PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **OBERHASLACH**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

MAIRIE d'OBERHASLACH (Bas-Rhin)

> Sabrina PHILIPPS
> Thomas LELEU

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

OBERHASLACH
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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. LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET SITUATION 5
   1.1. ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT) 5
   1.2. SITUATION DES OAP 6
2. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 7
   2.1. ORDRE DE PRIORITE D'OUVERTURE DES ZONES IAU 7
   2.2. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION 7
3. OAP 1 : SECTEUR PETERSMATT 8
   3.1. PRESENTATION DU SECTEUR 8
   3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 10
4. OAP 2 : SECTEUR SCHELMENGRÜBE 11
   4.1. PRESENTATION DU SECTEUR 11
   4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 14
5. OAP 2 : SECTEUR SPIELFELD 16
   5.1. PRESENTATION DU SECTEUR 16
   5.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 19

> TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : situation des secteurs 6
Figure 2 : situation et distance par rapport à la Mairie 8
Figure 3 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues 9
Figure 4 : vue depuis la rue des Lilas 9
Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement 10
Figure 6 : situation et distance par rapport à la Mairie 11
Figure 7 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues 12
Figure 8 : vues depuis la rue du Noyer 12
Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement 14
Figure 10 : situation et distance par rapport à la Mairie 16
Figure 11 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues 17
Figure 12 : vues depuis la rue de Schotten. 17
Figure 13 : plan de principe de l'orientation d'aménagement 19

1. LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET SITUATION

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

1.2. Situation des OAP

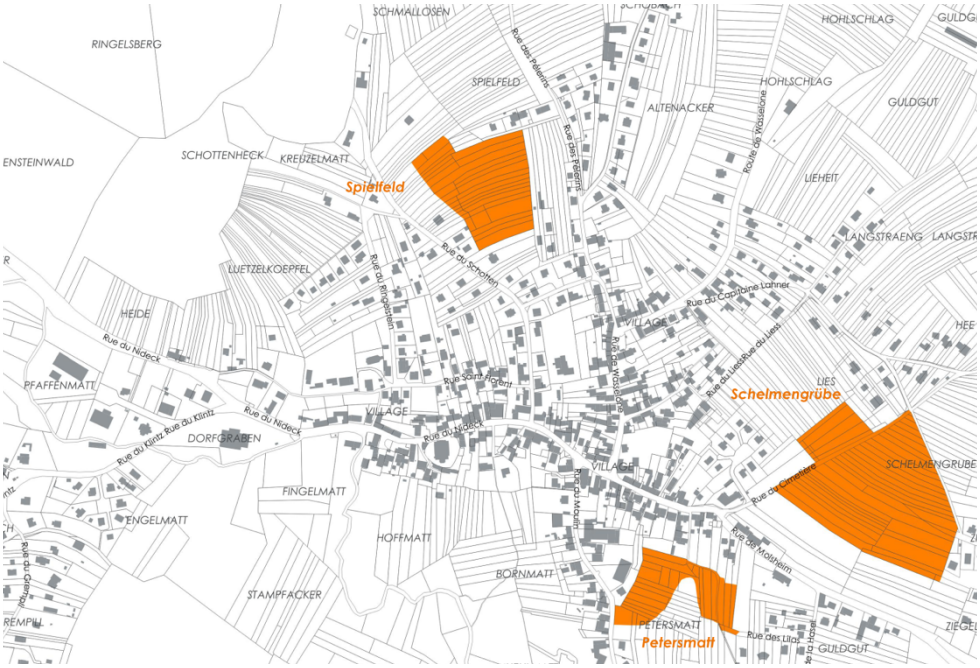

Figure 1 : situation des secteurs

Les OAP portent sur trois secteurs :

- Secteur IAU du lieu-dit Petersmatt
- Secteur IAU du lieu-dit Schelmengrübe
- Secteur IIAU du lieu-dit Spielfeld

2. **ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

2.1. Ordre de priorité d'ouverture des zones IAU

L'urbanisation d'Oberhaslach sera progressive et se fera en respectant l'ordre de priorité suivant et ainsi que dans les conditions définies au paragraphe 2.2 :

Zone de priorité 1 : La phase 1 de la zone IAU de Schelmengrube
Zone de priorité 2 : La phase 2 de la zone IAU de Schelmengrube
Zone de priorité 3 : La zone IAU de Petersmatt.

