



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

OBERHASLACH

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration POS le : 23/10/1986
Modification POS n°1 le : 06/01/1989
Modification POS n°2 le : 20/01/2014
RNU le : 27/03/2017

REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 15/07/2019,

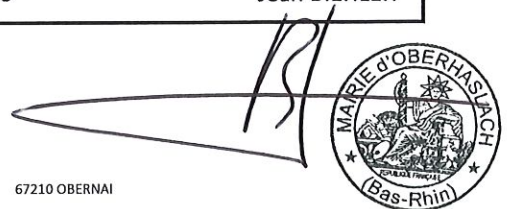
A Oberhaslach,
le 15/07/2019

Le Maire,
Jean BIEHLER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





OBERHASLACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

Le Phil



Réalisation

LE PHIL SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION	5
OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS	5
1. ORIENTATION 1 : CONFORTER L'IDENTITE D'UN VILLAGE DE PIEMONT VOSGIEN PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET EQUILIBRE	7
1.1. MODERER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE POUR MIEUX MAITRISE LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	7
1.2. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES DE TOUT RISQUE CONNU	7
1.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU	8
1.4. OFFRIR UN CADRE FAVORABLE A UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ENERGIE	9
1.5. OFFRIR AUX HABITANTS UNE GAMME D'EQUIPEMENTS ADAPTEE ET DIVERSIFIEE	9
1.6. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	10
1.7. PRESERVER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX DE L'IDENTITE URBAINE, RESPECTER LEUR HETEROGENEITE	10
2. ORIENTATION 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DIVERSIFIE D'OBERHASLACH	11
2.1. PRESERVER LA DIVERSITE PAYSAGERE D'OBERHASLACH	11
2.2. PRESERVER LES HABITATS NATURELS ET LEURS RESEAUX ECOLOGIQUES	11
2.3. SOUTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES GARANTES DE L'ENTRETIEN DES ESPACES OUVERTS	12
3. RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE D'OBERHASLACH	13
3.1. REDYNAMISER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN PROPOSANT UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET DIVERSIFIEE	13
3.2. DEVELOPPER LE RESEAU VIAIRE POUR FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX ET DES TRANSPORTS EN COMMUN	14
3.3. PERMETTRE ET ENCOURAGER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE COMMUNICATION	14
3.4. MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE	14
3.5. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES	14
3.6. OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES PERMETTANT AU TISSU ECONOMIQUE D'EVOLUER FAVORABLEMENT	15
4. OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS	17
4.1. PERMETTRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT	17
4.2. INSCRIRE DES SITES DE DEVELOPPEMENT LIMITANT L'EXTENSION DE L'ENVELOPPE ACTUELLE	18
4.3. DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE SUR LE LONG TERME	18
5. TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADDERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	

0. INTRODUCTION

Établi suite au Diagnostic communal et à une identification des enjeux de développement d'OBERHASLACH, le PADD constitue le document cadre à partir duquel vont se décliner le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD est rédigé conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est construit autour de **quatre orientations** :

ORIENTATION 1

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

ORIENTATION 2

PRESERVER LE CADRE DE VIE DIVERSIFIE D'OBERHASLACH

ORIENTATION 3

RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE D'OBERHASLACH

ORIENTATION 4

OPTIMISER LA CONSOMMATION FONCIERE PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT COHERENTS

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

Oberhaslach est un village dynamique et attractif, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée. Oberhaslach offre un environnement préservé à 30 minutes de la métropole strasbourgeoise.

Le projet de développement porté permettra à la commune d'assurer le renouvellement de sa population, de conforter ses équipements de proximité, mais aussi son identité.

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

La commune d'Oberhaslach a connu une croissance démographique certaine, mais ralentie lors des 5 dernières années.

Afin d'assurer le renouvellement de sa population, la commune souhaite retrouver sa croissance démographique, pour arriver à 0,4 % de gain de population par an.

