traduction spatiale de l'orientation 1	10
Figure 2 : Traduction spatiale de l'orientation 1	13
Figure 3 : Traduction spatiale de l'orientation 3	18
Figure 4 : La zone UA d'Oberhaslach	29
Figure 5 : La zone UB d'Oberhaslach et son secteur de zone UBnc.....	33
Figure 6 : Les zones UL d'Oberhaslach	36
Figure 7 : Les zones UX localisées aux 2 entrées de ville.	38
Figure 8 : Les zones AU	42
Figure 9 : La zone A d'Oberhaslach intègre la majorité des espaces ouverts.....	46
Figure 10 : La zone N et ses secteurs de zones NL et NF.	50
Figure 11 : Zoom sur les zones NL1, NL2 et NL3.	51

1. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1. Les chapitres et les orientations du PADD

ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE PIEMONT VOSGIEN PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE

Le présent PLU vise à préserver l'identité d'un village du piémont tout en assurant un renouvellement de sa population.

1.1. MODERER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE POUR MIEUX MAITRISE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La maîtrise du développement communal se traduit en premier lieu par un objectif démographique modéré de 0,5% par an permettant d'atteindre le seuil des 1891 habitants en 2033.

Principes de traduction réglementaire

Les possibilités de développement offertes par le cadre réglementaire du présent PLU permettrait d'atteindre les 1891 habitants en 2034 en tenant compte des capacités de densification douce du tissu urbain existant et en ouvrant parallèlement des secteurs à l'urbanisation.

1.2. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU

- *PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT*

Le PADD rappelle la présence de risques connus sur la commune (présence d'une ligne de faille karstique, risques de coulées de boues, phénomène de retrait gonflement des sols argileux), ainsi que les pollutions et nuisances susceptibles d'affecter les personnes et l'environnement. Le projet de développement s'est construit en cohérence avec les documents cadres supérieurs, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques.

Principes de traduction réglementaire

Les nouvelles constructions et les opérations d'ensemble pourront être réalisés dans les secteurs exempts de tout risque répertorié. Une étude de sol est exigée au moment du dépôt du permis de construire pour les projets situés à proximité de la ligne de faille karstique.

1.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

- *TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT*
- *PRESERVER LES ZONES DE CAPTAGE DE LA COMMUNE*

Répondre à l'enjeu de préservation de la ressource en eau revient à prendre en compte les futurs périmètres de protection de captage d'eau potable dans le projet de développement : celles-ci seront protégées de toutes nouvelles constructions.

Par ailleurs, l'extension de la station d'épuration de Niederhaslach, prévue à l'horizon 2020, permettra de traiter les effluents supplémentaires générés par la population nouvelle.

Principes de traduction réglementaire

Le développement communal projeté tient compte des capacités des réservoirs en eau potable de la commune. Le réseau de captage actuel assure une production 2,8 fois supérieure à la consommation des abonnés d'Oberhaslach,

Au paragraphe B de l'article 1 des dispositions communes du règlement visent à encadrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE

- *PERMETTRE L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION*
- *FAVORISER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES*
- *PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LIEES AU BOIS DE CHAUFFAGE*
- *MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES*
- *VALORISER LE PATRIMOINE LIE A L'EAU PAR L'INSTALLATION DE MICROCENTRALES HYDRAULIQUES LE LONG DE LA HASEL*

La commune souhaite permettre le développement des dispositifs d'énergies renouvelables et améliorer la performance énergétique de ses bâtiments. Le règlement défini est souple en la matière, et ce malgré les enjeux de préservation du patrimoine au centre bourg.

Par ailleurs, il s'agit d'offrir des conditions favorables à l'amélioration la fonctionnalité écologique de la Hasel dans la perspective de l'installation de microcentrales hydrauliques.

Principes de traduction réglementaire

Le règlement permet l'installation de dispositifs d'amélioration de performance énergétique des constructions et de production d'énergie renouvelable.

En zone N, les dispositifs de production d'hydroélectricité sont autorisés à condition de ne pas compromettre la continuité écologique de la Hasel.

1.5. OFFRIR AUX HABITANTS UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE

- *OFFRIR DES LOCAUX ADAPTES ET SUFFISANTS A LA VIE ASSOCIATIVE*
- *DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS*
- *MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE*
- *PERMETTRE L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS LIES AU DOMAINE DE LA SANTE*

L'animation et l'attractivité d'Oberhaslach dépendent fortement de la présence d'équipements pouvant satisfaire la vie associative locale et les besoins du quotidien des

habitants. La commune compte quelques équipements sportifs et de loisirs et présente une offre de services aux particuliers intéressante. Il est essentiel de maintenir cette attractivité en renforçant l'offre d'équipement, et en même temps considérer que l'atteinte de l'objectif démographique à l'horizon 2034 est déterminante pour le maintien des équipements et des services locaux existants.

Principes de traduction réglementaire

La mixité fonctionnelle est permise dans l'ensemble des zones urbaines (exceptées les zones économiques). Toutes les activités compatibles avec le voisinage d'habitations sont admises dans ses zones, hormis les activités agricoles

Des équipements spécialisés et liés au domaine de la santé projetés, pourront être réalisés : un équipement spécialisé pour les arts martiaux et la méditation (de type Dojo) ; un sentier pieds nus ; une maison de santé au cœur du village. Les équipements de loisirs pourront se développer dans la zone UL qui leur est réservée.

1.6. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- *AMELIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES ENTRE LE CENTRE ET LES EXTENSIONS*

Le diagnostic a identifié l'aspect « éclaté » des extensions urbaines d'Oberhaslach (cf. Diag 2 chapitre 2).

Ainsi, le quartier pavillonnaire du Ziegelrain est « tourné » vers la commune voisine : il s'est développé en liaison directe avec Niederhaslach, autour de la rue du Noyer, à 200/300 m de l'agglomération d'Oberhaslach. Deux amorces permettaient, à l'origine, d'envisager une connexion de ce quartier avec Oberhaslach.

De même, le lotissement Petersmatt permettra de connecter le secteur de la rue de la Hasel et des Lilas, excentré et presque isolé, à la rue du Moulin.

L'urbanisation de ces secteurs permettra d'établir de nouvelles connexions et d'offrir des liaisons alternatives et sécurisées vers le centre d'Oberhaslach.

- *PERMETTRE UN MEILLEUR CAPTAGE DES FLUX ROUTIERS DE LA RD218 EN FACILITANT LE STATIONNEMENT AU CENTRE*

L'offre de stationnement n'est pas suffisante au centre d'Oberhaslach, malgré la présence du parking de la maison des associations et du périscolaire. En effet, si celui-ci offre une quarantaine de places de stationnement, il reste largement sous-utilisé, car jugé d'accès complexe et générateur de nuisances dans les secteurs résidentiels et trop éloigné du centre.

Les dents creuses stratégiques ont été identifiées et seront mobilisées pour le stationnement.

- *PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLEES ET LES MIEUX EQUIPEES LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET*
- *CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ELOIGNES DU CENTRE ET POUVANT AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN*

Oberhaslach possède une intéressante offre de services et commerces en centre-village (superette, boulangerie, restaurant, écoles, etc...). Leur pérennité dépend en partie de leur accessibilité et leur proximité pour les habitants : il est nécessaire de pouvoir s'y rendre à pied, pour que le choix de la voiture comme mode de déplacement ne devienne pas systématique (entraînant des problèmes de stationnement ou le report sur des commerces éloignés

d'Oberhaslach).

Pour réduire les déplacements, l'offre d'habitat en extension et en densification doit se faire dans les secteurs les moins éloignés du centre.

Principes de traduction réglementaire

Le choix de l'emplacement des zones d'extension a été effectué de manière à améliorer le fonctionnement urbain d'Oberhaslach en permettant de reconnecter au centre des zones d'habitats isolés et excentrés et d'offrir des connexions alternatives et sécurisées. Les OAP sont, dans ce sens, volontairement précises afin d'imposer des connexions et cheminements piétons.

Des emplacements réservés définissent les accès aux zones IAU et IIAU et permettront dans certains cas de sécuriser les accès.

1.7. PRESERVER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE URBAINE, RESPECTER LEUR HETEROGENEITE

Oberhaslach présente un tissu urbain hétérogène aux formes urbaines variées et architecturales diversifiées.

- *ENCADRER LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE DES COURS PARTAGEES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ET DE L'IDENTITE RURALE D'OBERHASLACH*

Les cours partagées sont des formes urbaines caractéristiques à Oberhaslach : autour d'une même cour s'organisent plusieurs habitations, granges et dépendances de propriétaires différents. Ces larges cours donnent au front de rue patrimonial son caractère et facilitent les accès, les rencontres, etc... Il est nécessaire que ces espaces restent libres et ne soient pas divisés par des clôtures, comme cela a pu se produire, dans de rares cas, par le passé.

Principes de traduction réglementaire

L'encadrement de la forme urbaine passe par la protection des cours partagées (article L151-19) et la préservation des alignements remarquables à l'aide de dispositions graphiques réglementaires.

- *PRESERVER LES ABORDS DE L'ERMITAGE SAINT-FLORENT DE TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A L'EXCEPTION DES BATIMENTS PARTICIPANT A SA REHABILITATION*

Le presbytère du premier quart du XIXe et la Chapelle de pèlerinage Saint Florent du XVIIIe, se trouvent en limite d'agglomération, dans un environnement préservé de vergers, en lisière de forêt. Le bâti présente en outre un véritable intérêt architectural et patrimonial. La lecture du bâti et du tissu urbain, les vues et perspectives, ne doivent pas être impactées par la présence de nouvelles constructions aux abords.

Principes de traduction réglementaire

Le secteur non bâti au nord de l'ermitage Saint-Florent a été classé en zone N afin de préserver les abords de l'ensemble architectural de nouvelles constructions.

- *PRESERVER LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BATI ANCIEN : AGRICOLE, RELIGIEUX, ADMINISTRATIF, TOURISTIQUES ET D'ACTIVITES*

Il s'agit de mettre en place des règles permettant de préserver le patrimoine architectural d'Oberhaslach. Certains alignements de fermes anciennes sont protégés et repérés au plan de zonage.

Principes de traduction réglementaire

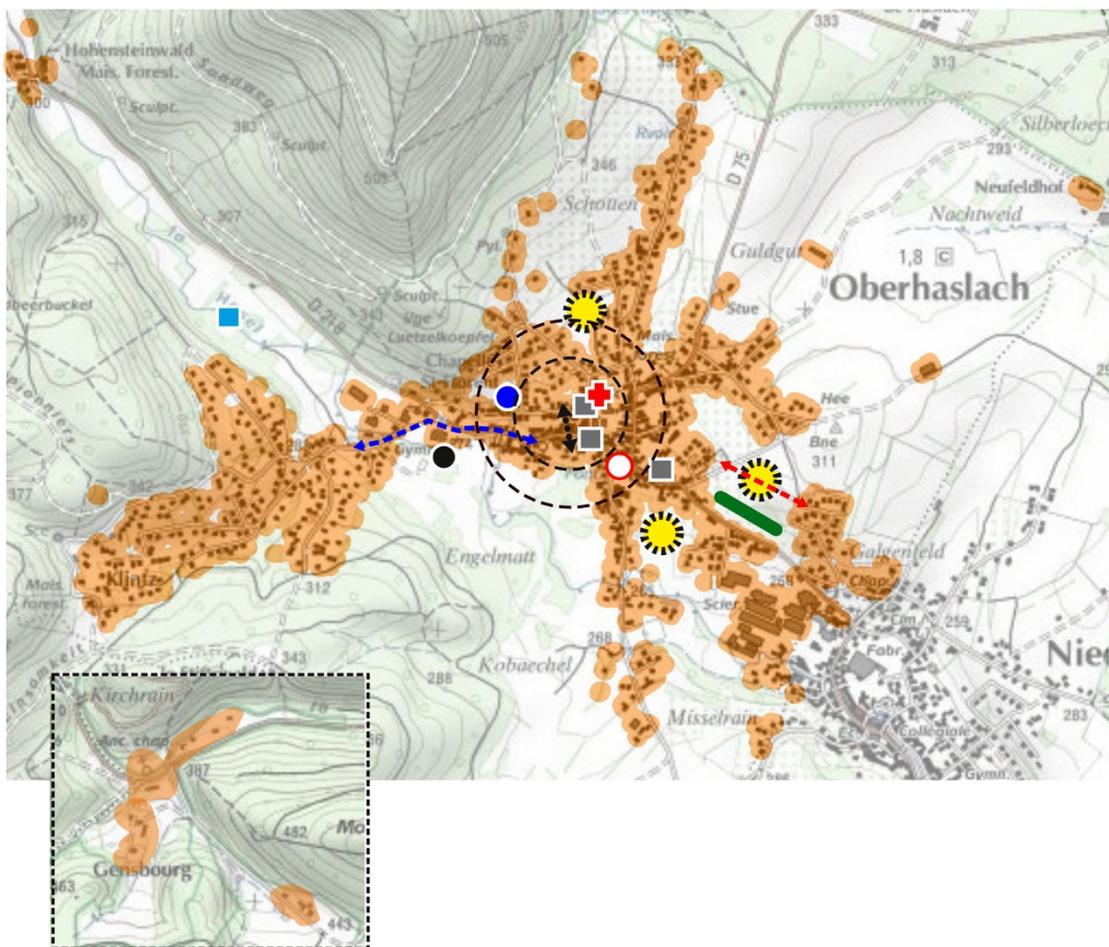
Des règles d'aspects spécifiques ont été mises en place afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien d'Oberhaslach. Ces règles concernent notamment les angles de toit, la couleur des toitures et le traitement des façades.