2.2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les zones les moins prioritaires pourront être ouvertes à l'urbanisation dans les conditions suivantes :

La zone de priorité 2 ne pourra être urbanisée qu'à la condition que 50% des lots de la zone de priorité 1 aient été surbâtis ou que 50% de la surface de la zone de priorité 1 ait été surbâtie.

La zone de priorité 3 ne pourra être urbanisée qu'à la condition que 50% des lots de la zone de priorité 2 aient été surbâtis ou que 50% de la surface de la zone de priorité 2 ait été surbâtie.

L'ouverture de la zone IIAU du Spielfeld est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle ne pourra être ouverture à l'urbanisation que si les zones IAU auront été urbanisées.

3. OAP 1 : SECTEUR PETERSMATT

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au sud-est de l'agglomération entre la rue de Molsheim et la Hasel.
Le secteur est actuellement accessible par la rue du Moulin et la rue des Lilas.

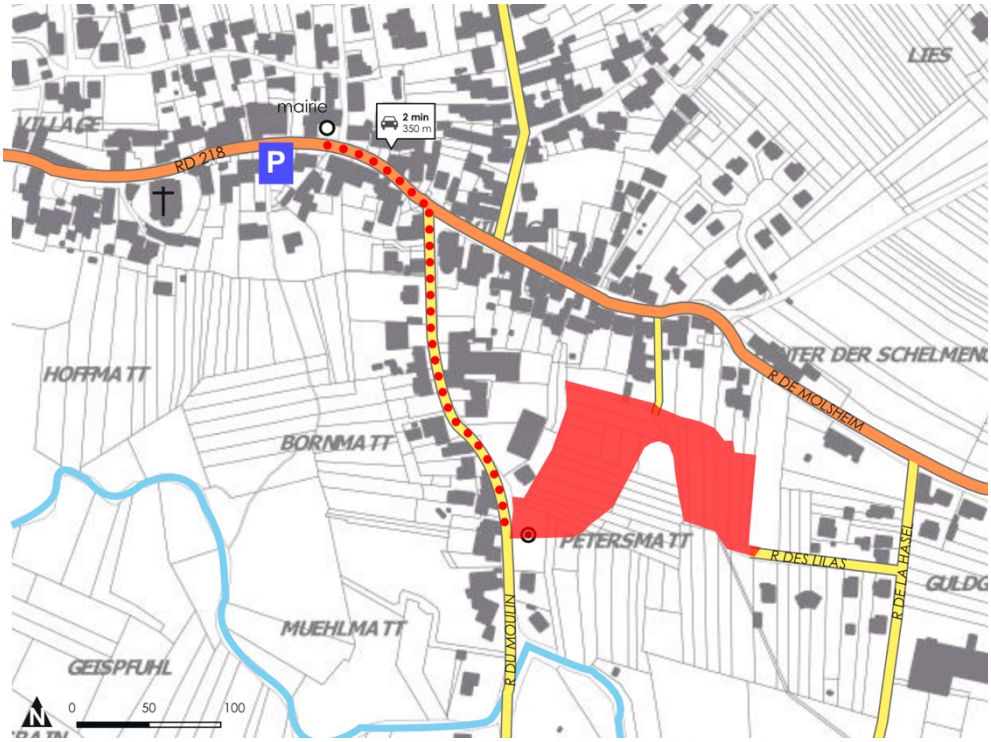

Figure 2 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

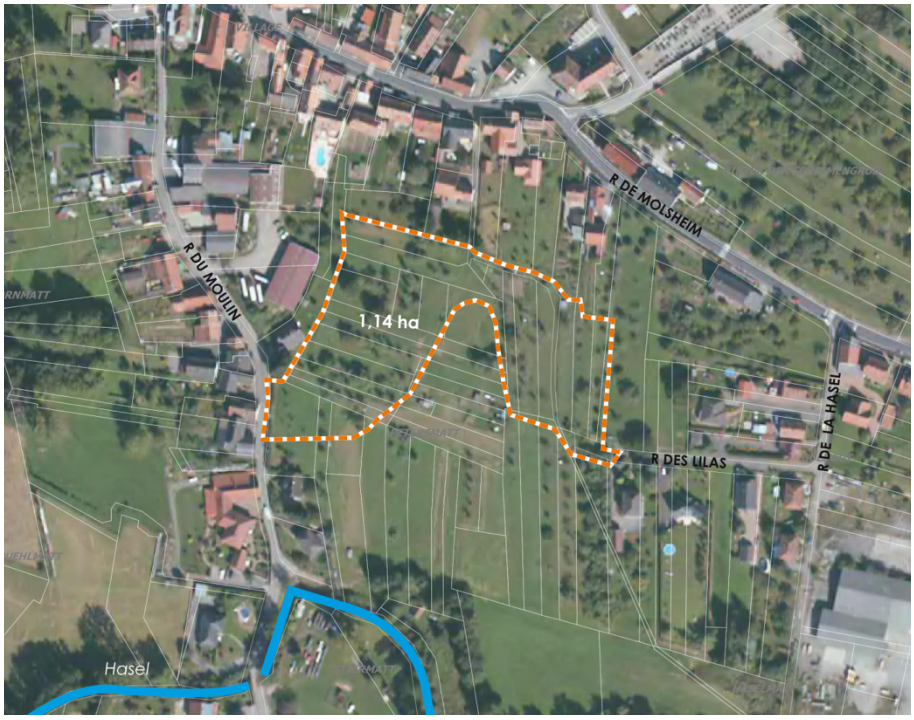

Figure 3 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues

Le secteur de Petersmatt de **1,14 ha**, en zone **IAU**, est une zone de jardin et de verger sur un parcellaire en lanière. Le terrain est globalement plat et s'intercale entre les secteurs urbains traditionnels de la rue de Molsheim et de la rue du Moulin et un secteur plus récent de maisons individuelles de la rue des Lilas. Le paysage est marqué par la présence de la ripisylve de la Hasel au sud. Un talus marque la limite de la rue du Moulin.
