Commune d'OBERHASLACH

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

Réunion publique n°2
du 06 mars 2018
à 20h00

Compte-rendu

Lieu : Commune d'Oberhaslach - Mairie
Début de la présentation 20h00, fin de la réunion 21h35

Nombre de personnes présentes dans la salle : 19

- Introduction
- Concertation publique
- Rappel des grands objectifs du PADD
- Pièces réglementaires
- Questions/réponses

Introduction

Monsieur le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour cette seconde réunion publique qui fait suite à la première d'avril 2017.
Il présente Laurent DARMOISE de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique ainsi que Sabrina PHILIPPS du bureau d'études LE_PHIL.

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

Le Plan Local d'Urbanisme, c'est :

1. Un document de planification urbaine locale.

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

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

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

Le contenu du Plan Local d'urbanisme :

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

Proposition des 4 orientations du PADD

Orientation 1 :
Conforter l'identité d'un village de piémont vosgien par un développement maitrisé et équilibré
- ✓ Maîtriser le développement communal
- ✓ Améliorer le fonctionnement urbain

- ✓ Préserver les éléments patrimoniaux de l'identité urbaine, respecter leur hétérogénéité

Orientation 2 :
Préserver le cadre de vie diversifié d'Oberhaslach

- ✓ Préserver la diversité paysagère d'Oberhaslach

Orientation 3 :
Renforcer les facteurs d'attractivité d'Oberhaslach

- ✓ Redynamiser l'attractivité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et diversifiée
- ✓ Maintenir l'offre commerciale de proximité
- ✓ Offrir les conditions réglementaires permettant au tissu économique d'évoluer favorablement

Orientation 4 :
Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents

- ✓ Permettre la densification du tissu urbain existant
- ✓ Inscrire des sites de développement limitant l'extension de l'enveloppe actuelle

Les pièces réglementaires

- ✓ Un principe de découpage de 4 zones : U, AU, A et N
- ✓ La zone U comporte :
  - UA : centre ancien dense et mixte
  - UB : zones résidentielles
  - UL : zones d'équipement de loisirs
  - UX : zone d'activités
- ✓ La zone A comporte :
  - A : protéger les espaces ouverts du mitage
  - Ac : permettre le développement des exploitations agricoles
- ✓ La zone N comporte :
  - Nv : zones naturelles protégées de vergers
  - Nf : zones naturelles protégées de forêts
  - NL : zones naturelles constructibles sous conditions (STECAL de loisirs)

Certains éléments arborés sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ✓ Lieu-dit Petersmatt
- ✓ Lieu-dit Schelmengrube
- ✓ Lieu-dit Spielfeld

Temps d'échanges et de questions

- Dans la zone UB, l'implantation des constructions est-elle mesurée par rapport à l'axe central de la route ou par rapport à la limite de la voie ?

Il s'agit bien de mesurer la distance d'implantation des constructions non pas par rapport à l'axe central de la route mais bien par rapport à la limite entre l'espace public et l'espace privé. Dans le cas présent, le recul minimal à respecter est de 3 mètres, ce qui permet de ménager un espace à l'avant de la construction pour le stationnement des véhicule, etc.

- Lors de la première réunion publique d'avril 2017, d'autres secteurs d'extensions avaient été identifiés, comme le secteur « Langstraeng ». Pourquoi ne sont-ils plus présents ?

Lors de la première réunion publique, les secteurs d'extensions n'étaient pas encore figés. Un travail d'analyse multicritères a été réalisé pour déterminer les secteurs présentant le plus d'atouts et le moins de contraintes ainsi que les sites où la commune dispose d'une maîtrise foncière. C'est la raison pour laquelle la commune a retenu les trois sites d'extension qui vous ont été présentés ce soir.

- Pourquoi les dents creuses identifiées n'ont pas été présentées ce soir ?

Une présentation spécifique n'était pas nécessaire. Les dents creuses sont en effet les terrains déjà situées au sein de la zone constructible et sont donc de fait identifiés dans les zones U de la commune.