- *MAINTENIR LA COUPURE VERTE ENTRE OBERHASLACH ET NIEDERHASLACH*

L'entrée de village, entre Oberhaslach et Niederhaslach, est caractérisée par la présence du verger surplombant la RD 218. Cette coupure verte caractérise la séquence urbaine entre les deux villages, avec son alternance d'espaces bâtis et d'espaces ouverts qui permet de distinguer les deux communes et d'éviter un effet de conurbation qui serait préjudiciable pour le paysage urbain de la rue Principale.

Principes de traduction réglementaire

La coupure verte de l'entrée Est sera conservée grâce à un classement en zone naturelle, doublée d'une protection des vergers au titre du L151-23.



ORIENTATION O1 > CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE PIEMONT VOSGIEN PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE

-  Prendre en compte les risques connus dans le projet de développement : ligne de faille karstique
-  Mener des projets d'aménagement urbain de qualité favorisant les apports solaires
-  Renforcer le centre-bourg en privilégiant son développement
-  Offrir aux habitants une gamme d'équipements adaptée et diversifiée
-  Valoriser le patrimoine lié à l'eau par l'installation de microcentrales hydrauliques le long de la Hasel
-  Améliorer les connexions intra-urbaines entre le centre et les extensions
 > Renforcer la liaison entre le quartier du Ziegelrain et Oberhaslach-centre ;
-  > S'appuyer sur le tracé de la Hasel pour améliorer la connexion entre le secteur du Klintz et tissu urbain principal.
-  Permettre un meilleur captage des flux routiers de la RD218 en facilitant le stationnement au centre
 > Réorganiser le stationnement du centre ; augmenter le nombre de places ;
-  > Améliorer les liaisons douces entre les poches de stationnement et les équipements ;
 > Sécuriser le carrefour du centre village.
-  Choisir des sites d'extensions les moins éloignés du centre et pouvant améliorer le fonctionnement urbain
-  Encadrer la forme urbaine et architecturale des cours partagées
-  Préserver les abords de l'Ermitage Saint-Florent
-  Préserver les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti ancien
-  Maintenir la coupure verte entre Oberhaslach et Niederhaslach

Figure 1 : Traduction spatiale de l'orientation 1

ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DIVERSIFIE D'OBERHASLACH

2.1. PRESERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE D'OBERHASLACH

- MAINTENIR LES ESPACES OUVERTS ET LE PATRIMOINE ARBORE ATTENANT POUR LA DIVERSITE DU PAYSAGE DANS UN CONTEXTE TRES FORESTIER
- LIMITER LA FERMETURE PAYSAGERE DANS LA VALLEE DE LA HASEL
- METTRE EN VALEUR LES ENTREES DE VILLE
- TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT
- CONSERVER LE PETIT PATRIMOINE RURAL

La commune d'Oberhaslach s'inscrit dans un site naturel et paysager remarquable. Le maintien de cette qualité paysagère est lié à la qualité de l'urbanisation et au choix des sites de développement. L'ensemble des atouts paysagers (espaces ouverts, patrimoine arboré, patrimoine bâti, points de vue, façade patrimoniale...) sera préservé par la mise en place de règles garantes de leur valorisation.

Principes de traduction réglementaire

Il s'agit de préserver les entrées de ville en encadrant leur développement. Le PLU ne prévoit pas l'extension du tissu urbain le long des axes principaux et sur les coteaux.

D'autre part, les éléments du patrimoine environnemental et paysager sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. (Titre I ; Article 11-12). Les prescriptions de protection concernent autant les vergers, les prairies à conserver ou à restaurer dans le vallon de la Hasel.

Le règlement encadre les destinations et utilisation du sol de manière à limiter les impacts paysagers. De plus des dispositions et règles spécifiques visant à encadrer les aspects des constructions et leurs insertions dans le site ont été inscrites dans les articles encadrant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES

- PRESERVER LES HABITATS NATURELS DE LA COMMUNE : LES PRAIRIES (ET LES PRAIRIES HUMIDES), PATURES, VERGERS, LES RUISSEAUX ET LEURS CORTEGES VEGETAUX
- MAINTENIR LA FORET DANS SES LIMITES ACTUELLES CONSTITUANT LA SOUS-TRAME DOMINANTE D'OBERHASLACH
- CONSERVER LE RESERVOIR DE BIODIVERSITE D'INTERET REGIONAL : CRETES DU DONON-SCHNEEBERG ET FORET ET COLLINES DE WASSELONE-WESTHOFFEN
- MAINTENIR LA SOUS-TRAME DES MILIEUX OUVERTS ET PLUS SPECIFIQUEMENT LES PRES-VERGERS
- ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES

Le territoire communal présente un important patrimoine naturel remarquable. Il comprend deux sites Natura 2000 d'environ 1100 ha, ainsi qu'une zone de protection de 400 ha. Oberhaslach est concerné par 3 périmètres ZNIEFF de type 1, un périmètre de ZNIEFF de type 2 et 2 zones humides remarquables.

Les éléments de la nature ordinaire participent à la qualité des milieux ouverts : milieux péri-urbains, lisières, haies et bosquets, vergers, ...

En outre, la commune d'Oberhaslach possède de grandes surfaces boisées exploitables (81,5% du ban communal est constitué de forêts) : le potentiel de la commune est donc très

fort vis-à-vis de la filière bois-énergie.

Principes de traduction réglementaire

Aucune nouvelle construction n'est tolérée en zone naturelle et agricole. Dans le secteur de zone Ac, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.

Aucun aménagement ne sera réalisé en zone humide. La zone IAU de Petersmatt a été délimitée en fonction des sondages pédologiques, pour éviter la zone effectivement humide.

Une zone humide a été identifiée à l'intersection entre la rue de l'étoile et la rue des Pèlerins, afin de la préserver de toute urbanisation, elle a été reclassée en zone N.

2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS

- *MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE EN S'ASSURANT QUE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL NE SE FASSE PAS AU DETRIMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE*

L'activité agricole est garante du maintien des espaces ouverts. Son maintien est essentiel pour la préservation des paysages et la valorisation des sites ouverts. Oberhaslach compte ainsi 63 ha de terrains de fauches ou de pâtures. Seuls trois exploitants agricoles sont recensés sur la commune.

Aucun projet de sortie d'exploitation n'a été recensé. Le projet de développement ne remet pas en cause la viabilité économique des exploitants de la commune. Deux zones agricoles constructibles sont prévues rue de Stade et au lieu-dit Neufeld. Les autres secteurs ouverts ne sont pas constructibles à des fins agricoles pour des objectifs de préservation paysagère et en raison de leur isolement.

- *ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE DE LA FILIERE BOIS PRESENTE SUR LA COMMUNE*

L'espace forestier conserve ses limites actuelles. Le développement urbain projeté n'empiète sur aucun boisement.

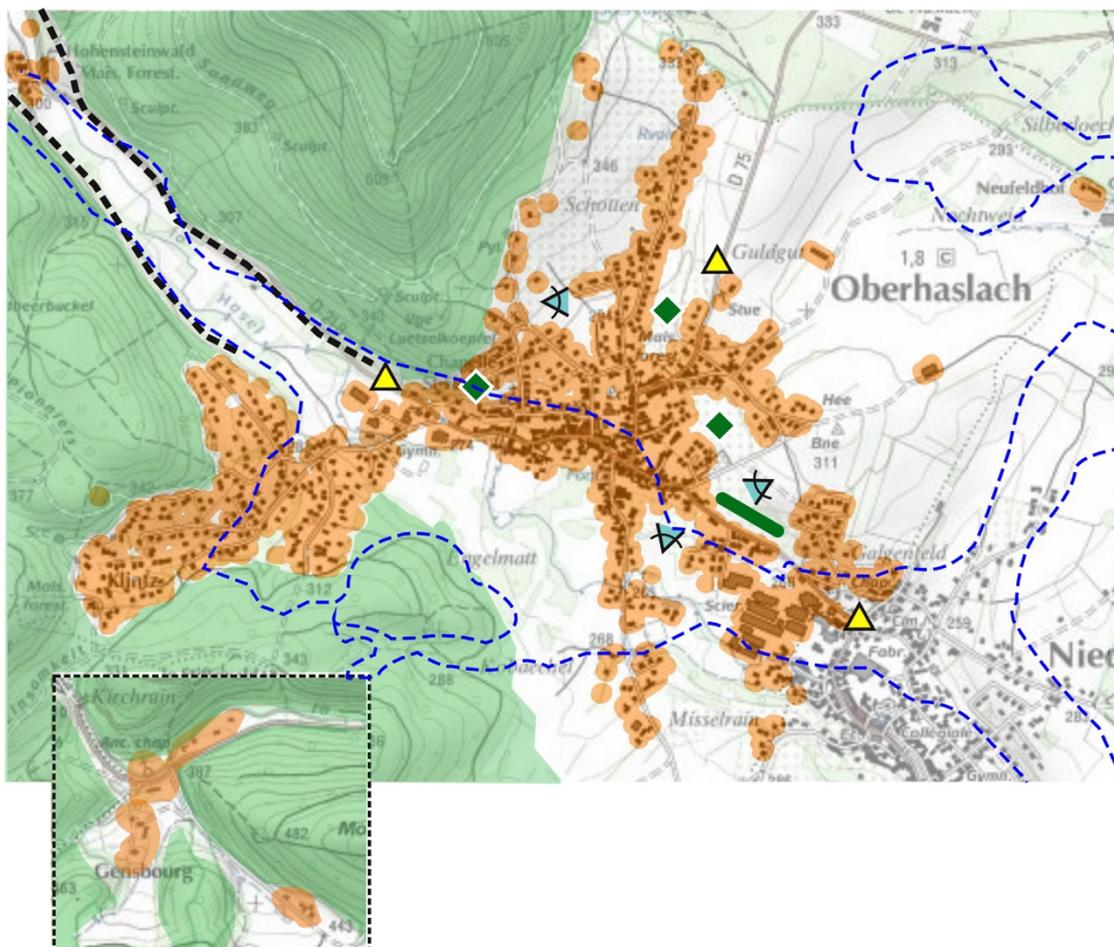
Les activités de scierie et raboterie sont présentes sur la commune et participent au dynamisme d'Oberhaslach, favorisent l'emploi et s'inscrivent dans la perspective du plan de mise en valeur de la forêt française et de la filière bois. En termes d'environnement, le bois est une source d'énergie renouvelable qui peut se substituer aux énergies fossiles limitées et contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique. Considéré comme un « puits à CO₂ » pendant sa croissance, le bois fait partie des matériaux bio-sourcés contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction en particulier.

Principes de traduction réglementaire

Deux secteurs agricoles constructibles (Ac) ont été définis dans les zones où l'impact paysager d'une exploitation agricole est limité. Ces secteurs correspondent aux localisations actuelles des sites d'exploitations. En zone agricole inconstructible, les abris de pâtures sont autorisés.

L'ensemble de l'espace forestier est préservé de toutes constructions à l'aide du classement en zone naturelle de forêt. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation forestière le sont.

Les dispositions réglementaires en zone UXr permettent le développement de la raboterie : en particulier, la hauteur n'est pas réglementée et le coefficient d'emprise au sol est de 80 %.



