Plan Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein

RÉUNION PUBLIQUE – DIAGNOSTIC, ENJEUX ET PADD

Lundi 31 janvier 2022

Rappel du contexte

Démarche du PLU

Diagnostic socio-économique

- Les habitants
- Le logement
- La population et les activités économiques

Une richesse environnementale

Potentiel de logements constructibles

Consommation d'espace récente

Orientations du PADD

RAPPEL DU CONTEXTE

RAPPEL DU CONTEXTE

- **La révision du POS et sa transformation en PLU a été prescrite en Conseil municipal le 16 décembre 2014**
- **Le Plan D'occupation des Sols (POS) est devenu caduc le 27 mars 2017**
- **En 2020, suite aux élections, reprise des études**
- **Les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites sur la base du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**
  - Principe de constructibilité limité :
    - Les constructions sont interdites en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune
  - Permis de construire et autres autorisations délivrés par le Maire après avis conforme des services de l'Etat
  - Une réglementation nationale, pas forcément adaptée au territoire de Dachstein

LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE fixe de nouveaux objectifs aux PLU :

- Réaliser une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique portant sur les continuités écologiques
- Réduire l'artificialisation des sols de moitié sur les 10 prochaines années (par rapport aux 10 dernières) et atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050
  - *Conséquence : une limitation de la surface des zones à urbaniser dans le PLU de Dachstein – les surfaces envisagées en 2015-2017 doivent être réduites*

Pour respecter la volonté de maintien de la population, une extension urbaine de 1,2 ha maximum est autorisée par le SCoT Bruche-Mossig

- Densité minimale imposée par le SCoT : 20 logements à l'hectare

LA DÉMARCHE DU PLU

Le PLU c'est quoi ?

- Un document juridique dont l'objectif est de fixer les règles de constructibilité et de construction
- Un document qui doit répondre à l'intérêt général de la commune et NON à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant

Son contenu

Rapport de présentation

- **DOCUMENT EXPLICATIF** (Diagnostic – Justifications – Evaluation environnementale)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- **DOCUMENT POLITIQUE** (Objectifs du territoire)

Pièces réglementaires

- **DOCUMENT REGLEMENTAIRE** (Plan de règlement - Règlement écrit – Orientations d'aménagement et de programmation)

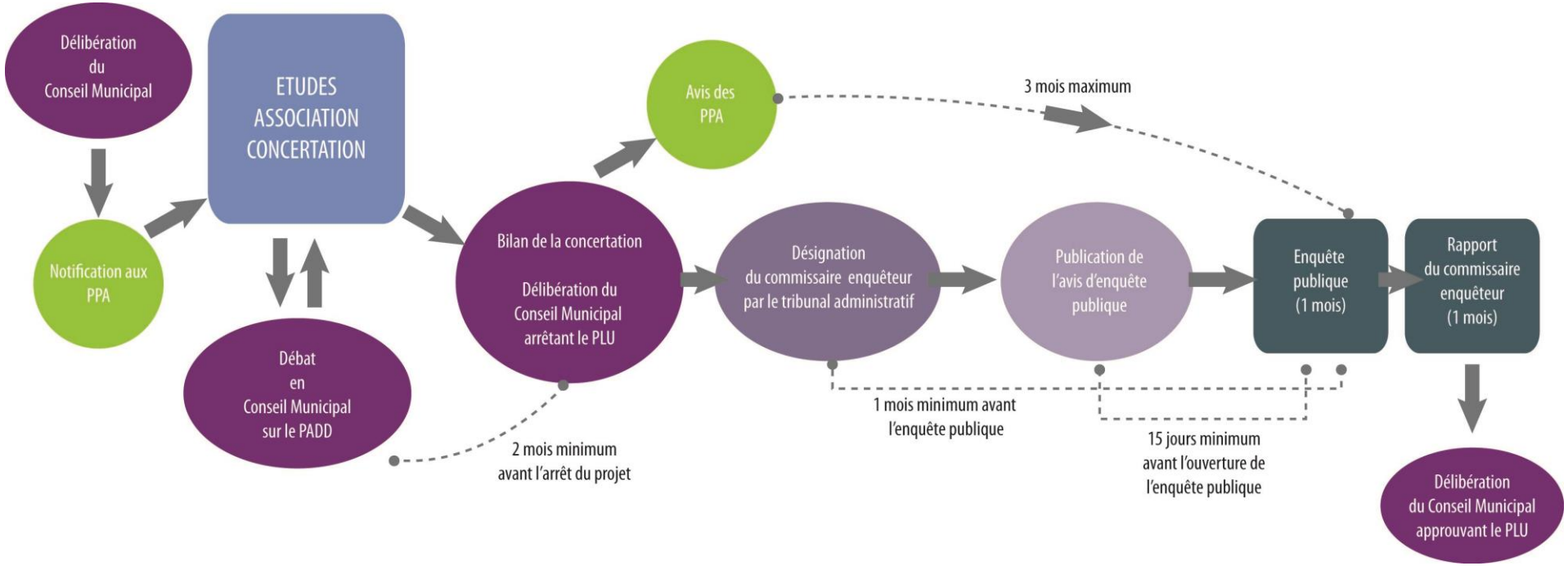
Annexes

- **DOCUMENT INFORMATIF** (servitudes d'utilité publique – alimentation en eau – assainissement – ordures ménagères – fiscalité - ….)

