



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE DACHSTEIN

RÉUNION PUBLIQUE



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

MARDI 12 JANVIER 2016



OBJECTIFS DE LA RÉUNION PUBLIQUE



- **EXPLICATION DE LA DÉMARCHE PLU**
- **PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX**
- **ECHANGE QUESTIONS / RÉPONSES**



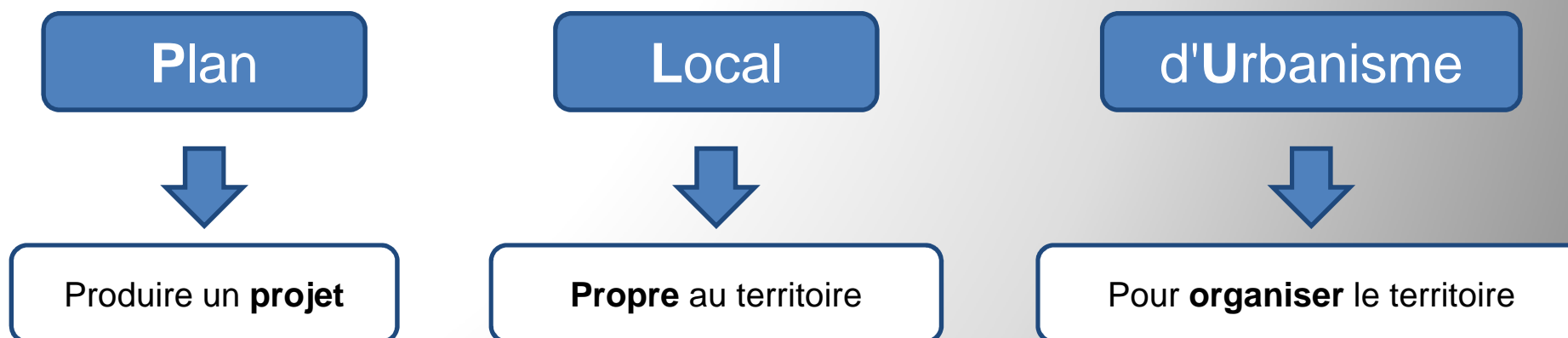


DÉMARCHE PLU





- **UN DOCUMENT JURIDIQUE QUI FIXE LES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL**
Où et comment il est possible de construire ? ⇒ cadre d'instruction des permis de construire



- **UN DOCUMENT QUI DOIT RÉPONDRE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE ET NON À LA SOMME DES INTÉRÊTS PARTICULIERS DE CHAQUE HABITANT**





CONTEXTE JURIDIQUE DU PLU

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCOT de la Bruche en cours d'élaboration

- **Plan Local d'Urbanisme**

- Autorisations d'urbanisme
(lotissement, permis de construire, ...)





LE SCoT DE LA BRUCHE : EXEMPLES D'ORIENTATION À PRENDRE EN COMPTE

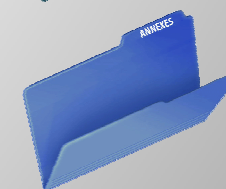
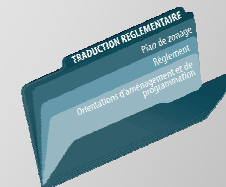
- **PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN.**
- **PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES.**
- **PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES.**
- **ANTICIPER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE.**
- **CRÉER UNE ZONE DE CONSERVATION À PROXIMITÉ DES VOIES POUR PERMETTRE LA POSSIBILITÉ DE DÉVELOPPEMENT FERROVIAIRE.**
- **DACHSTEIN EST CONSIDÉRÉ COMME UN VILLAGE :**
 - au moins 2% de logements aidés pour des opérations d'aménagement supérieures à 0,5 hectare,
 - une densité moyenne minimale d'extension de 25 à 30 logements par hectare.