ORIENTATION O2> PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DIVERSIFIÉ D'OVERHASLACH

-  Maintenir les espaces ouverts et le patrimoine arboré attenant pour la diversité du paysage
> Préserver la coupure verte entre Oberhaslach et Niederhaslach ;
-  > Préserver les espaces ouverts interstitiels au sein du tissu urbain (prairies et jardins)..
-  Limiter la fermeture paysagère dans la vallée de la Hasel
-  Mettre en valeur les entrées de ville
-  Tenir compte des covisibilités entre les versants dans les projets de développement
-  Maintenir la forêt dans ses limites actuelles constituant la sous-trame dominante d'Oberhaslach
-  Éviter l'urbanisation des secteurs humides

Figure 2 : Traduction spatiale de l'orientation 1

ORIENTATION 3 : RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ D'OBERHASLACH

3.1. REDYNAMISER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET DIVERSIFIEE

Oberhaslach ne pourra retrouver un dynamisme démographique qu'à la condition de renouer avec une attractivité résidentielle pour inverser la tendance négative du solde migratoire. Cette attractivité résidentielle est fortement liée à la politique d'habitat de la commune. De plus, la qualité de vie à Oberhaslach dépend fortement de la présence d'équipements pouvant satisfaire la vie associative locale et les besoins du quotidien des habitants. L'atteinte de l'objectif démographique à l'horizon 2034 sera déterminante pour le maintien des équipements et services locaux.

- *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 135 LOGEMENTS*

135 logements seront nécessaires pour le simple maintien de la population en 2033 au niveau actuel (2013). La commune a choisi de mettre en place les conditions réglementaires favorables pour atteindre l'objectif démographique de 1470 habitant, en permettant la création de 97 logements.

- *DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS*
- *ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS*
- *CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES*

L'habitat à Oberhaslach est constitué à 88% de maisons individuelles et 63,5 % de 5 pièces et plus. Or face au phénomène de desserrement des ménages, de diminution constante de leur taille, de vieillissement de la population, la réponse la plus adaptée en termes d'habitat est la création de logements plus petits, voire de logements aidés.

- *FAVORISER L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS*

Le tissu existant doit pouvoir accueillir non seulement l'extension de logements existants mais également permettre la création de logements nouveaux, afin de s'adapter aux évolutions démographiques.

- *PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A 9 LOGEMENTS/AN*

Le rythme de production de logements neufs observé les dix dernières années est de 5 logements par an, ce qui équivaut à la production nécessaire au simple maintien de la population. Le rythme de production à prévoir doit être plus important que celui observé pour permettre le renouvellement de la population.

Principes de traduction réglementaire

Les OAP permettent de cadrer et d'encourager l'optimisation foncière des sites de développement choisis pour atteindre un rythme de production de logements satisfaisant l'objectif démographique.

L'exigence de densité minimale affichée dans les OAP permettra de varier les typologies en proposant des logements plus petits, pour s'adapter aux changements socio-démographiques. La diversification des typologies bâties facilitera aussi la création d'une offre de logements aidés.

Le règles de la zone UB permettent au tissu pavillonnaire d'évoluer. Les règles d'implantation moins contraignantes permettent aux maisons d'évoluer en se rapprochant des limites.

3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES TRANSPORTS EN COMMUN

- *RENFORCER LA LIAISON DOUCE OBERHASLACH - URMATT GARE VIA LA RUE DU MOULIN*
- *DEVELOPPER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES ENTITES URBAINES*
- *RENDRE LA PLATEFORME DE COVOITURAGE PLUS LISIBLE*

Certains secteurs périphériques sont déconnectés du centre ancien (DIAG 2 – 2.1.1.). Le développement du réseau viaire et des liaisons douces en particulier, doit permettre de d'offrir des alternatives à la circulation sur l'axe principal.

Principes de traduction réglementaire

Dans les OAP sont précisés les cheminements piétons qui complètent le réseau viaire et facilitent l'usage des modes de circulation doux.

Les OAP du secteur de Petersmatt renforcent les liaisons vers la rue du Moulin, reliant Obershaslach à Urmatt et la gare en particulier.

3.3. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

- *S'APPUYER SUR LES POLITIQUES REGIONALES EN COHERENCE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ALSACE*
- *POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT*

L'accès aux communications numériques est un élément fort de l'attractivité de la commune. Oberhaslach s'appuiera sur des politiques départementales et anticipe l'arrivée du très haut débit dans son règlement.

Principes de traduction réglementaire

Pour toutes opérations d'ensemble, le règlement exige la pose de fourreau en attente quel que soit le zonage.

3.4. MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

- *MAINTENIR LE PETIT TISSU ECONOMIQUE OFFRANT UN SERVICE DE PROXIMITE AUX PARTICULIERS*

Le maintien du tissu commercial et de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain est un enjeu fort pour la vitalité et l'attractivité d'Oberhaslach. Pour atteindre cet objectif, la commune a choisi de ne pas créer de concurrence commerciale nouvelle sur la commune : aucun projet de zone commerciale n'est envisagé.

Principes de traduction réglementaire

Aucune nouvelle zone commerciale n'est définie pour le pas concurrencer les commerces présents. Le petit commerce pourra se développer en zone U. De plus, la réorganisation du

stationnement au centre sera favorable aux commerces en place pour mieux capter les flux de la rue du Nideck.

3.5. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES

- *RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE*
- *MAINTENIR L'OFFRE D'HEBERGEMENT DIVERSIFIEE*
- *AMENAGER LES PARKINGS AUX ABORDS DU SITE DE LA CASCADE DU NIDECK*

Le confortement du rayonnement touristique d'Oberhaslach est conditionné par la préservation et la valorisation du territoire. Il s'agit de maintenir l'offre d'hébergement diversifiée, de valoriser les axes de découverte de la commune et des éléments du patrimoine et de développer et renforcer l'offre en équipements de loisirs.

Principes de traduction réglementaire

Des zones spécifique, UL et NL, ont été définies pour conforter les zones de loisir existantes :

- Zone à proximité de la cascade du Nideck,
- Salle polyvalente où est prévu l'aménagement d'un sentier pieds-nus,
- Stade de football,
- Le camping.

Une zone spécifique a été définie pour permettre l'implantation d'une nouvelle zone de loisir :

- Une zone pour un parcours accro-branche, route du Nideck.

3.6. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER FAVORABLEMENT

- *PERMETTRE LA DIFFUSION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT, D'ACTIVITES DE SERVICES, DE PETITS COMMERCE OU DE PETIT ARTISANAT, COMPATIBLES AVEC LE VOISINAGE RESIDENTIEL, AFIN D'ASSURER L'ANIMATION DU TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT DU LIEN SOCIAL*
- *OPTIMISER L'OCCUPATION DE LA ZONE D'ACTIVITES POUR Y INSTALLER DE NOUVELLES ACTIVITES.*
- *PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA RABOTERIE AU SEIN DE SON SITE D'EXPLOITATION.*

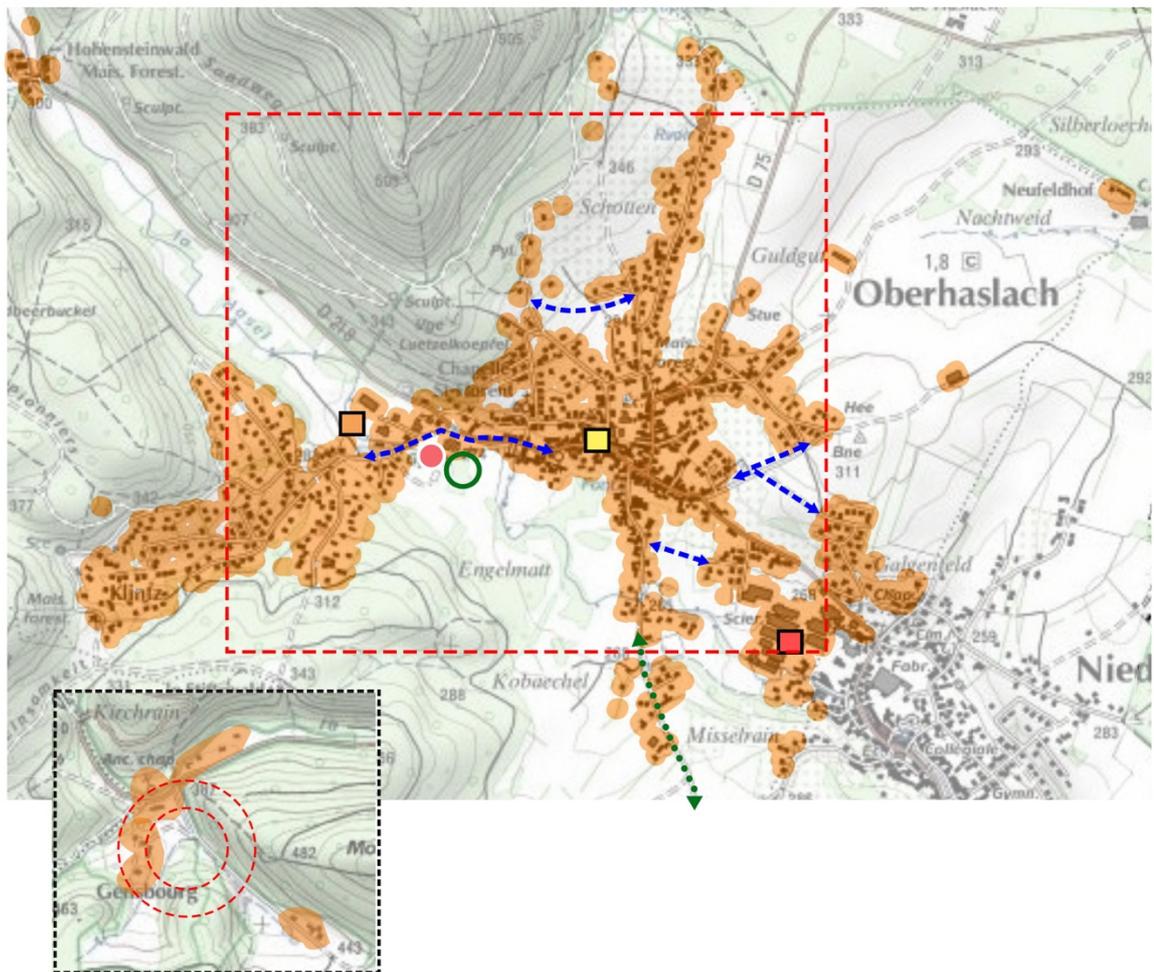
L'attractivité d'Oberhaslach implique la permanence, voire le développement des commerces et des équipements.

Principes de traduction réglementaire

Toute activité peut être autorisée en zone urbaine et zone d'urbanisation future, à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage d'habitation. Les exploitations agricoles et les ICPE sont interdites.

Il s'agit, plutôt que d'étendre la zone d'activité classée en UX, d'optimiser et de rendre accessible le foncier existant par un assouplissement des règles d'implantation.

Les dispositions réglementaires en zone UXr permettent le développement de la raboterie : en particulier, la hauteur n'est pas réglementée et le coefficient d'emprise au sol est de 80 %.



ORIENTATION O3 > RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE D'OBERHASLACH



Redynamiser l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et diversifiée ; Maintenir le petit tissu économique offrant un service de proximité aux particuliers ; ...



Renforcer la liaison douce Oberhaslach - Urmatt gare via la rue du Moulin



Développer le réseau de cheminements piétons entre les entités urbaines



Rendre la plateforme de covoiturage plus lisible



Création d'un sentier pieds-nus



Valoriser le hameau de Gensbourg



Permettre la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services, de petits commerces ou de petit artisanat, compatibles avec le voisinage résidentiel, afin d'assurer l'animation du tissu urbain et le développement du lien social



Optimiser l'occupation de la zone d'activités pour y installer de nouvelles activités.



Permettre le développement de la raboterie au sein de son site d'exploitation.

Figure 3 : Traduction spatiale de l'orientation 3

ORIENTATION 4 : OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

- *PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES STRATEGIQUES POUVANT PARTICIPER DE MANIERE SIGNIFICATIVE AU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE*
- *PRENDRE EN COMPTE LES DENTS CREUSES OU LES ENSEMBLES DE DENTS CREUSES PRESENTANT UNE CAPACITE D'AMENAGEMENT FORTE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EXEMPTES DE TOUT RISQUE CONNU*

Oberhaslach présente un potentiel de dents creuses constructibles de 5 ha, soit un potentiel de création de logements d'environ 40 logements (DIAG 2 – 4.1.8.).

- *CONSIDERER LE PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES ET DE LOGEMENTS VACANTS COMME UN RESERVOIR DE LOGEMENTS*

Le parc de logements vacants (9,2 % en 2013) et le parc de résidences secondaires (6,2 % en 2013) sont plus importants que la moyenne départementale. Oberhaslach a par ailleurs, depuis 1982, perdu 56% de ces résidences secondaires qui ont été soit transformées en résidences principales, soit présentent aujourd'hui un statut de logements vacants.