- Concernant les extensions futures, quelles sont les modalités d'acquisition des terrains ? C'est la commune qui achète les différentes parcelles ?

C'est ce que la commune souhaite en tout cas. Elle envisage une politique d'acquisition foncière active pour créer du logement adapté à la demande.
Il faudra ainsi rencontrer l'ensemble des propriétaires pour faire des propositions d'achat des terrains de manière à trouver un accord à l'amiable.

- Pour la création de tous les logements projetés, avez-vous sondé le marché pour savoir s'il y a de la demande ?

Effectivement, la commune s'est interrogée sur le besoin qui était identifié en matière d'offre de logements neufs. Le diagnostic a également mis en évidence un besoin de logements diversifiés. Maintenant, tout le foncier identifié en extension ne sera pas forcément mobilisé à l'échéance de ce PLU. L'ensemble des surfaces prévues ont de quoi répondre à un besoin pour les 25 prochaines années à minima.

- Pour le site du Schelmengrube, de quelle manière allez-vous réaliser l'aménagement du secteur ? A quel moment les logements collectifs seront-ils réalisés ? Quelles est la motivation de densifier au niveau du cimetière ?

L'urbanisation débutera par la partie haute de manière à réaliser un bouclage des réseaux et de la voirie.
Pour ce qui concerne les collectifs, leur construction sous maîtrise communale est un peu plus compliquée à mettre en œuvre, il faudra vraisemblablement faire appel à un promoteur pour cette opération.
Pour ce qui concerne la densification, le site prévu pour les collectifs permettra de répondre à un parcours résidentiel complet et de proposer des logements adaptés aux séniors pour lesquels l'entretien d'un grand logement peut être une contrainte forte.

- En plus de créer des logements pour les personnes âgées, il faut également que les équipements et commerces suivent. Il faut avoir une vision d'ensemble sur cette problématique et réfléchir à la manière dont les services leurs permettent de faire partie de la commune.

La commune est tout à fait d'accord avec cette observation. La présence de commerces et d'équipements permet également aux personnes âgées de pouvoir profiter de la vie de la commune, tout comme le portage de repas à domicile qui est également un sujet important pour les personnes âgées et qui leur assure un maintien et une autonomie au domicile.
Par ailleurs, si ces sites ont été choisis c'est parce qu'ils sont assez rapprochés du centre de la commune et des commerces et équipements existants.

- Tous les jeunes couples ne souhaitent pas forcément construire une maison non plus ?

Effectivement, c'est pour cela qu'il faut diversifier l'offre en logements pour attirer les jeunes ménages et pouvoir maintenir le nombre de classes actuellement ouvertes.

- *Mettre des logements collectifs dans la commune c'est un peu dommage, il ne faut pas que cela ne dénature le caractère du village.*

Les logements collectifs seront bien évidemment de gabarit limité, de l'ordre de 6 logements par bâtiment qui seraient au nombre de 2.

- Dans le secteur du Klintz, les règles relatives aux tailles minimum des terrains et au COS seront-elles toujours valables? Et le recul par rapport à la forêt est-il préservé ?

Les dispositions relatives aux caractéristiques des terrains et au coefficient d'occupation des sols ont été supprimées par la loi ALUR. Elles ne s'appliqueront donc plus, ni dans le Klintz, ni ailleurs.
En ce qui concerne le recul par rapport à la forêt, le SCoT et l'ONF préconisent une lisière de 30 mètres à respecter. Sur ce point, la commune souhaite que ce recul soit adapté en fonction de la situation particulière du quartier du Klintz. Elle a demandé lors des derniers échanges avec le SCoT et la DDT de pouvoir disposer d'une règle plus souple dans ce secteur.

- Cela veut donc dire que le document tel que présenté n'est pas encore validé à 100% ?

Non, il faut encore que le document soit partagé avec l'ensemble des personnes publiques associées, passe à l'enquête publique et au contrôle de légalité.