UN DOSSIER EN 4 PARTIES

- **UN DOCUMENT EXPLICATIF**
LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
- **UN DOCUMENT POLITIQUE**
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- **UN DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE**
LE PLAN DE ZONAGE, LE RÈGLEMENT ET LES OAP
(ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)
- **UN DOCUMENT INFORMATIF**
LES ANNEXES





LES ACTEURS DU PLU



Le conseil municipal
DECISION
Accompagné de l'AMO



Le bureau d'études
OTE Ingénierie
ANALYSE
PROPOSITION



La population
QUESTION
REMARQUE

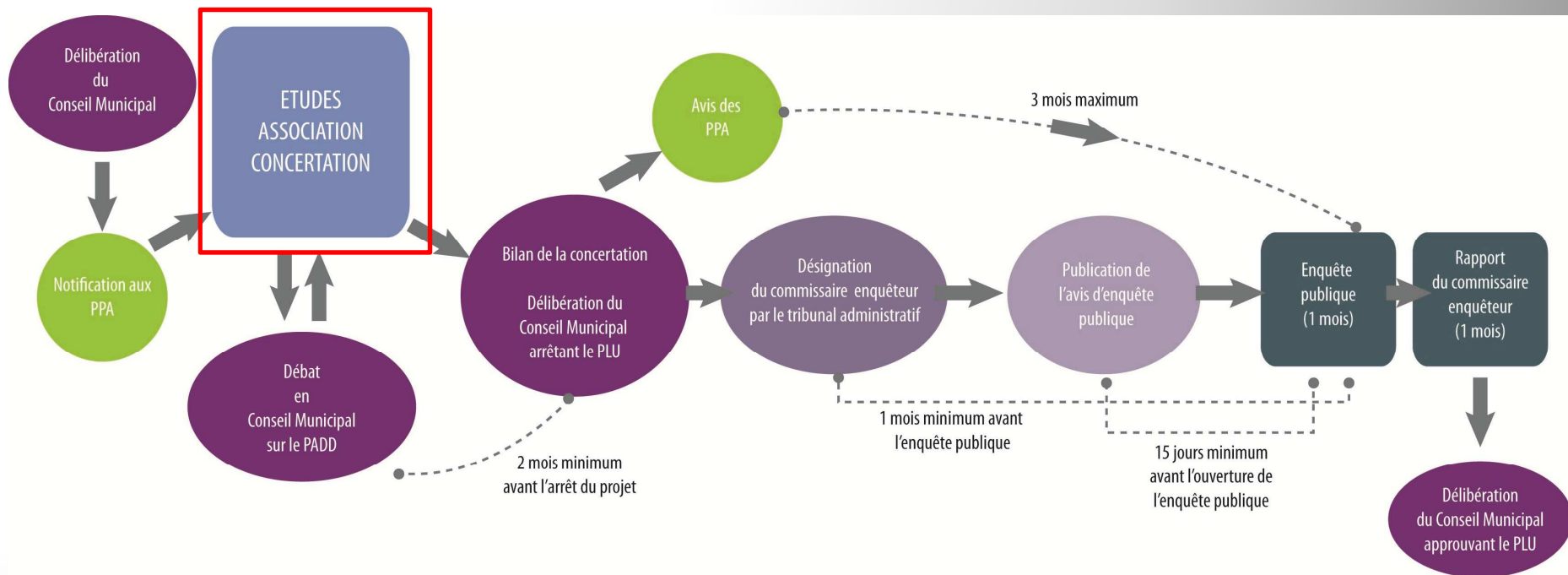


Les Personnes
Publiques Associées
AVIS
CONTROLE





LA PROCÉDURE DU PLU





AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?





DIAGNOSTIC ET ENJEUX





CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

■ DACHSTEIN

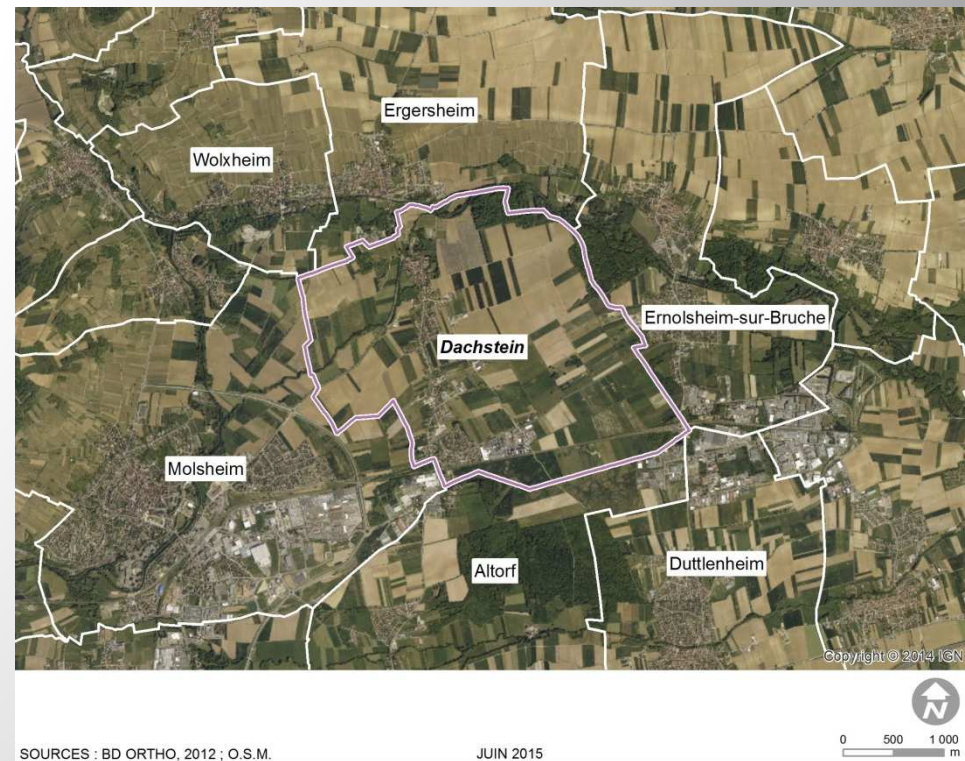
- Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig (18 communes)
- SCoT de la Bruche