Par ailleurs 9 granges ont été identifiées comme présentant un potentiel de transformation en logement.

Ces éléments ont été pris en compte dans les projections démographiques du présent PLU en considérant qu'un logement par an, pendant la durée de vie du PLU, pourrait être créé en mobilisant ce bâti ancien. (Transformation de grange, logements vacants, résidences secondaires).

Principes de traduction réglementaire

L'analyse fine du potentiel intra-muros et sa caractérisation, dans la tâche urbaine, au plus près de la réalité urbaine, a permis de définir un potentiel en dents creuses constructibles de 5 hectares.

4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE

- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES*

Seuls 2 sites d'extension en IAU, proches du centre ancien et dans la continuité de secteurs existants, ont été retenus.

- *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*
- *ENCADRER L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX ET LES SECTEURS ELOIGNES*

Il s'agit de contrôler la consommation foncière, mais aussi de préserver les milieux ouverts de toute nouvelle artificialisation. Une densité minimale est inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les extensions ne sont pas possibles dans les hameaux et les secteurs éloignés.

Principes de traduction réglementaire

> Les zones urbaines du POS ont été resserrées autour des zones participant le mieux à l'amélioration du fonctionnement urbain et respectant le mieux les critères paysagers, écologiques, urbains, d'ensoleillement, (cf. analyse du diagnostic urbain). Ainsi, le choix des sites de développement permettra de consolider l'enveloppe urbaine existante.

> La mise en place d'une densité minimale dans les OAP est un moyen de réduire la consommation foncière et d'optimiser l'utilisation du foncier encore disponible.

4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME

- *MENER UNE POLITIQUE D'ACQUISITION FONCIERE POUR PERMETTRE LE DEPLOIEMENT DE L'HABITAT ET DES EQUIPEMENTS A LONG TERME.*
- *INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTE A L'URBANISATION.*

Il s'agit, par le phasage des zones d'extension, d'éviter que le potentiel foncier ne soit trop rapidement utilisé et d'éviter ainsi le phénomène de vieillissement uniforme des secteurs d'extension.

Principes de traduction réglementaire

> Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU de Schelmengrube est imposé dans les OAP.

> La zone du Spielfeld est classée en IIAU.

2. EXPOSE DES MOTIVATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. OAP 1 : secteur Petersmatt

2.1.1. Choix du site

L'analyse du potentiel en extension, et l'analyse multicritère du Diagnostic Urbain a orienté le choix vers le site de Petersmatt.

D'une surface de 1,14 ha, le secteur de Petersmatt, en zone **IAU**, est une zone intra-urbaine, bien desservie par les réseaux et accessible par la Rue des Lilas et la rue du Moulin. Son exposition est favorable : le site est ouvert vers le sud et ne présente pas de masques solaires. Son urbanisation permettra d'améliorer le fonctionnement urbain en reliant le secteur « périphérique » de la rue de la Hasel, en impasse, au centre du village, et en offrant une alternative de déplacement évitant la rue principale. Enfin, l'aménagement de la zone permettra un bouclage des réseaux et s'appuiera sur la rue du Moulin qui relie Oberhaslach à Urmatt et la gare.

Le site, en dent creuse dans le tissu urbain existant, est peu impactant d'un point de vue paysager.

Les enjeux sont de préserver la zone humide identifiée et d'éviter une sous-urbanisation de ce secteur, particulièrement attractif d'un point de vue de sa situation, son exposition ou de sa topographie.

Sous-objectifs du PADD

• MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES

• AMELIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES ENTRE LE CENTRE ET LES EXTENSIONS

• PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLEES ET LES MIEUX EQUIPES LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET
• CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ELOIGNES DU CENTRE ET POUVANT AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

• TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

• ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES

• CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES

2.1.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

La limite nord est celle des fonds de jardins des habitations de la rue de Molsheim. A l'est et à l'ouest, les limites du secteur sont déterminées par la rue du Moulin et la rue des Lilas.

L'analyse pédologique du caractère humide de la zone a défini la limite au sud.

Accès, voiries, cheminements

L'accès au site s'effectue par l'amorce de la rue des Lilas et par la rue du Moulin : cette dernière longe le site la limite ouest marquée par la présence d'un talus. Une petite voie ouverte sur la rue de Molsheim, permettant de desservir une maison en second rang, conduit à un chemin d'exploitation traversant le site du nord au sud. Cet accès sera conservé, mais réservé aux piétons.

La nouvelle voirie projetée traversera le site d'est en ouest, en contournant la zone humide, de manière à relier la rue des Lilas à la rue du Moulin et à permettre la desserte par les automobiles et engins (collecte des ordures). Un cheminement piéton devra permettre de favoriser les déplacements doux vers le centre et Urmatt, via la rue du Moulin.

Programme et organisation du bâti et du stationnement

Le marché de l'habitat sur la commune reste orienté vers la maison individuelle (93% sur les 10 dernières années). On vient à Oberhaslach où le marché immobilier est peu tendu (avec une production de 5,1 logements par an) pour « l'espace » et la perspective de construire une maison sur de grandes parcelles dans un cadre rural et forestier.

Néanmoins, il s'agit de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages et la nécessité de modérer la consommation foncière, dans une commune où les possibilités d'extensions sont de plus en plus réduites, tout en considérant la difficulté pour les communes rurales de faire intervenir un opérateur pour un programme d'habitat dense.

En ce sens, et en comparant aux densités des opérations précédentes (8 log/ha au Klintz et 10 log/ha au lotissement Marin Braun), un minimum de 12 logements/ha est imposé (maisons individuelles et/ou accolées) sur le secteur. Une simulation a démontré que cette densité plus importante permettait, par exemple, de bénéficier de parcelles diversifiées (entre 5 ares et 9 ares) et d'accueillir éventuellement une petite opération de maisons jumelées sur une parcelle de 12 ares).

Une densité plus importante sera exigée sur le secteur de Schelmengrube où un emplacement est prévu pour l'implantation d'une opération de logements collectif

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée pour aller dans le sens de l'amélioration de la qualité thermique de la construction.

Sous-objectifs du PADD

• *MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES*

• *INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS*

• *RENFORCER LA LIAISON DOUCE OBERHASLACH - URMATT GARE VIA LA RUE DU MOULIN*
• *DEVELOPPER LE RESEAU DE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES ENTITES URBAINES*

• *OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 135 LOGEMENTS*

• *DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS*

- ADAPTER LE BÂTI EXISTANT AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS
- CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDÉS

- FAVORISER L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

- PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CRÉATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE A 9 LOGEMENTS/AN

2.2. OAP 2 : secteur Schelmengrube

2.2.1. Choix du site

L'analyse du potentiel en extension, et l'analyse multicritère du Diagnostic Urbain a orienté le choix vers le site de Schelmengrube.

D'une surface de 4,07 ha, le secteur de Schelmengrube, en zone **IAU**, est une zone intra-urbaine, bien desservie par les réseaux et accessible par la rue du cimetière et la rue du Noyer et la rue du Ziegelrain. Son exposition est très favorable : le site est situé sur une pente orientée vers le sud et ne présentant pas de masques solaires. Son urbanisation permettra d'améliorer le fonctionnement urbain en reliant le lotissement du Ziegelrain, « tourné » vers Niderhaslach, au centre village, et en offrant une alternative de déplacement évitant la rue principale. Enfin, l'aménagement de la zone permettra un bouclage des réseaux et depuis les impasses en amorces du lotissement existant.

Le site est peu impactant dans le grand paysage. L'espace ouvert de vergers en contrebas, préservé, en entrée de ville, sera un espace tampon qui permettra de minimiser l'impact visuel de l'opération depuis la rue de Molsheim.

Enfin, le foncier est intégralement communal.

L'enjeu sera d'éviter une sous-urbanisation de ce secteur, particulièrement attractif d'un point de vue de sa situation, son exposition ou de sa topographie.

Sous-objectifs du PADD

- MENER DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAIN DE QUALITÉ FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES

- AMÉLIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES ENTRE LE CENTRE ET LES EXTENSIONS

- PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLES ET LES MIEUX ÉQUIPÉS LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET
- CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ÉLOIGNÉS DU CENTRE ET POUVANT AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

- TENIR COMPTE DES COVISIBILITÉS ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES

- CONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES

2.2.2. Justification des principes d'aménagement

Limites du site

Le site est intercalé entre le lotissement du Ziegelrain à l'est et le secteur du cimetière à l'ouest. La limite sud est choisie de manière à préserver un espace ouvert de prairies et de vergers en entrée de ville, une coupure verte, entre des deux entités urbaines. Il s'agit, en même temps, de rendre possible la connexion du lotissement du Ziegelrain, tourné vers Niederhaslach, à Oberhaslach. On notera que la limite sud est également déterminée par « l'épaisseur » nécessaire d'un rang de logement sous la rue en amorce du Ziegelrain.

La limite nord est définie par un chemin d'exploitation qui s'inscrit dans la continuité de la rue Haute.

Accès, voiries, cheminements

Le site est accessible par la rue du Cimetière et la rue Haute d'une part, et par les amorces des rues du Noyer et du Ziegelrain d'autre part.

Ces amorces seront prolongées pour permettre la connexion à la rue du Cimetière. Les deux rues ainsi créées permettent de desservir 5 rangs de logements.

Toutefois, le choix est fait de ne pas créer deux traverses parallèles et identiques, dans un souci d'apaisement de la circulation et pour proposer des formes urbaines alternatives et diversifiées : ainsi, alors que l'une des rues permet effectivement de relier, en voiture, les deux quartiers (et une seule rue suffit pour remplir cette fonction), le second axe projeté acquiert un statut différent. Il s'agit plus ici de donner à l'espace public une ambiance de « cours urbaines », ou de « closes », où la circulation est limitée aux riverains, où les habitations se regroupent autour d'espaces communs, deux placettes, pour favoriser les interactions et les rencontres.

Une voirie mixte permettra d'effectuer une liaison piétonne, un bouclage, entre ces placettes et devra permettre, le cas échéant, le passage ponctuel d'engins de secours ou de ramassage d'ordures ménagères. L'accès des engins à cette voirie sera commandé par une borne escamotable, un potelet ou tout autre système de contrôle.

Enfin un ensemble de cheminements piétons complètent le système viaire, offrant des possibilités de déplacements doux, en particulier du nord au sud du site.

Programme et organisation du bâti et du stationnement

Un minimum de 14 logements à l'hectare est exigé, supérieur aux densités existantes en zones résidentielles. Pour atteindre cette densité, tout en permettant d'offrir de grandes parcelles pour les maisons individuelles, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour une opération d'habitat dense (collectif ou intermédiaire). Cet emplacement est choisi en limite ouest de l'opération, au plus proche de la rue de Molsheim, dans l'objectif de minimiser l'impact des déplacements automobiles sur le reste du secteur.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée pour aller dans le sens de l'amélioration de la qualité thermique de la construction.

Des espaces de stationnement publics sont conservés aux abords du cimetière. Le stationnement privé s'effectue sur les parcelles privées.

Afin d'éviter que le potentiel foncier ne soit trop rapidement utilisé et d'éviter ainsi le phénomène de vieillissement uniforme du secteur, un phasage de l'opération est exigé, en intégrant la parcelle du collectif dans la première phase.

Sous-objectifs du PADD

- *MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES*
- *AMELIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES ENTRE LE CENTRE ET LES EXTENSIONS*
- *PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLES ET LES MIEUX EQUIPES LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET*
• *CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ELOIGNES DU CENTRE ET POUVANT AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN*
- *TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*
- *ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES*
- *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES*
- *INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTE A L'URBANISATION.*

2.3. OAP 3 : secteur Spielfeld

2.3.1. Choix du site

L'analyse du potentiel en extension, et l'analyse multicritère du Diagnostic Urbain a orienté le choix vers le site du Spielfeld.

D'une surface de 1,94 ha, le secteur du Spielfeld, en zone **IIAU**, est une zone intra-urbaine, bien desservie par les réseaux et accessible par la rue de l'étoile et la rue de Schotten. Son exposition est très favorable : le site est situé sur une pente orientée vers le sud et ne présentant pas de masques solaires.

Le site, entre la rue de Schotten et la rue des Pèlerins s'intègre dans l'urbanisme existant, sans s'élever sur les coteaux, préservant ainsi le paysage villageois.



L'enjeu sera d'éviter une sous-urbanisation de ce secteur, particulièrement attractif d'un point de vue de sa situation, son exposition ou de sa topographie.