Exposition solaire : exposition favorable. Pas de masques proches et lointains.

Figure 4 : vue depuis la rue des Lilas

Réseau d'assainissement

La zone est en secteur d'assainissement collectif. Le réseau de type unitaire est présent rue du Moulin et rue des Lilas.

Eau potable

La distribution en eau potable de la zone peut s'effectuer par le réseau de la rue du Moulin et de la rue des Lilas.

3.2. Principes d'aménagement

Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur sera traversé par une voirie principale effectuant la jonction entre la rue du Moulin et la rue des Lilas. La configuration de la boucle permet d'éviter la zone humide identifiée.

Le système de voiries sera complété par des cheminements piétons permettant de traverser le secteur d'Est en Ouest. Un second axe piéton permettra de rejoindre directement la rue de Molsheim à pied.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolés.

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.

Densité minimum exigée : **12 logements/hectares.**

Organisation du stationnement

Le stationnement résident s'effectuera sur parcelle, en respectant les règles de stationnement du règlement (Titre II ; Article 1 ; C. Stationnement des véhicules)

Règlement

Règlement de la Zone IAU

4. **OAP 2 : SECTEUR SCHELMENGRÜBE**

4.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord-est de l'agglomération à proximité du cimetière.
Le secteur est actuellement accessible par la rue du Cimetière à l'ouest, et par le lotissement de la rue du Noyer à l'est.