■ CHIFFRES CLÉS

- **1 650** habitants
- **656** logements dont 623 résidences principales
- **457** emplois
- **848** actifs dont 788 ont un emploi

■ DISTANCES

- 4 km de Molsheim
- 25 km de Strasbourg





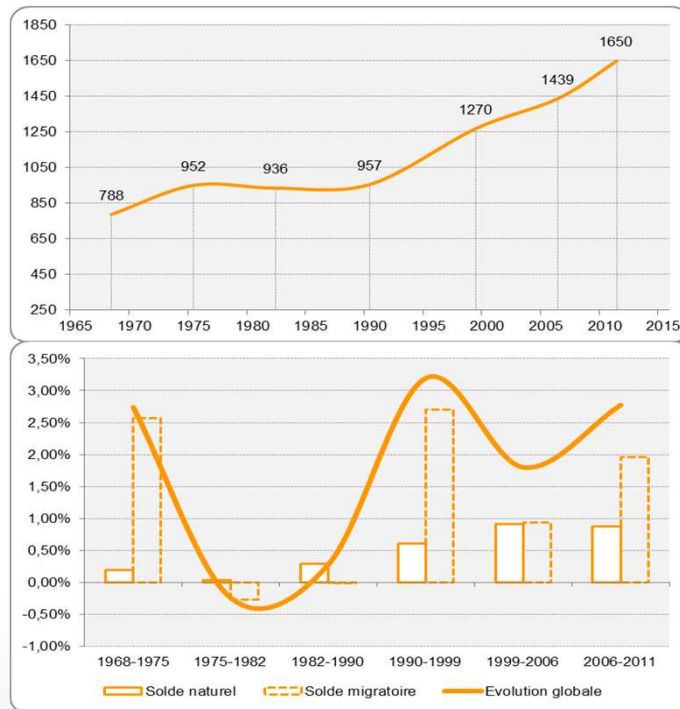
- **CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE.**
- **VEILLER À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES MILIEUX NATURELS.**
- **VALORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ.**





DIAGNOSTIC

– Forte attractivité de la commune.



OBJECTIF

1.1 ENVISAGER UN PROJET URBAIN À LONG TERME.

– L'enjeu principal est de permettre à la commune de conserver cette attractivité en maintenant une dynamique démographique et une économie locale tout en s'inscrivant dans une réflexion durable.

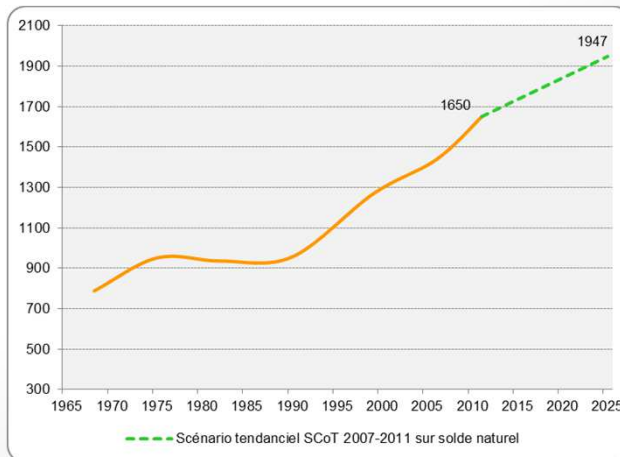




CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- 1 650 habitants en 2011,
- desserrement de la taille des ménages :
 - 2,65 personnes par ménage en 2011,
 - prévision : 2,44 personnes par ménage en 2030,
- Simulation de l'augmentation de la population en 2030 : 1 947 habitants.