Sous-objectifs du PADD

- *MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES*

- *PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLEES ET LES MIEUX EQUIPES LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET*
- *CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ELOIGNES DU CENTRE ET POUVANT AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN*

- *TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

- *ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES*

Limites du site

La limite est déterminée par la zone humide identifiée par l'analyse pédologique et par les parcelles actuellement urbanisées.

Les limites ouest et sud sont celles de la zone UB immédiatement urbanisable. Au nord la limite est déterminée par les parcelles actuelles urbanisées.

Accès, voiries, cheminements

Le secteur sera accessible aux véhicules par la route de l'Etoile et la rue de Schotten. Un emplacement réservé est mis en place depuis la rue de Schotten.

La nature et l'emplacement des voies projetées à l'intérieur du périmètre de l'opération n'est pas précisé pour laisser une certaine souplesse à l'OAP dans un secteur urbanisable à long terme. En revanche, les accès identifiés permettront de prévoir un itinéraire alternatif entre la rue de Schotten et la rue des Pèlerins.

Programme et organisation du bâti et du stationnement

Un minimum de 14 logements à l'hectare est exigé, supérieur aux densités existantes en zones résidentielles.

Sous-objectifs du PADD

- *MENER DES PROJETS D'AMENAGEMENT URBAIN DE QUALITE FAVORISANT LES APPORTS SOLAIRES*

- *AMELIORER LES CONNECTIONS INTRA-URBAINES ENTRE LE CENTRE ET LES EXTENSIONS*

- *PRIVILEGIER LA DENSIFICATION URBAINE DANS LES SECTEURS LES MOINS ISOLEES ET LES MIEUX EQUIPES LORSQUE LA TOPOGRAPHIE LE PERMET*
- *CHOISIR DES SITES D'EXTENSIONS LES MOINS ELOIGNES DU CENTRE ET POUVANT AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN*

- *TENIR COMPTE DES COVISIBILITES ENTRE LES VERSANTS DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT*

• *ÉVITER L'URBANISATION DES SECTEURS HUMIDES*

• *CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT EXTRA-MUROS DE LA COMMUNE SUR DEUX SITES*

• *INSTAURER UN PHASAGE D'OUVERTE A L'URBANISATION.*

3. EXPOSE DES MOTIVATIONS DU REGLEMENT

3.1. Motifs et principes de délimitation des zones urbaines et dispositions réglementaires spécifiques

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où des équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en 4 secteurs de zone : UA, UB, UL et UX. Chaque zone présente des spécificités qui lui sont propres : typologie du bâti, mixité fonctionnelle, présence d'équipement public, localisation ...

3.1.1. La zone UA

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UA correspond au centre ancien d'Oberhaslach. Implanté le long de la Hasel, il regroupe le bâti patrimonial du village. La zone comprend la rue du Nideck, la rue de l'école, la rue de Wasselonne, et la rue du Moulin. Les caractéristiques du bâti de la zone UA se distingue des quartiers de la commune par son ancienneté et son implantation. Le caractère urbain est affirmé. Ses spécificités sont les suivantes :

- le bâti est ancien, dense et continu, implanté en limite d'emprise publique et en limite séparative,
- certains rez-de-chaussée accueillent des commerces, des activités ou services,
- les équipements publics se concentrent au cœur de la zone,
- le bâti s'organise soit sous forme d'alignements remarquables, soit autour de cours partagées.

La limite de la zone UA a évolué par rapport au POS

Alors que la zone UA du POS intégrait des bâtiments contemporains, le présent PLU ne classe en zone urbaine UA que les tissus urbains les plus denses et à valeur patrimoniale plus forte.

Localisation et répartition

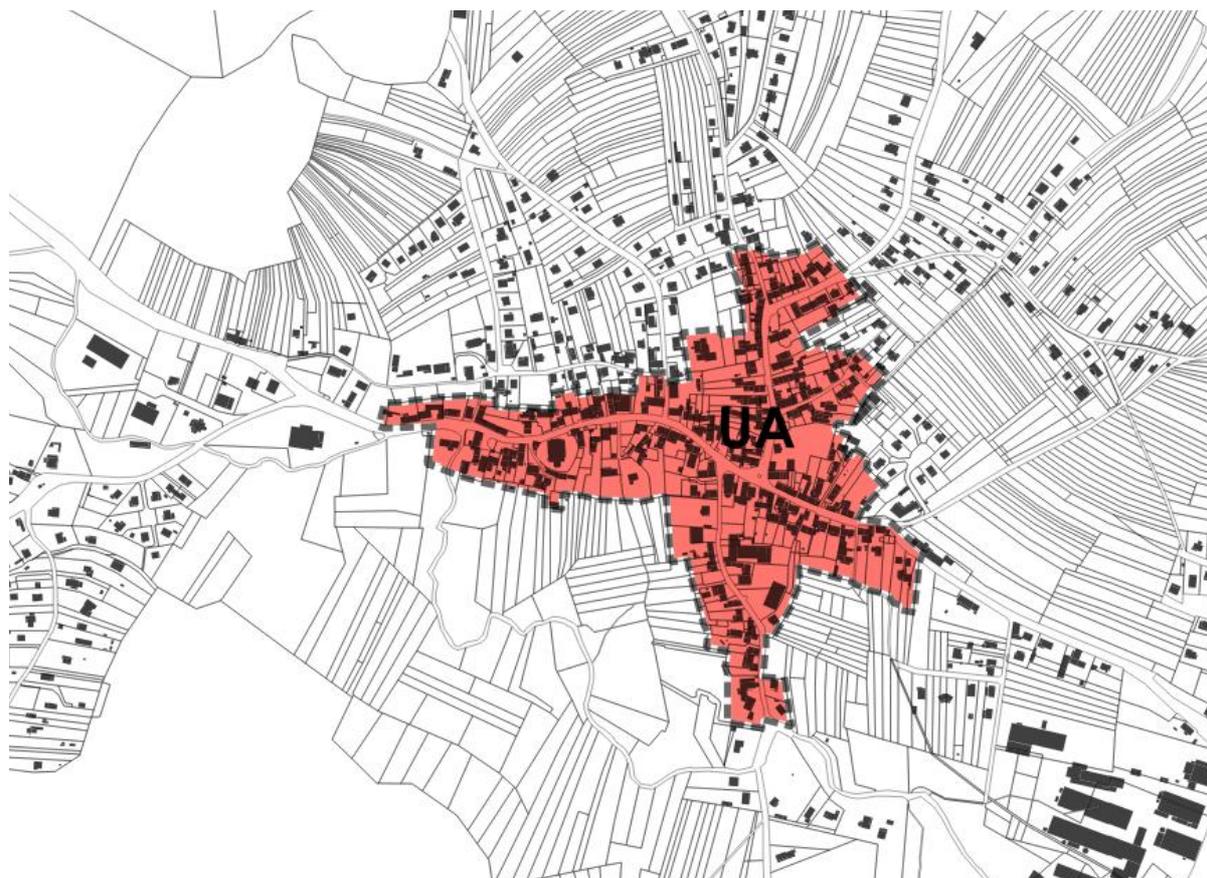


Figure 4 : La zone UA d'Oberhaslach

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UA

Nombre	Justifications de la règle
Article UA 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les règles d'implantation ont été édictées de sorte à maintenir les deux formes caractéristiques du paysage urbain ancien d'Oberhaslach :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les alignements remarquables, - les cours partagées. <p>D'une manière générale, l'implantation devra respecter un recul entre 0 et 5 mètres. Cette distance correspond aux implantations actuelles. Aucune construction n'est admise en second rang, s'il n'existe pas déjà à l'avant une construction. Il s'agit de maintenir les fronts de rue existants.</p> <p>De plus, les alignements remarquables situés à la rue de Wasselonne et la rue du Nideck ont été reportés au plan graphique de sorte à les préserver. Aucune nouvelle construction ne pourra être implantée selon un alignement différent, ni à l'avant, ni à l'arrière. Les perspectives actuelles de ces rues sont ainsi préservées.</p> <p>Les cours communes structurent également la rue en offrant des respirations organisées. Elles ouvrent la rue sans pour autant lui faire perdre sa tenue, comme on l'observe dans un tissu pavillonnaire. Les cours communes identifiées comme stratégiques bénéficient d'une protection réglementaire qui interdit toute nouvelle construction sur leur emprise. (cf 4. Emprise au sol)</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou avec un recul minimal de 3 mètres. Cette règle est souple car elle n'impose pas la construction sur limite, à l'exception des bâtiments situés le long des alignements remarquables ou des cours partagées.</p> <p>Le schlupf est également autorisé afin tenir compte des spécificités locales.</p>
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée ouvre de nouvelles potentialités, et ce davantage dans un contexte foncier complexe (petites parcelles). En permettant de créer un étage supplémentaire, la règle reste adaptée néanmoins aux caractéristiques du bâti du centre ancien.

<p>4. Emprise au sol</p>	<p>Les cours communes identifiées comme stratégiques bénéficient d'une protection réglementaire qui interdit toute nouvelle construction sur leur emprise. Ce dispositif permet de protéger le paysage urbain.</p>
---------------------------------	--

<p>Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale, la cohérence d'ensemble du centre ancien et le respect de sa forme urbaine globale. L'atteinte de cet objectif sera garantie par la préservation des éléments architecturaux caractéristiques du bâti ancien.</p> <p>Toitures Les toitures du centre, sauf exception, présentent des pentes au moins égales à 40° et des couvertures à dominante rouge. Cette règle vise à préserver ces caractéristiques générales. Ainsi, les toitures terrasses sont autorisées, mais de manière limitée, afin que les toitures à deux pans continuent à dominer le paysage urbain.</p> <p>Façades La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble.</p> <p>Remblais Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain.</p> <p>Clôtures L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée.</p> <p>Ouvrages techniques L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont réglementés de manière à minimiser leurs impacts visuels.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 25% d'espace perméable. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>

Résultats sur la morphologie urbaine

Les règles mises en place permettent de conserver autant la forme urbaine du centre ancien, que la forme du bâti. Le règlement comprend des règles graphiques qui protègent plus précisément les spécificités du tissu urbain ancien.

3.1.2. La zone UB

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UB correspond à une zone mixte comprenant habitat, activités de services et équipements publics. Elle comprend l'ensemble des extensions linéaires contemporaines. L'implantation n'est pas homogène. Sa diversité est liée au caractère diffus de l'urbanisme d'opportunité.

La zone UB comprend essentiellement les maisons individuelles ou les résidences secondaires, sous forme de pavillon, de chalet ou de maisons de maître.

Un sous-secteur de zone UBnc, a été mis en place afin d'identifier les zones non desservies par l'assainissement collectif et d'adapter les règles. Ce sous-secteur de zone est présent à la fois à l'extrémité sud de la rue du Moulin et à l'entrée Ouest du village.

Les limites de la zone UB ont été définies de manière à respecter les espaces naturels périphériques et interstitiels. Les vergers bordant la zone habitée ont été exclus de la zone urbaine, ce qui permet de les préserver. Les zones humides identifiées ont également été classées en zone naturelle pour mieux les protéger.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit le long des linéaires de voiries existantes ou en second rang voire troisième rang. Cette zone a vocation à être optimisée.

La limite de la zone UB a évolué par rapport au POS.

Par rapport au POS, la zone UB a été étendue au Klintz. L'ensemble de l'ermitage Saint-Florent a été classé en zone urbaine pour permettre son évolution. Les maisons à l'extrémité nord de la rue du Schotten et de la rue du Ringelstein ont été intégrés en zone UB.