Ainsi, l'objectif démographique est d'atteindre 1870 habitants environ d'ici 15 ans.

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

• PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

- > Prévenir les risques naturels liés à la présence d'une ligne de faille karstique.
- > Prévenir les risques naturels liés aux coulées de boues, en évitant l'urbanisation dans les secteurs réputés à risques et en privilégiant les constructions dans les secteurs qui en sont exempts.
- > Tenir compte du risque modéré lié au phénomène de retrait et gonflement des sols argileux.
- > Prévenir le risque lié au passage de grumiers, considéré comme transport de matière dangereuse.

1.3. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

- **TENIR COMPTE DES CAPACITES DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT**
 - > Une extension de la station d'épuration de Niederhaslach est prévue à court terme.
- **PRESERVER LES ZONES DE CAPTAGE DE LA COMMUNE**
 - > Protéger les zones de captage de toute nouvelle construction.

1.4. Offrir un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie

- **PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DE LA CONSTRUCTION**
- **ENCOURAGER L'INSTALLATION DE DISPOSITIFS D'APPROVISIONNEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES**
- **PERMETTRE LE MAINTIEN 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**
 - > Offrir des conditions favorables à l'amélioration la fonctionnalité écologique de la Hasel.

1.5. Offrir aux habitants une gamme d'équipements adaptée et diversifiée

- **OFFRIR DES LOCAUX ADAPTES ET SUFFISANTS A LA VIE ASSOCIATIVE**
- **DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS**
 - > Créer un équipement spécialisé pour les arts martiaux et la méditation (de type Dojo) ;
 - > Diversifier l'offre en installant un sentier pieds nus.
- **MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE**
- **PERMETTRE L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS LIES AU DOMAINE DE LA SANTE**
 - > Créer une maison de santé au cœur du Village.

1.6. Améliorer le fonctionnement urbain

- **AMELIORER LES CONNECTIONS 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.
- **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**

1.7. Préserver les éléments patrimoniaux de l'identité urbaine, respecter leur hétérogénéité

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

- **ENCADRER LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE DES COURS PARTAGEES COMPOSANTES DU PATRIMOINE ET DE L'IDENTITE RURALE D'OBERHASLACH**
- **PRESERVER LES ABORDS DE L'ERMITAGE SAINT-FLORENT DE TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A L'EXCEPTION DES BATIMENTS PARTICIPANT A SA REHABILITATION**
- **PRESERVER LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DU PATRIMOINE BATI ANCIEN : AGRICOLE, RELIGIEUX, ADMINISTRATIF, TOURISTIQUES ET D'ACTIVITES**
- **MAINTENIR LA COUPURE VERTE ENTRE OBERHASLACH ET NIEDERHASLACH**

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

Oberhaslach s'est développé dans un site présentant de nombreux atouts naturels et paysagers. Le village se déploie le long de la Hasel entre un massif forestier de montagne et d'importants espaces ouverts constitués de vergers, de prairies de fauche et de pâtures. Le développement urbain projeté s'inscrit pleinement dans la volonté de préserver et de valoriser l'identité paysagère et l'environnement de la commune.

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**
 - > Préserver la coupure verte entre Oberhaslach et Niederhaslach ;
 - > Préserver les espaces ouverts interstitiels au sein du tissu urbain (prairies et jardins)..
- **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**

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**

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**
- **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE DE LA FILIERE BOIS PRESENTE SUR LA COMMUNE**
 - > Permettre le développement de la raboterie.

3. RENFORCER LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE D'OBERHASLACH

L'attractivité d'Oberhaslach est liée à la présence d'une gamme d'équipements importante et d'un petit tissu économique de proximité répondant aux besoins des habitants, mais aussi des touristes. Le cadre de vie du piémont est également un atout, se distinguant fortement du contexte de plaine ou de la vallée de la Bruche.