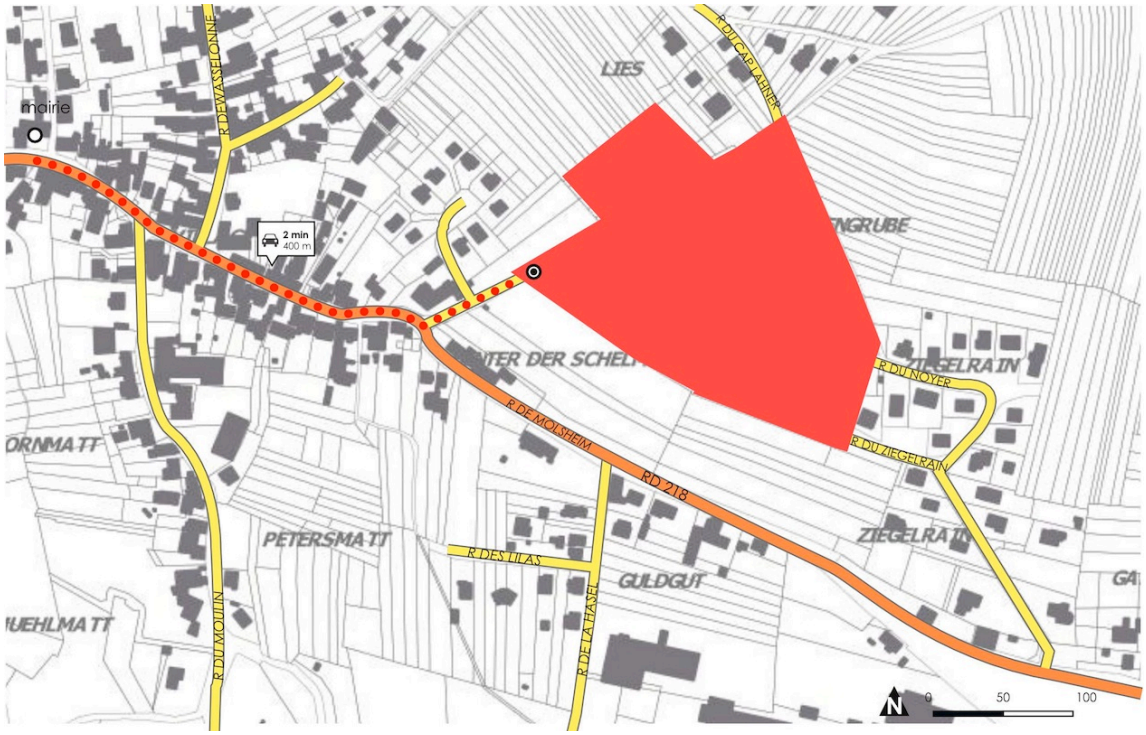

Figure 6 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

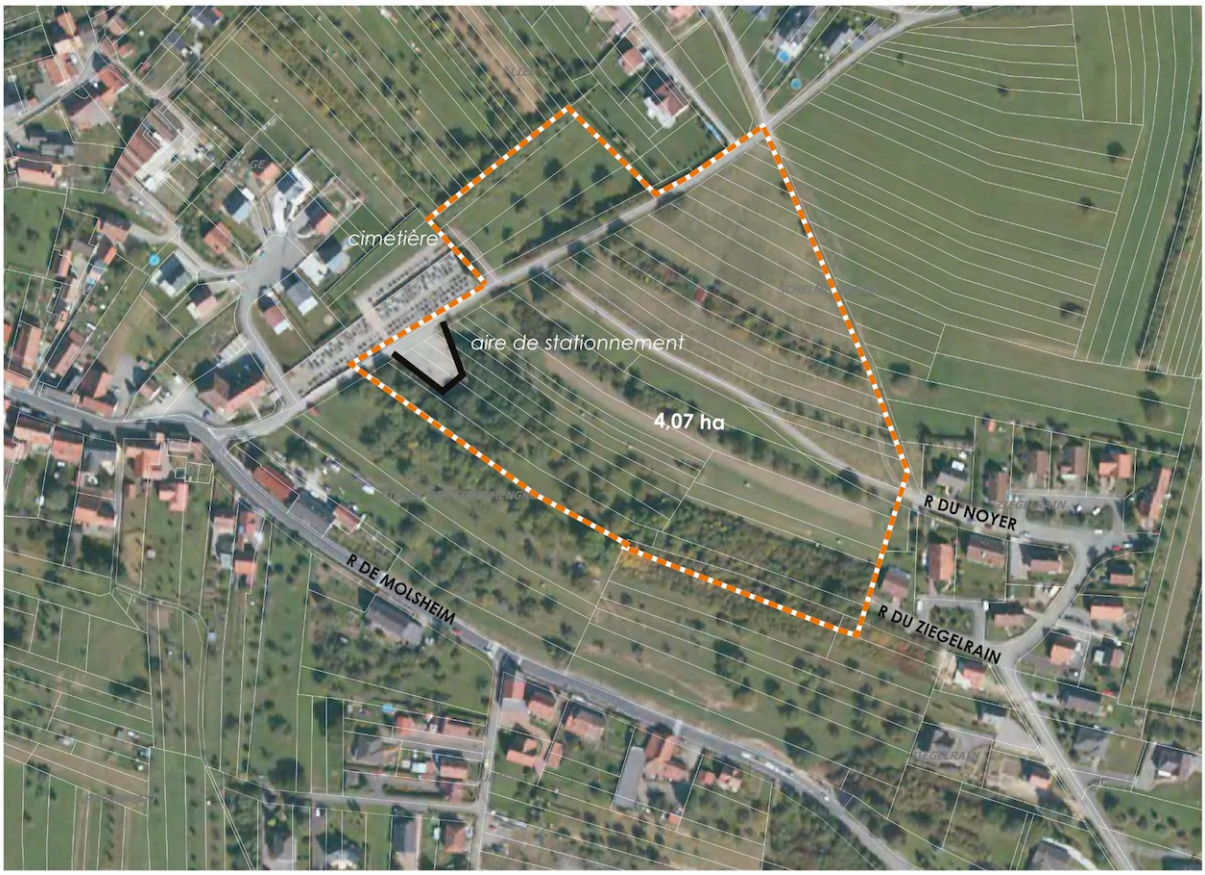

Figure 7 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues

Le secteur de Schelmengrube de **4,07 ha**, en zone **IAU**, est une zone de prairies et de vergers sur un parcellaire en lanière. Le terrain au dessus de la rue de Molsheim, est en pente vers le sud, et s'intercale entre les secteurs du cimetière et les extensions récentes de la Place Marin Braun, la rue Lahner et le lotissement de la rue du Noyer et de la rue du Ziegelrain qui constituent des amorces.
Le secteur est traversé par un chemin d'exploitation. Une aire de stationnement, à l'usage des visiteurs du cimetière, est présente sur le site.
Exposition solaire : exposition favorable. Pas de masques proches et lointains.

Figure 8 : vues depuis la rue du Noyer

Réseau d'assainissement

La zone est en secteur d'assainissement collectif. Le réseau de type unitaire est présent rue du Noyer et de la rue du Ziegelrain

Eau potable

La distribution en eau potable de la zone peut s'effectuer par le réseau de rue du Noyer et de la rue du Ziegelrain, ainsi que par celui de la rue Lahner ou la rue de Molsheim