Localisation et répartition

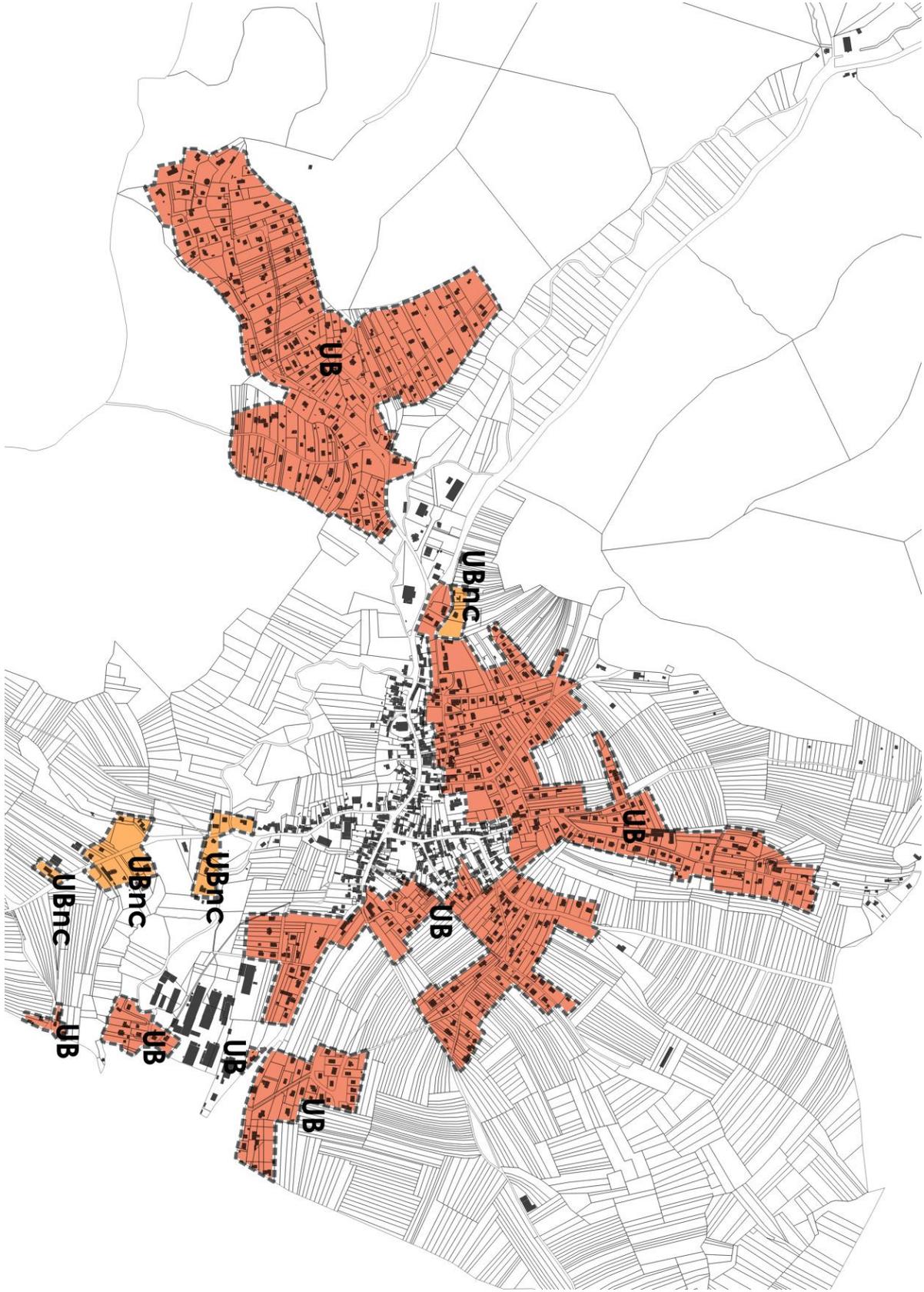


Figure 5 : La zone UB d'Oberhaslach et son secteur de zone UBnc.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UB

Nombre	Justifications de la règle
Article UB 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	
Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Afin de tenir permettre aux maisons individuelles existantes d'évoluer, un recul 3 mètres minimum a été instauré. Cette règle permet de maintenir un recul suffisant entre l'emprise publique et les nouveaux bâtiments pour préserver le caractère aéré du tissu pavillonnaire et faciliter le stationnement à l'avant des maisons.</p> <p>Ce recul réduit par rapport au POS permet de favoriser la densification, sans pour autant être en contradictions avec l'actuel paysage urbain.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou avec un recul minimal de 3 mètres. Cette règle est souple car elle n'impose pas la construction sur limite, sans pour autant empêcher la densification. Le recul minimal de 3 mètres permet aussi de laisser une place de stationnement suffisante, si la topographie est simple.</p> <p>La règle permet aux plus petites constructions (de moins de 4 mètres de haut) de s'implanter sur la limite, car elle génère moins de nuisances pour le voisinage. Néanmoins, des conditions sont fixées pour limiter la longueur bâtie sur la limite.</p>
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée est conforme à celle des constructions existantes. Cette règle permet de conserver une cohérence entre les constructions actuelles et celles à venir.
Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1. Aspect extérieur des constructions	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale et la cohérence d'ensemble du tissu bâti. Les formes bâties présentant des aspects très hétérogènes, ces règles évoquent néanmoins les points communs.</p> <p><i>Toitures</i> Les angles de toitures à pans sont réglementés, afin de correspondre aux toitures traditionnelles. Les toits plats sont autorisés sans condition pour permettre le développement de formes d'habitat nouvelles.</p>

	<p><i>Façades</i> La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble.</p> <p><i>Remblais</i> Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain.</p> <p><i>Clôtures</i> L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée.</p> <p><i>Ouvrages techniques</i> L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont réglementés de manière à minimiser leur impact visuel.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 25% d'espace perméable. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>

Résultats sur la morphologie urbaine

La limite de zone UB permet de préciser les limites du tissu urbain et de stopper les extensions linéaires.

Les règles mises en place permettent autant de conserver la forme urbaine existante et de favoriser une meilleure insertion dans des nouvelles constructions dans la pente.

3.1.3. Les zones UL

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UL correspond à une zone d'équipements publics de sports et loisirs. La zone UL est répartie sur 2 sites :

- rue du moulin : le site comprend le terrain de football et le club house ;
- rue du Klintz : le site englobe la salle polyvalente, l'étang de pêche, le parcours de sentier pieds nus et le parking de covoiturage. Ce site a la vocation d'accueillir le projet de Dojo.

La limite de la zone UE a évolué par rapport au POS.

La zone UL correspond à l'ancienne zone NDC du POS qui avait une vocation identique.

Localisation et répartition

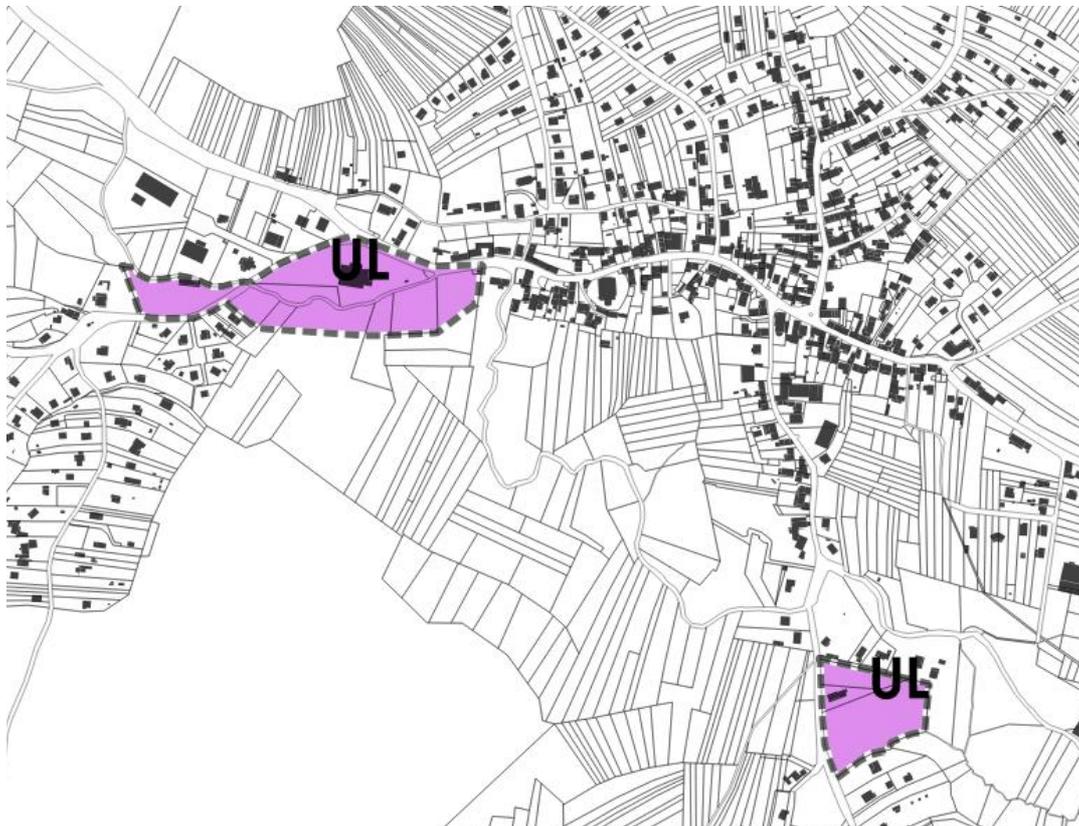


Figure 6 : Les zones UL d'Oberhaslach

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UL

Nombre	Justifications de la règle
Article UL 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
<p>1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.</p>	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone d'équipement. Les constructions à usage d'habitations et d'activités sont prosrites dans la zone.</p> <p>Seules sont autorisées les constructions et les installations présentant un intérêt collectif et de vocation publique. Il s'agit essentiellement de permettre le développement des équipements de loisirs.</p>
<p>2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.</p>	<p>Les logements de fonctions sont tolérés seulement si la présence permanente sur place est nécessaire.</p>
Article UL 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
<p>1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Aucune règle de volumétrie et d'implantation n'a été définie car la maîtrise foncière publique est totale sur l'ensemble de la zone.</p>

3.1.4. La zone UX

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UX correspond aux sites dédiés à l'activité économique et artisanale. La zone UX est répartie sur 2 sites : la raboterie à l'entrée Est et la zone artisanale à l'entrée Ouest. Le site de la raboterie a fait l'objet d'un sous-secteur spécifique afin d'adapter les règles de hauteur.

Localisation et répartition



Figure 7 : Les zones UX localisées aux 2 entrées de ville.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone UX

Nombre	Justifications de la règle
Article UX 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone économique. Les habitations sont interdites à l'exception des logements de fonctions dans la zone d'activité communale.
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	
Article UX 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Afin de permettre un usage optimal du foncier dédié à l'activité, la distance de recul a été portée à 3 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres ou être implanté sur limite à condition qu'un accès de 3 mètres de large permette d'accéder au fond de parcelle. Ces dispositions visent à permettre le développement des entreprises présentes sans avoir à créer une nouvelle offre foncière.
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur autorisée est conforme à celle des constructions existantes. Cette règle permet de conserver une cohérence entre les constructions actuelles et celles à venir. En secteur de zone UXr, la hauteur maximale n'est par règlementée afin de ne pas contraindre la roboterie dans son développement et empêcher le déploiement de certains ouvrages techniques (type silos ...)
Article UX 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1. Aspect extérieur des constructions	L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'activités. <i>Toitures</i> Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures soient traitées de manière homogène.

	<p><i>Façades</i> La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble.</p> <p><i>Remblais</i> Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 25% d'espace perméable. La nature de l'espace perméable (par exemple, espace planté) n'est pas précisée pour ne pas contraindre les petites parcelles et de pouvoir comptabiliser les espaces perméables dédiés au stationnement.</p>

3.2. Motifs et principes de délimitation des zones à urbaniser et dispositions réglementaires spécifiques

3.2.1. Les zones à urbaniser à court et moyen terme : IAU

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone à urbaniser comprend 2 sites :

- Une zone à urbaniser en extension, au lieu-dit Schelmengrube, qui permet de relier le quartier du Ziegelrain au tissu urbain principal,
- Une zone à urbaniser située à l'arrière du tissu urbain au lieu-dit Petersmatt, son classement en zone AU garantit la réalisation d'un aménagement d'ensemble cohérent.

Leur urbanisation permettra de satisfaire en partie les ambitions démographiques de la commune.