La commune souhaite garantir et pérenniser la vie économique et sociale du village par un développement équilibré et diversifié des fonctions. Le renforcement de l'attractivité résidentielle, touristique et économique d'Oberhaslach sera le garant d'une bonne vitalité de l'économie présentielle.

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

- **OFFRIR LES CONDITIONS REGLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA CREATION DE 135 LOGEMENTS**
- **DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**
- **ADAPTER LE BATI EXISTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN PERMETTANT LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**
> Permettre la création de logements plus petits et notamment dans les bâtiments existants présentant un potentiel de création important (anciennes fermes, équipement hôtelier, maison de vacances ...),.
- **PERMETTRE DE MAINTENIR UN RYTHME DE CREATION DE LOGEMENTS SATISFAISANT L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE A 9 LOGEMENTS/AN**
- **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS AIDES**
- **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.

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**
 - > Les zones d'extension participeront au développement et à l'amélioration de ce réseau.
- **RENDRE LA PLATEFORME DE COVOITURAGE PLUS LISIBLE**

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**
 - > Anticiper l'arrivée de la fibre.
- **POURSUIVRE LA DESSERTE DES FUTURES ZONES D'EXTENSION EN TRES HAUT DEBIT**

3.4. MAINTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE

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

3.5. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DES ACTIVITES TOURISTIQUES

- **RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE**
 - > Préserver et mettre en valeur les qualités du territoire qui participent à l'attractivité touristique,
 - > Création d'un sentier pieds-nus
 - > Valoriser les axes routiers de découverte et les sentiers thématiques
- **MAINTENIR L'OFFRE D'HEBERGEMENT DIVERSIFIEE**
- **AMENAGER LES PARKINGS AUX ABORDS DU SITE DE LA CASCADE 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 COMMERCEs 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.**

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

La commune souhaite renouer avec une croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modeste. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,4 % permettant d'assurer le renouvellement de la population.

L'accueil de 110 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 135 logements à l'horizon 2035, dont 88 seront nécessaires au simple maintien de la population.

Le projet de développement prévoit une consommation spatiale liée à la production de l'habitat répartie ainsi :

- > 5 ha en dents creuses pourront être mobilisés,*
- > 6 ha seront urbanisés en extension.*

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**

- > 0,8 ha de dents creuses stratégiques ont été identifiées et peuvent être mobilisés :
 - pour améliorer le stationnement ;
 - pour créer de nouveaux équipements ;
 - pour améliorer l'entrée de Ville et développer les activités.

- **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**

- > 5 ha de dents creuses ont été recensées. Elles présentent un potentiel de création de 60 logements, à raison d'une densité de 12 logements à l'hectare.
- > Les dents creuses situées à proximité de la ligne de faille ne sont pas considérées comme mobilisables.

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

- > Nous estimons que 12 nouvelles résidences principales seront issues du parc de résidences secondaires et de logements vacants. Elle représente 10 % de ce parc.

LE TISSU EXISTANT POURRA ABSORBER 49% DE LA PRODUCTION OU DE LA MOBILISATION DE LOGEMENTS NECESSAIRES A L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE. IL S'AGIT DE 62 LOGEMENTS ENVIRON.

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**

> Les 2 sites d'extension permettront la construction de 68 logements au minimum sur moins de 6 ha.

> Les deux sites privilégiés pour le développement permettront d'améliorer le fonctionnement urbain.

- **INSTAURER UNE DENSITE MINIMALE POUR LES EXTENSIONS**

> Appliquer une densité minimale de 12 log/ha sur les sites d'extension. Lorsque la topographie du site le permet, comme sur le site de Schelmengrube, une densité plus ambitieuse de 14 log/ha, pourra être appliquée.

- **ENCADRER L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX ET LES SECTEURS ELOIGNES**

> Aucune zone immédiatement constructible ne sera définie en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

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.**

> 1,9 ha sont identifiés pour le développement de l'habitat à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du présent document.

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