OBJECTIF

- **1.2 ASSURER DES CAPACITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS.**
- **BESOIN DE CRÉER 184 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2030.**
 - Entre 40 et 45 logements créés dans le tissu urbain existant (logements vacants, logements dans les dents creuses, logements dans dépendances ...).
 - Entre 140 et 145 logements en extension urbaine (soit environ 6 hectares).





CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- Peu de surfaces ou dents creuses disponibles et peu de logements vides.
- Des petites activités implantées dans le tissu bâti (boulangerie, coiffeur, restauration etc...).



OBJECTIF

▪ 1.3 VEILLER À UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT.

- Développer l'urbanisation rue Jacques Prévert et à l'Est des Villas Villandry ?
- Autoriser dans certaines rues les constructions en deuxième ligne sous réserve que les réseaux existants ont une capacité suffisante ?
- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.
- Maintenir l'offre en commerces de proximité en conservant la mixité des fonctions.





DIAGNOSTIC

- Potentiel solaire : panneaux solaires thermiques et photovoltaïques déjà présents.
- Fort potentiel en géothermie : captage vertical ou en captage sur nappe.
- Les logements construits avant le 1^{er} choc pétrolier et avant la 1^{ère} réglementation thermique sont les plus énergivores. Des rénovations énergétiques sont à prévoir.



OBJECTIF

▪ 1.4 ADOPTER LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.

- Faciliter l'usage des énergies renouvelables.
- Encourager les rénovations énergétiques.
- Promouvoir les conceptions bioclimatiques.
- Inciter une meilleure gestion des eaux pluviales.
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires dans les espaces verts.
- Optimiser la gestion et la collecte des ordures ménagères.



CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

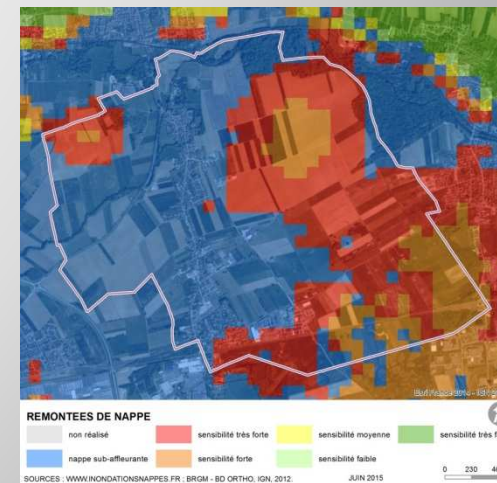
DIAGNOSTIC

- La commune est soumise à un risque d'inondation par remontées de nappe et crues de la Bruche.
- Les risques naturels relèvent des prérogatives de l'Etat : le PPRI de la Bruche est en cours d'élaboration.
- Prendre en compte l'arrêté préfectoral de 1992 valant PPRI et intégrer la connaissance des risques liés à la modélisation SAGEECE.
- Prendre en compte les principes du PGRI et SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021.

OBJECTIF

▪ 1.5 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES D'INONDATION.

- Suivant les zones, interdire toutes nouvelles constructions ou autoriser suivant conditions.

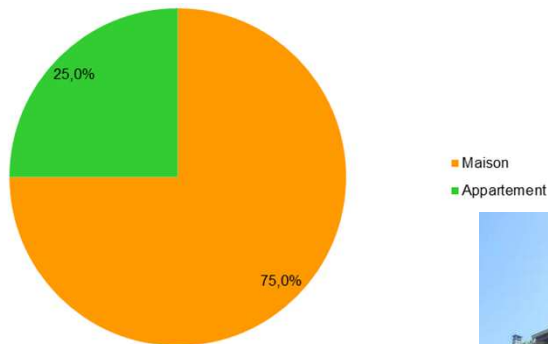




CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- Un desserrement des ménages.
- Un parc dominé par la maison individuelle.
- Des réhabilitations réussies dans le centre ancien.



OBJECTIF

▪ 1.6 ASSURER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT.