Localisation et répartition



Figure 8 : Les zones AU

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone IAU et IIAU

Nombre	Justifications de la règle
Article IAU 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	<p>L'urbanisation de la zone ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence d'ensemble et de limiter la création de terrain d'enclave.</p> <p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine à vocation mixte et à dominante d'habitat afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.</p>
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	
Article IAU 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les règles d'implantation n'ont pas été définies afin de ne pas contraindre l'opération d'extension, sauf pour les annexes dédiées au stationnement. Elles sont interdites en limite de voie pour garantir la qualité paysagère de la rue.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les règles d'implantation n'ont pas été définies afin de ne pas contraindre l'opération d'extension, sauf pour les piscines qui doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.</p>
3. Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale autorisée est conforme à celle des constructions existantes dans les rues environnantes. Cette règle permet de conserver une cohérence entre les constructions actuelles et celles à venir.</p>
Article IAU 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
1. Aspect extérieur des constructions	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'harmonie générale et la cohérence d'ensemble du tissu bâti. Les formes bâties présentant des aspects très hétérogènes, ces règles évoquent néanmoins les points communs.</p> <p><i>Toitures</i> Afin d'optimiser l'insertion des nouveaux bâtiments dans le paysage, il est exigé que les couvertures soient traitées de manière homogène. Les toits plats sont autorisés sans condition pour permettre le développement de formes d'habitat nouvelles.</p> <p><i>Façades</i> La maçonnerie du gros œuvre est destinée à être revêtu à l'aide d'enduits ou de bardage et ne peut être laissée apparente que pendant une courte période, en phase de chantier. Il s'agit d'assurer une harmonie globale et une cohérence d'ensemble.</p>

	<p><i>Remblais</i> Afin de respecter au mieux la topographie naturelle et le terrain existant, les volumes et la profondeur des remblais sont limités. Il est exigé que l'implantation de la construction choisie soit celle qui nécessitera le moins de mouvements de terrain</p> <p><i>Clôtures</i> L'aspect et les hauteurs des clôtures et des murs bahuts sont encadrés de manière à minimiser leur impact visuel, tout en permettant d'assurer l'intimité désirée.</p> <p><i>Ouvrages techniques</i> L'aspect et l'implantation des ouvrages techniques et coffrets sont réglementés de manière à minimiser leur impact visuel.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir un minimum de 35% d'espace planté et aménagé au sein des espaces non bâtis pour les parcelles de plus de 4 ares.</p> <p>Afin d'assurer la qualité des abords et notamment à l'aplomb du domaine public, les parties libres à l'avant des constructions seront constituées d'espace planté.</p>

3.2.2. Les zones à urbaniser à long terme : IIAU

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone à urbaniser IIAU correspond à une zone d'urbanisation à long terme. Elle permet à la commune de se constituer une nouvelle réserve foncière et d'anticiper l'« après-PLU ».

Située au lieu-dit du Spielfeld, son urbanisation permettra d'optimiser l'usage des réseaux de voiries et techniques aux abords du site et d'améliorer le fonctionnement urbain général de la zone.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone IAU et IIAU (Cf 3.2.1)

3.3. Motifs et principes de délimitation des zones agricoles et naturelles et dispositions réglementaires spécifiques

3.3.1. Les zones agricoles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone A, zone dédiée à l'activité agricole, comprend un secteur de zone constructible Ac, répartis sur deux sites. Les sites Ac autorisent l'installation et le développement d'une exploitation agricole. Leurs localisations permettent de réduire l'impact sur le grand paysage.

Aucun projet d'installation n'a été recensé. Les zones Ac ont été constituées autour des exploitations actuelles.

Localisation et répartition

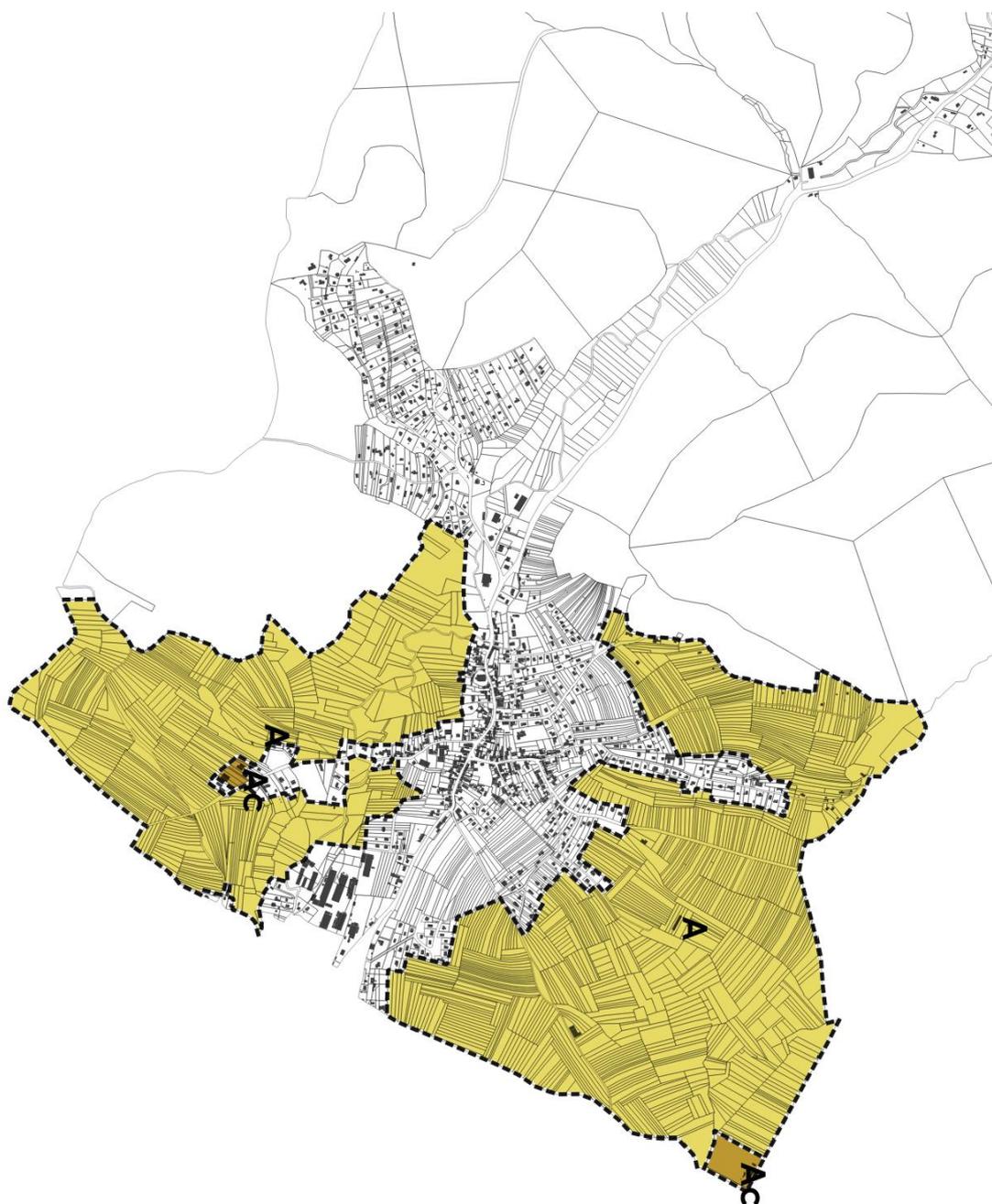


Figure 9 : La zone A d'Oberhaslach intègre la majorité des espaces ouverts.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone A

Nombre	Justifications de la règle
Article A 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	<p>À l'exception des constructions et installations à vocation agricole, des CINASPIC, des ruchers et des miradors, aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée conformément à la vocation de la zone agricole.</p> <p>La constructibilité de la zone agricole est volontairement limitée afin de réduire le mitage dans le paysage ouvert. Néanmoins, l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'agriculture : de type abris de pâture, annexes, et clôtures, est autorisé sous conditions dans la zone A.</p>
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	<p>Seule la zone Ac peut accueillir de nouveaux bâtiments agricoles.</p>
Article A 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Afin de faciliter la circulation des engins agricoles, un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de voie publique est exigé.</p> <p>De plus, pour répondre à des exigences de sécurité routière, les reculs imposés sont plus importants à partir des axes départementaux hors agglomération.</p>
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres, peu importe la hauteur de la construction. Ce recul est imposé en raison de la grande emprise et la grande hauteur des bâtiments autorisés dans la zone.</p>
3. Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Cette disposition vise à veiller à la bonne circulation des véhicules de secours.</p>
4. Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale autorisée est limitée à une hauteur équivalente aux constructions voisines existantes. Toutefois, elle correspond aux standards de la construction des bâtiments agricoles.</p>

Article A 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>1. Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage.</p> <p><i>Toitures et façades</i> Les règles sur les toitures correspondent aux standards des bâtiments des exploitations agricoles. Les bâtiments de la zone Ac sont et seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les bardages en bois sont autorisés. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensembles bâti, toutes façades y compris celles des annexes devront être traitées.</p>
<p>2. Espaces libres et plantations</p>	<p>Les règles visent à favoriser l'insertion paysagère et la qualité des abords des nouvelles constructions. Ces derniers doivent être aménagés et plantés.</p>

3.3.2. Les zones naturelles

Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone N est une zone naturelle correspondant à l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, prairies permanentes, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, etc.

C'est en raison de cette diversité que le présent PLU compte plusieurs sous-secteurs de zone N :

- le sous-secteur de zone NF, Naturelle forestière, il englobe l'ensemble du massif forestier. On y autorise les constructions et les installations en lien avec l'exploitation forestière.
- le sous-secteur de zone NL1, Naturelle de loisirs, il correspond au site du camping dans lequel on autorise uniquement les extensions modérées,
- le sous-secteur de zone NL2, Naturelle de loisirs, il correspond à l'aire d'implantation du nouveau parcours accro-branche,
- le sous-secteur de zone NL3, il correspond aux unités foncières des 2 restaurants du vallon de la Hasel qui leurs permettent d'évoluer.

Les espaces naturels non concernés par un sous-secteur de zone, donc classés en N strict, correspondent aux espaces ouverts du territoire regroupant principalement les vergers, les prairies, les ripisylves et les zones humides.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

De manière générale, toute nouvelle construction à usage d'habitation et d'activité est interdite en zone N.

Les zones N situées au sein du tissu urbain ou en périphérie se justifient pour des motifs d'ordre écologiques et paysagers.

Au lieu-dit du Liess, on retrouve un ensemble de vergers remarquable, reliquat de l'ancienne ceinture péri-villageoise. Le PLU garantit la préservation de cet ensemble à la fois par le classement en N, mais aussi par l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La zone Naturelle de la rue des Pèlerins s'explique par la présence d'une zone humide identifiée par des sondages pédologiques. Ce classement permet de la préserver de toute construction.

La zone naturelle située en entrée de ville permet de maintenir la coupure verte entre Oberhaslach et Niderhaslach, au moins le long de l'axe principal. La zone naturelle permet également de maintenir une zone tampon entre les constructions nouvelles et l'axe départemental. Celles-ci tourneraient le dos à la rue existante, ce qui ne favoriserait la création d'un paysage de rue cohérent : au sud, les maisons s'ouvrent sur la rue, au nord, les arrières de parcelles fermeraient la rue, comme le long d'une voie ferrée. Autre enjeu, celui de la sécurité routière, un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser aurait permis une multiplication des accès sur la route départementale.

Localisation et répartition

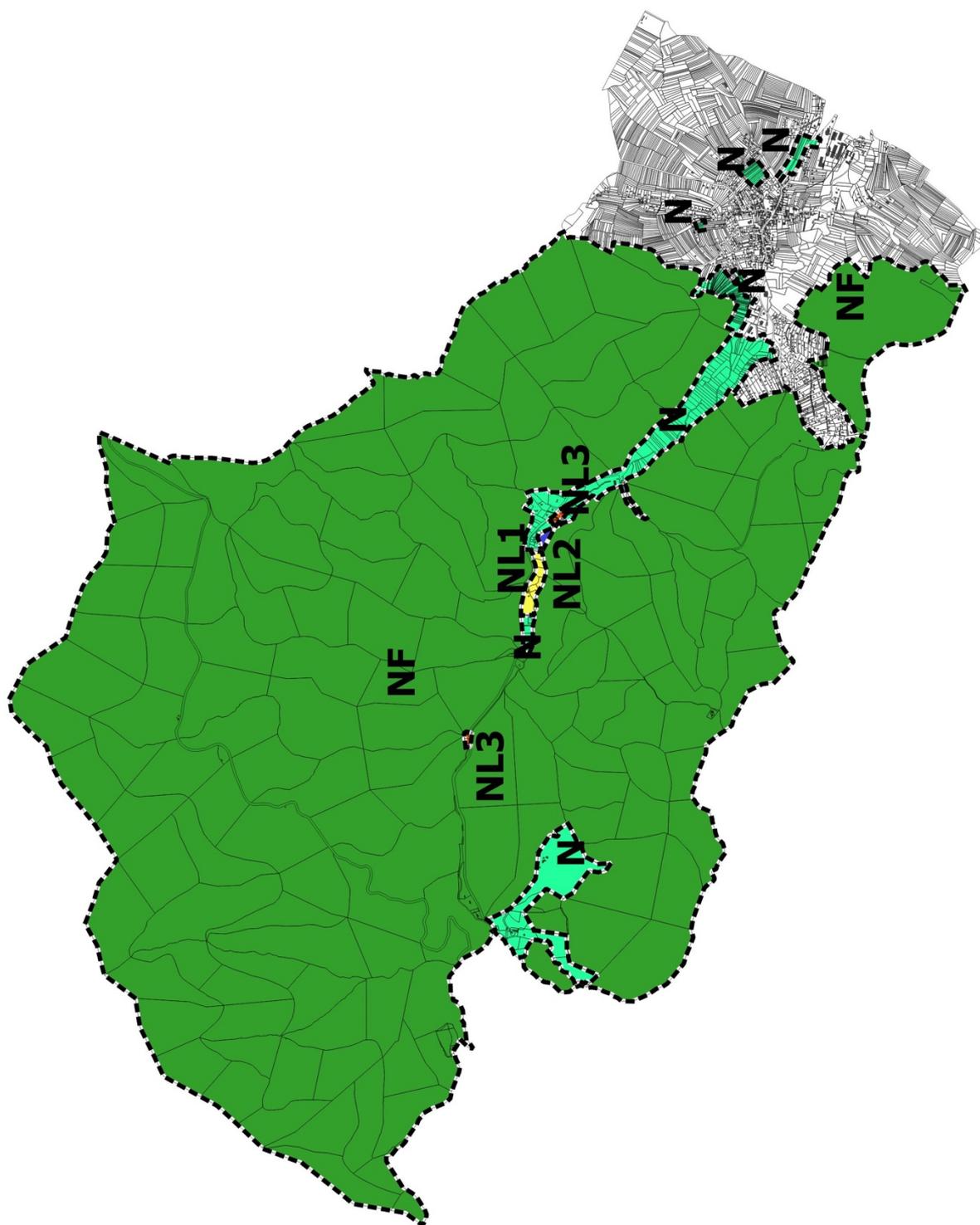


Figure 10 : La zone N et ses secteurs de zones NL et NF.