4.2. Principes d'aménagement

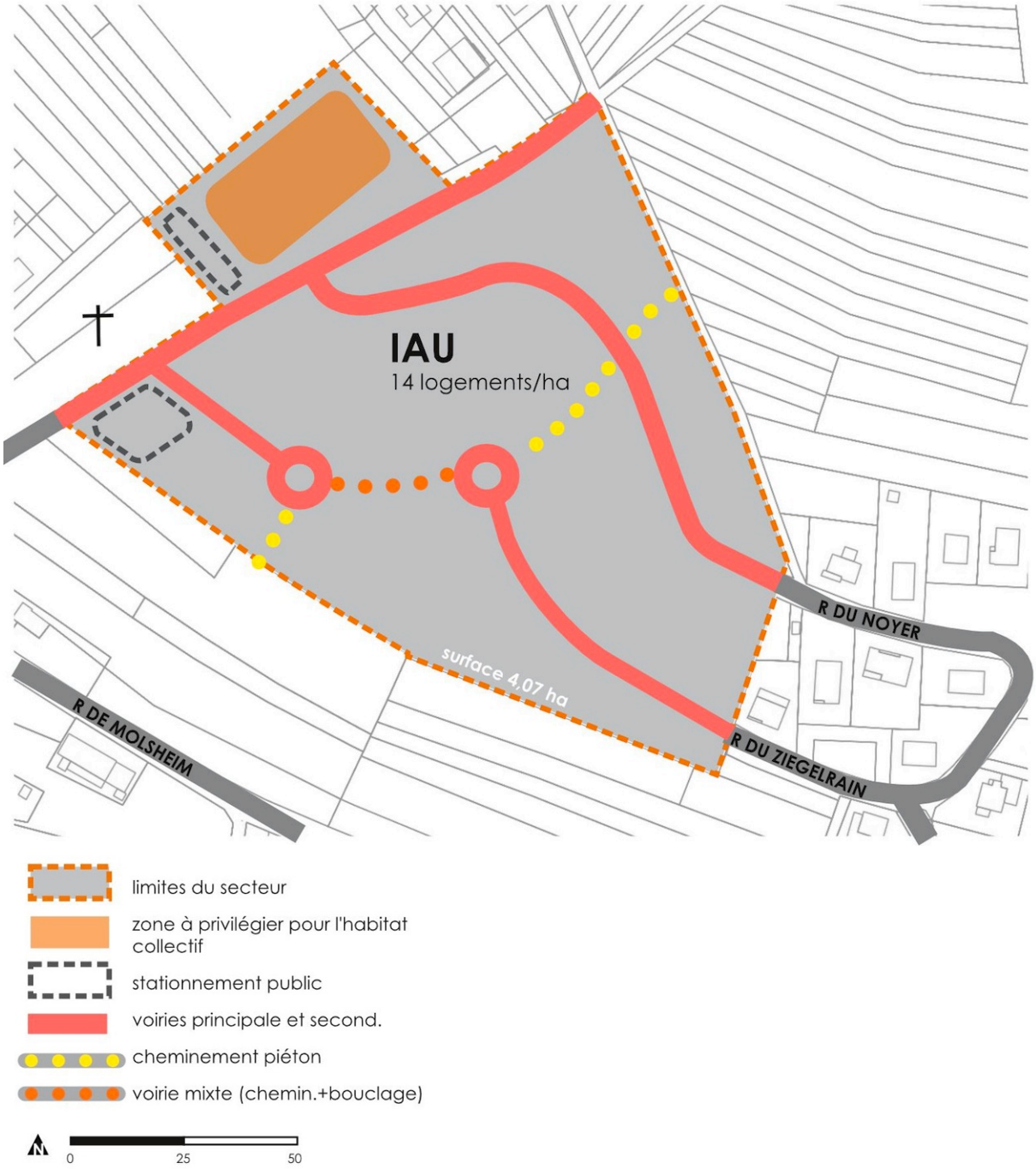

Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

Le secteur sera traversé par une voirie effectuant la jonction entre la rue du Noyer et la rue du Cimetière. Deux voies, depuis la rue du Cimetière et la rue de Ziegelrain, permettront de desservir les parcelles au sud du site. Elles permettront d'accéder à des placettes autour desquelles s'organiseront les parcelles. Ces placettes ne seront pas de simples aires de retournement, mais devront offrir un espace public de qualité autour duquel pourra s'organiser le bâti.

Une voirie mixte permettra d'effectuer une liaison piétonne entre les deux 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. On s'attachera, au travers du choix des matériaux, à donner à cette voirie un aspect qualitatif.

Le système de voiries sera complété par des cheminements piétons permettant de traverser le secteur du nord au sud (cf. fig.9).

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolés. Une zone, à proximité du cimetière, est destinée à l'implantation d'habitat collectif ou intermédiaire.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portée sur les façades sud doit être recherchée.

Densité minimum exigée : **14 logements/hectares.**

Organisation du stationnement

Le stationnement résident s'effectuera sur parcelle, en respectant les règles de stationnement du règlement (Titre II ; Article 1 ; C. Stationnement des véhicules)
Deux aires de stationnement publiques seront aménagées à proximité du cimetière.

Règlement

Règlement de la zone **IAU**

Le phasage
La zone sera urbanisée en 2 étapes. La première phase de l'urbanisation se déroulera au nord de la zone et permettra de réaliser le bouclage entre la rue du cimetière et la rue du Ziegelrain. La seconde phase s'appuiera sur les infrastructures créées lors de la première phase dans un site où la topographie est un peu plus complexe.
L'ouverture à l'urbanisation des 2 phases devra respecter l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini (page 7).