- Développer l'habitat en proposant une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins.
- Développer la mixité sociale dans les différents quartiers.
- Encourager la réhabilitation de l'existant dans le centre ancien.

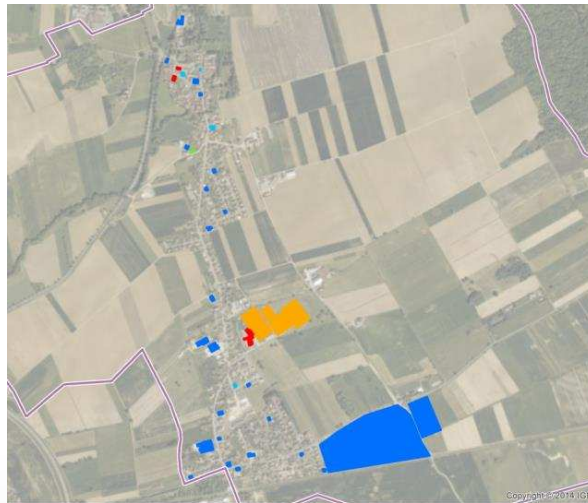




CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- Présence de commerces, d'entreprises et de professionnels de la santé sur le territoire.
- Peu de commerces de proximité dans le centre ancien.



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE DACHSTEIN

OBJECTIF

1.7 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET DES PROFESSIONS LIBÉRALES SUR LE TERRITOIRE.

- Préserver les entreprises locales et favoriser leurs extensions.
- Préserver la mixité des fonctions dans le village.
- Encourager l'installation des professions libérales et petites entreprises services et activités de proximité.



VEILLER À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES MILIEUX NATURELS

DIAGNOSTIC

- Les espaces agricoles représentent 81% du ban communal.
- Les espaces boisés représentent 6% du ban communal.
- **MAIS** un secteur agricole en baisse.



OCCUPATION DU SOL (2012)

Habitat	Espaces verts artificialisés	Forêts
Espaces urbains spécialisés	Cultures annuelles	Formations pré-forestières
Grandes emprises	Cultures permanentes	Surfaces en eau

SOURCES : BD OCS, CIGAL, 2012 - BD ORTHO, 2012. JUN 2015

0 250 500 m

OBJECTIF

2.1 PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.

- Protéger les secteurs naturels de l'urbanisation.
- Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel, en termes de biodiversité.
- Pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune, en équilibre avec les besoins d'extensions urbaines de la commune.





VEILLER À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES MILIEUX NATURELS

DIAGNOSTIC

- Zone protégée : zone humide remarquable le long de la Bruche.
- Des sites naturels inventoriés (ZNIEFF) et des zones à dominante humide présentes sur la quasi-totalité du territoire représentant une richesse faunistique et floristique particulière.



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE DACHSTEIN

OBJECTIF

2.2 PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.

- Préserver et entretenir la ripisylve existante.
- Préserver les milieux naturels remarquables.
- Préserver les espèces protégées en évitant le développement des constructions sur ces secteurs.
- Préserver la flore locale.





VEILLER À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES MILIEUX NATURELS

DIAGNOSTIC

- Malgré un tissu bâti dense, quelques espaces verts sont visibles depuis l'espace public dans le centre ancien.
- En entrée de village, les prairies, qui permettent également une vision lointaine du paysage, donnent l'image d'un «jardin» bien entretenu tout en conservant et rappelant un univers rural.
- Les constructions agricoles sont isolées et très visibles dans le paysage.



OBJECTIF

2.3 PRÉSERVER UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITÉ.

- Préserver les « poumons verts » du centre ancien. Conserver les espaces de jardins visibles depuis la rue.
- Préserver les prairies en entrée de village.
- Encourager les démarches d'intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés.
- Maintenir ou rétablir des transitions paysagères entre le milieu bâti et le domaine agricole.



DIAGNOSTIC

- Des stationnements sur la voie publique sont constatés essentiellement le soir et le week-end.
- Un seul parking public dans le centre ancien d'environ 15 places.