Figure 11 : Zoom sur les zones NL1, NL2 et NL3.

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les principes de la zone N

Nombre	Justifications de la règle
Article N 1 : Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités	
1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites.	<p>Les occupations du sol sont compatibles avec le caractère naturel inconstructible de la zone N.</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous condition. Elles ne doivent pas former un obstacle à la circulation des espèces. Ces conditions permettent d'encadrer les projets de production hydroélectrique le long de la Hasel.</p> <p>Le bâti existant isolé peut néanmoins connaître une évolution mesurée : les extensions du bâtiment principal d'habitation ne peuvent être supérieures à 20 % de l'emprise au sol de la constructions existante et à 50m².</p> <p>Les annexes sont autorisées sous condition pour limiter le mitage du paysage.</p>
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions.	<p>En secteur de zone NL1, sont autorisées les extensions limitées des constructions et installations existantes. Le camping peut ainsi évoluer à la marge et s'appuyer sur ses structures existantes. Le développement d'une nouvelle offre d'hébergement est interdit.</p> <p>En secteur de zone NL2, sont autorisées les aires de sports et de loisirs. Les constructions liées à l'exploitation de l'aire de loisirs ne pourront dépasser 100 m² de surface de plancher, afin de minimiser l'impact de l'équipement dans le milieu naturel. Cette disposition permet de maintenir un équipement clé pour l'attractivité touristique de la commune : le parcours accro-branche.</p> <p>En secteur de zone NL3, les constructions et installations liées à la restauration sont autorisées dans le but de favoriser leur pérennité aux abords de l'attraction phare de la commune : la cascade du Nideck. Le secteur de zone NL3 est réparti sur 2 sites correspondant aux 2 restaurants existants et leurs abords au sein du vallon de la Hasel.</p> <p>En secteur de zone NF, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la forêt sont autorisées sans conditions. Le milieu forestier compte des abris de chasse</p>

	et de randonneurs. Ces derniers sont autorisés, mais limités à 20m ² . Il s'agit d'encadrer un usage actuel de la forêt des habitants, mais aussi des touristes.
Article N 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Afin de faciliter la circulation des engins agricoles et forestiers, un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de voie publique est exigé.
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles de recul permettent s'assurer une distance suffisante entre les constructions pour permettre le passage d'engins et préserver une certaine intimité.
3. Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale autorisée correspond aux hauteurs observées en milieu naturel afin de réduire l'impact visuel des constructions dans le paysage qu'il soit ouvert ou fermé.

Article N 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**1. Aspect
extérieur des
constructions**

L'ensemble des dispositions de ce paragraphe a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions agricoles dans le paysage.

Façades

Les bâtiments de la zone N sont et seront situés dans les espaces ouverts, visibles de loin. L'enjeu d'insertion dans le paysage est fort. C'est pourquoi l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Afin de s'assurer d'une homogénéité des ensembles bâti, toutes façades y compris celles des annexes devront être traitées avec le même soin.

3.4. Tableau des superficies de zone

	SUPERFICIE DE LA ZONE EN HECTARE	PART
N	75,58	3,01%
NF	2110,56	83,97%
NL1	3,60	0,14%
NL2	0,77	0,06%
NL3	1,18	0,02%
Total N	2191,70	87,19%
A	209,49	8,33%
Ac	2,60	0,10%
Total A	212,09	8,44%
UA	13,87	0,28%
UB	70,72	3,52%
UBnc	3,89	0,87%
UL	4,31	0,24%
UX	3,25	0,04%
UXr	6,60	0,17%
Total U	102,66	4,08%
IAU	5,21	0,21%
IIAU	1,95	0,08%
Total AU	7,16	0,29%
TOTAL BAN COMMUNAL	2513,61	100%

3.5. Dispositions réglementaires communes applicables à l'ensemble du territoire

3.5.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones

Cette partie explique et décrit les dispositions applicables de manière commune à toutes les zones.

ARTICLE	Justifications de la règle
Article 1 : équipements et réseaux	
A. Conditions de desserte des terrains par la voirie	<p>Cet article présente des dispositions générales communes à toutes les zones pour répondre à une exigence minimale permettant le bon fonctionnement des voies et la bonne accessibilité aux parcelles à construire.</p> <p>Une voirie de 3 mètres de largeur au minimum est exigée, afin de permettre à un véhicule léger d'accéder aux constructions.</p> <p>Un seul accès sera autorisé à l'endroit où la gêne pour la circulation publique sera la moindre, afin d'éviter la multiplication des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et garantir une sécurité de circulation.</p> <p>Des dispositions particulières ont été mises en place pour les constructions et les installations de moins de 50 m² situés en zones A et N, car elles peuvent être accessible uniquement à l'aide d'un chemin piéton.</p>
B. Conditions de desserte des terrains par les réseaux	<p>Ces dispositions visent à garantir la bonne desserte en réseaux des parcelles depuis l'espace public.</p> <p><i>EAU POTABLE</i></p> <p>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour éviter les problèmes sanitaires.</p> <p>Le branchement au réseau public d'eau potable n'est pas obligatoire pour les constructions situées en zone A et N, en raison de l'éloignement des réseaux. Une solution alternative devra être recherché conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Eaux USEES</i></p> <p>Afin d'éviter tout problème sanitaire, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En zone UBnc, le dispositif d'assainissement autonome devra pouvoir être mis hors circuit pour s'accorder au réseau collectif futur.</p> <p><i>Eaux DE RUISSELLEMENT</i></p> <p>Les règles édictées encouragent la gestion des eaux de pluies à la parcelle, afin de limiter les apports directs dans le réseau public et donc les surcharges.</p> <p><i>ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS</i></p> <p>La règle sur les lignes électriques vise à encourager la mise en souterrain des réseaux électriques dans un souci esthétique.</p>

	Le présent PLU vise anticiper l'arrivée de la fibre en rendant obligatoire l'installation des fourreaux en attente dans le cadre d'opération d'ensemble.
C. Stationnement de véhicules	<p>Les dispositions de stationnement ont été mises en place de manière à répondre aux nouveaux besoins en stationnement dans le cadre de projets de logements, afin d'assurer le bon fonctionnement des usages de l'espace public et l'accès aux commerces, aux services et aux équipements.</p> <p>Seules des règles de stationnement pour les bâtiments à vocation d'habitat ont été définies. Aucune règle de stationnement pour les bâtiments à vocation d'équipements, de commerces ou de services n'a été édictée, afin de ne pas contraindre la pérennité des activités actuelles ou l'installation d'une nouvelle.</p>
D. Implantation des constructions par rapport aux voies d'eau	Une marge de recul de 15 mètres est imposée entre les berges des cours d'eau et les nouvelles constructions. Cette marge a été définie en tenant compte des réalités d'implantation du bâti actuel. Elle permet de protéger les berges de la Hasel qui constitue une partie de la trame verte et bleue du SCOT. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondations, elle permet également de fixer une distance de sécurité entre les berges et les nouvelles constructions.
E. Implantation des constructions par rapport aux lisières forestières	<p>Dans un contexte très forestier, la commune a souhaité limiter la distance minimale depuis la limite des espaces boisés à 30 mètres conformément aux recommandations de l'ONF. Elle est suffisante pour prévenir des chutes d'arbres et ne limite pas les possibilités de constructions.</p> <p>Une dérogation a été instaurée pour le quartier du Klintz qui s'est développé dans un contexte très forestier. La distance de recul de 30 mètres a été réduite à 6 mètres afin de permettre aux maisons implantées au Klintz de pouvoir tout de même évoluer.</p>

3.5.2. Les emplacements réservés

En réponse à l'orientation du PADD « Développer le réseau viaire pour faciliter l'usage des modes doux et des transports en commune », la commune d'Oberhaslach a mis en place des emplacements réservés, afin de faciliter les déplacements doux (piétons et cycles) entre les entités urbaines. Dans certains cas, ils permettent de raccourcir les trajets, réduire les distances liées à la topographie et dans d'autres cas de sécuriser les accès.

Les emplacements réservés n°1 et 2 correspondent à des rues privées, organisées comme des cours partagées. Afin de garantir la pérennité des accès aux logements tout le long de la rue et l'entretien de la rue par la commune, l'outil de l'emplacement réservé a été déployé.

Les emplacements réservés n° 3 et 4 permettent de préserver les futurs accès à la zone d'extension du Spielfeld actuellement classés en zone urbaine.

N°	Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire
1	Acquisition de l'emprise de la rue de la Victoire pour la préservation des accès aux logements.	Commune
2	Acquisition de l'emprise de la rue de cordonniers pour la préservation des accès aux logements.	Commune
3	Création d'une voirie d'accès à la zone d'extension.	Commune
4	Création d'une voirie d'accès à la zone d'extension.	Commune
5	Aménagement du carrefour entre la rue du Nideck et la rue du cimetière. Élargissement de la rue du cimetière.	Commune

Tracés de principes de voie

Tous les cheminements piétons à créer n'ont pas fait l'objet d'un emplacement réservé, Lorsqu'ils sont liés au développement d'un secteur en particulier, des tracés de principe de voie (bouclage piéton et automobile) figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.5.3. Dispositions réglementaires liées aux espaces naturels

Éléments naturels et paysagers à protéger (L151-23)

Protection du réseau arboré en milieu ouvert (les vergers et les ripisylves)

L'ensemble des éléments boisés ou jardinés présentant un intérêt paysager fort, mais aussi écologique, recensé dans l'état initial de l'environnement ont été protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Situés en milieu ouvert, il présente une fragilité certaine face à l'urbanisation ou aux pratiques agricoles intensives que cette protection tend à enrayer. L'objectif de conserver les caractéristiques des vergers qui lui ont valu sa protection : dimension, superficie, essences...

Double protection pour le vallon de la Hasel

Le diagnostic environnemental a mis en lumière le phénomène de fermeture paysagère dans le vallon de la Hasel. Le PLU en réponse à ce phénomène, déploie un dispositif interdisant la mise en culture des prairies ou la plantation mono-spécifique d'arbres.

Des zones de reconquête paysagère ont également été identifiées, en cas de coupes ou abatages ces zones devront être recouvertes de prairie.

3.5.4. Dispositions réglementaires liées au patrimoine architectural et urbain

Explications de la démarche d'identification du patrimoine urbain

Les cours partagées participent à la structuration du paysage urbain. Elles offrent des percées dans le front bâti qui rythment la rue et lui confèrent une certaine diversité. De plus, la protection des cours permettra de réduire les éventuels problèmes de stationnement et de circulation au sein de ces espaces. Les accès à l'ensemble des bâtiments sont préservés.

Traduction réglementaire

Les cours partagées identifiées ne peuvent être surbâties.

Ce sont 10 cours partagées qui ont été protégées, essentiellement situées dans la rue du Nideck, rue de Wasselonne et rue du moulin.