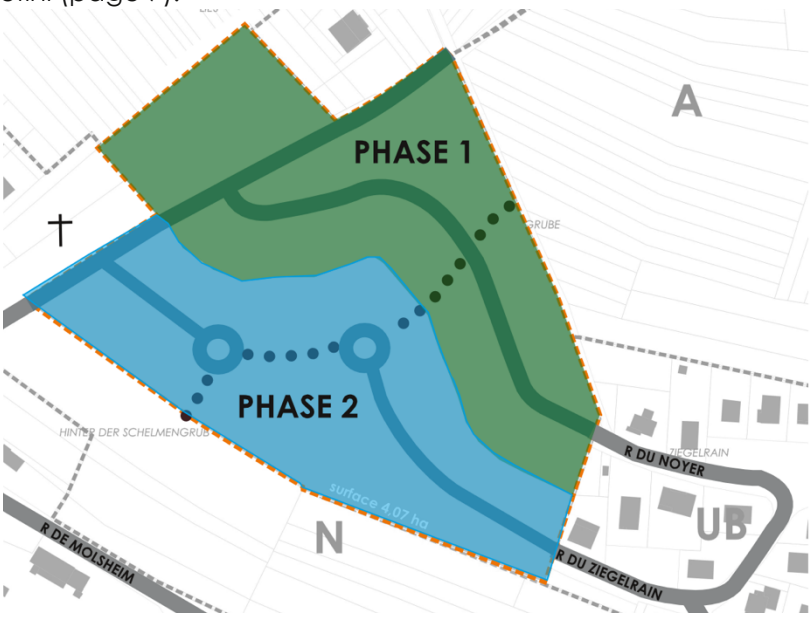

Figure 10 : Les 2 phases de l'urbanisation du site

5. **OAP 2 : SECTEUR SPIELFELD**

5.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord de l'agglomération à proximité de l'école et à 300 m de la mairie .
Le secteur est actuellement accessible par la rue de Schotten à l'ouest, par la rue de l'étoile et un chemin d'exploitation au sud, et par la rue des Pèlerins à l'est.