OBJECTIF

3.1 METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE GESTION DU STATIONNEMENT DANS LE CENTRE ANCIEN.

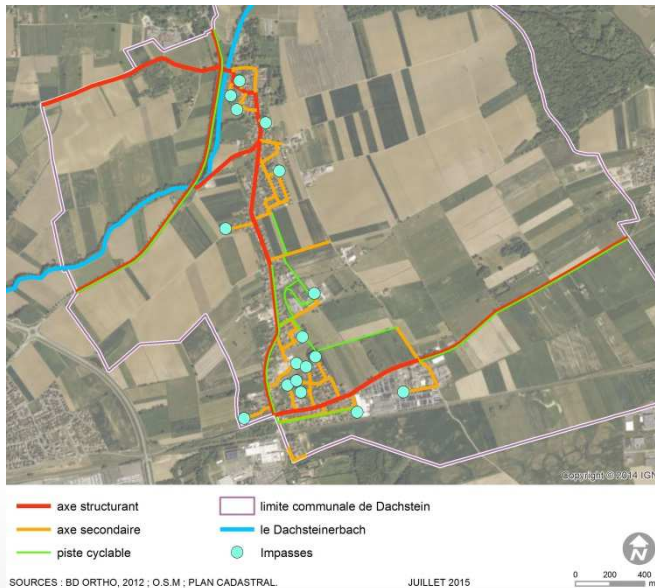
- Améliorer l'offre en places de stationnement public.
- Mieux identifier les espaces de stationnement.
- Organiser le stationnement résidentiel sur l'espace privé de manière à ne plus encombrer les espaces publics.
- Recenser les terrains disponibles qui pourraient être utilisées en parking collectif, partagé ou mutualisé.





DIAGNOSTIC

- Un réseau cyclable et des chemins partagés très développés mais réseau inexistant dans le centre ancien et sur la deuxième partie de la rue d'Altorf.



OBJECTIF

3.2 ENCOURAGER LA MOBILITÉ

ALTERNATIVE.

- Favoriser des cheminements doux dans le centre ancien.
- Encourager l'usage mixte de la voirie, en la considérant comme un espace à partager par tous les usagers.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel en renforçant son accessibilité par le maintien et/ou l'aménagement de cheminements pédestres ou de pistes cyclables en particulier dans le centre ancien.



DIAGNOSTIC

- Le cas de la rue d'Altorf : axe routier très passant.
- La présence de végétation et les constructions en retrait donnent l'impression d'être en dehors du village pouvant inciter les automobilistes à augmenter leurs vitesses.



OBJECTIF

3.3 LIMITER LA VITESSE DES VÉHICULES SUR LES AXES PRINCIPAUX.

- Aménager les voiries de façon à limiter la largeur des voiries réservées aux véhicules (largeur de chaussée).
- Equiper les axes principaux de feux tricolores et/ou d'indicateurs de vitesse.





DIAGNOSTIC

- La commune est équipée d'un complexe sportif et culturel récent.
- Le groupe scolaire François J'espère accueille les enfants de la petite section de maternelle au CM2 et compte 7 classes.
- La commune ne bénéficie pas de structures pour l'accueil des enfants non scolarisés, des enfants scolarisés en dehors du temps scolaire et des personnes âgées.



OBJECTIF

3.4 ADAPTER ET DÉVELOPPER UN BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET LEUR QUALITÉ.

- Pérenniser la qualité et l'utilisation des équipements sportifs et culturels.
- Favoriser le bon fonctionnement des écoles (maternelle et primaire) de la commune.
- Adapter l'offre en services et installations aux besoins des habitants en créant, par exemple, une micro-crèche et/ou un périscolaire et/ou une structure pour personnes âgées .



DIAGNOSTIC

- Dachstein bénéficie d'une grande richesse patrimoniale avec notamment 4 édifices inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.
- Dans le centre ancien, les maisons sont construites ou rénovées avec les pierres des remparts. Les remparts servent de murs porteurs aux maisons.
- L'entrée de village par la Porte de la Bruche est de grande qualité : c'est l'image de Dachstein.



OBJECTIF

3.5 METTRE EN VALEUR LES POTENTIELS TOURISTIQUES.

- Préserver et entretenir les remparts du village.
- Engager une réflexion sur la modification sur le périmètre des Monuments Historiques.
- Préserver l'entrée de village de la Porte de la Bruche.



QUESTIONS / RÉPONSES

NOUS SOMMES LÀ POUR RÉPONDRE À VOS QUESTIONS ET REMARQUES !





LES PROCHAINES ÉTAPES

UNE PROCHAINE RÉUNION PUBLIQUE SERA ORGANISÉE POUR LA PRÉSENTATION DU PADD ET DES GRANDES LIGNES DU RÈGLEMENT.





MERCI DE VOTRE ATTENTION