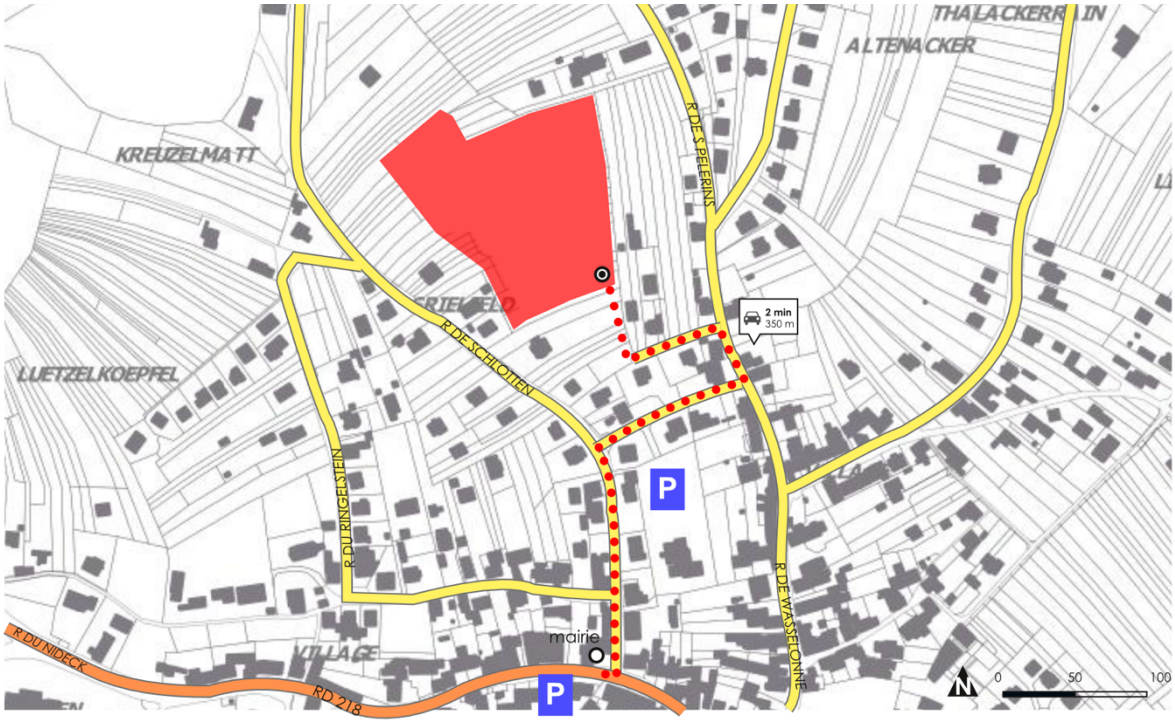

Figure 11 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

Figure 12 : le site dans son environnement urbain. Repérage des rues

Le secteur de Spielfeld de **1,94 ha**, en zone **IIAU**, est une zone de prairies et de vergers et de jardins sur un parcellaire en lanière. Le terrain est globalement plat ou en légère pente vers le sud, et s'intercale entre les secteurs d'extension linéaires de la rue des Pèlerins et de la rue de Schotten.
Exposition solaire : exposition favorable. Pas de masques proches et lointains.

Figure 13 : vues depuis la rue de Schotten.

Réseau d'assainissement

La zone est en secteur d'assainissement collectif. Le réseau de type unitaire est présent rue des Pèlerins et rue de Schotten.

Eau potable

La distribution en eau potable de la zone peut s'effectuer par le réseau de la rue de l'Etoile, de la rue de Schotten et la rue des Pèlerins.

5.2. Principes d'aménagement

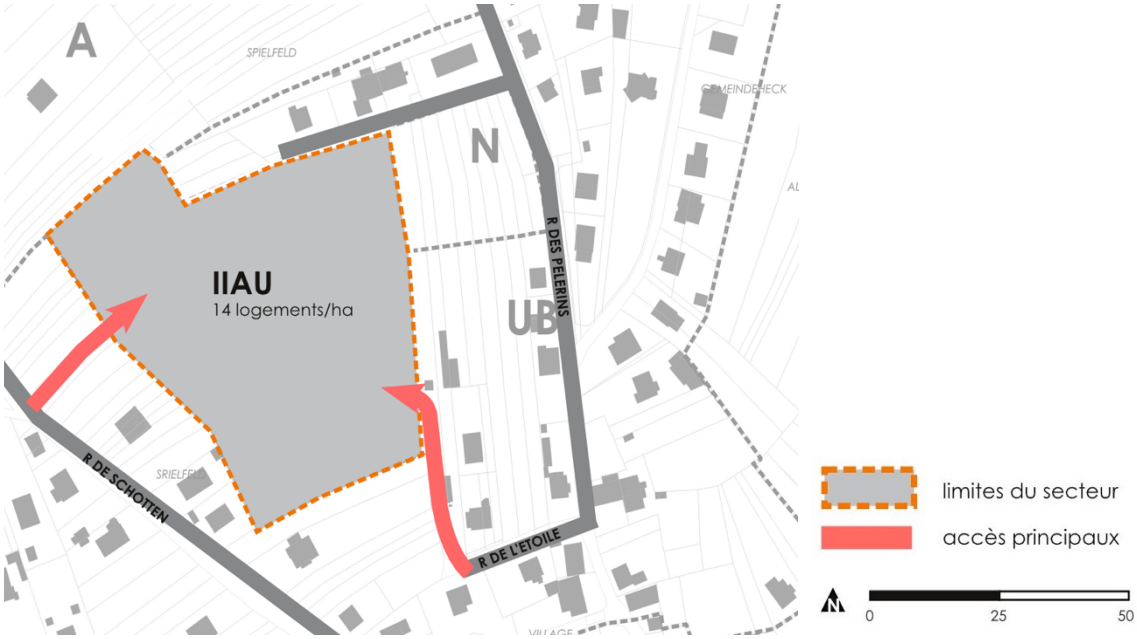

Figure 14 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

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.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolés.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portée sur les façades sud doit être recherchée.

Densité minimum exigée : **14 logements/hectares.**

Organisation du stationnement

Le stationnement résident s'effectuera sur parcelle, en respectant les règles de stationnement du règlement (Titre II ; Article 1 ; C. Stationnement des véhicules)

Règlement

Règlement de la Zone **IIAU**