LES ACTEURS

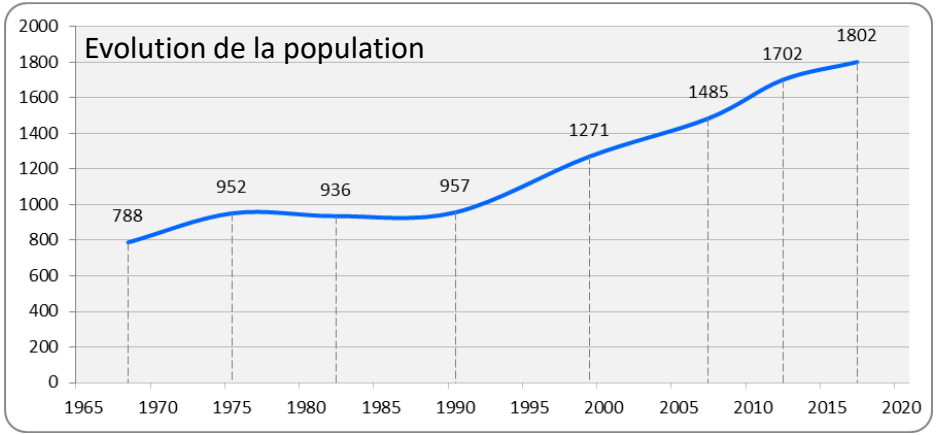
Le conseil municipal
DECISION
L'assistant à maîtrise d'ouvrage
CONSEIL
ASSISTANCE
Le bureau d'études
ANALYSE
PROPOSITION
La population
CONCERTATION
QUESTIONS
REMARQUES
Les Personnes Publiques Associées
AVIS
CONTROLE

LA DÉMARCHE DU PLU

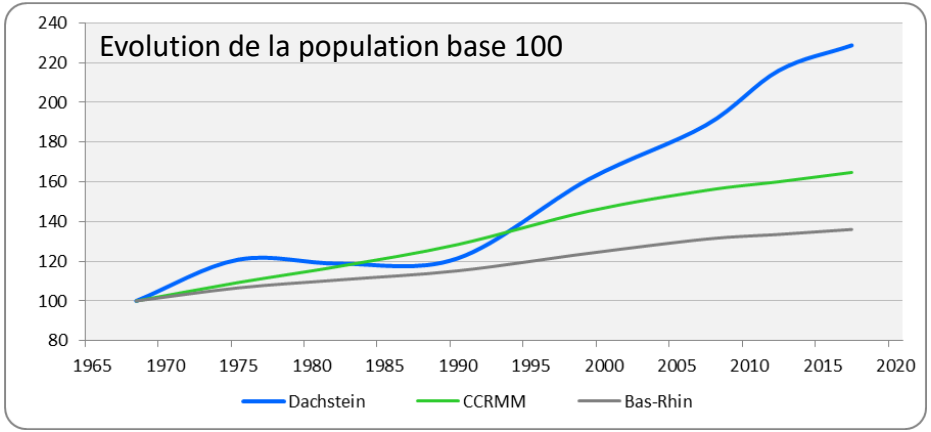


DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Une population en forte augmentation depuis les années 1960, après plus d'un siècle de stagnation

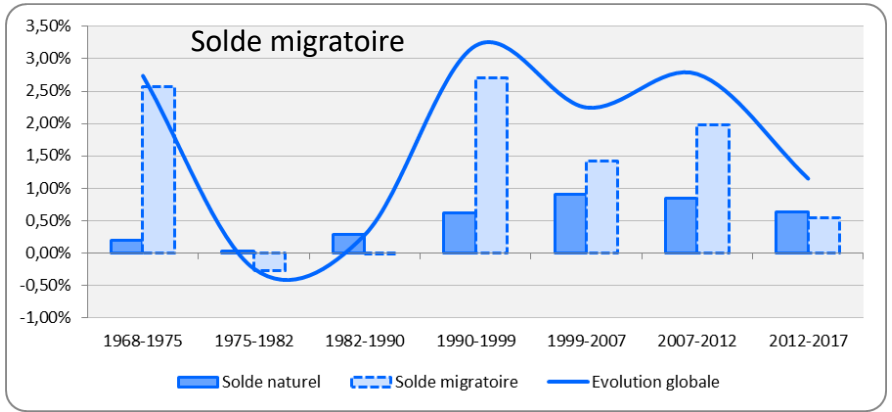


Après une légère stagnation, la commune enregistre une progression démographique importante depuis le début des années 1990



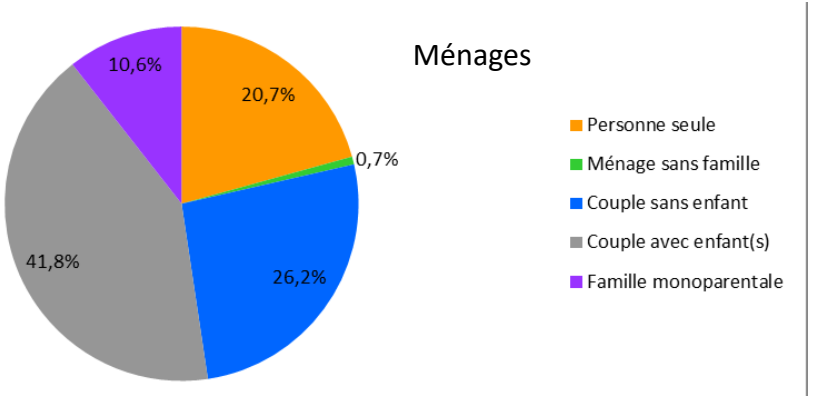
Une évolution démographique influencée par le solde migratoire – Une attractivité plus forte depuis les années 1990

- Depuis 1990, la croissance démographique est soutenue par un solde naturel positif et un solde migratoire important mais en baisse depuis 2012



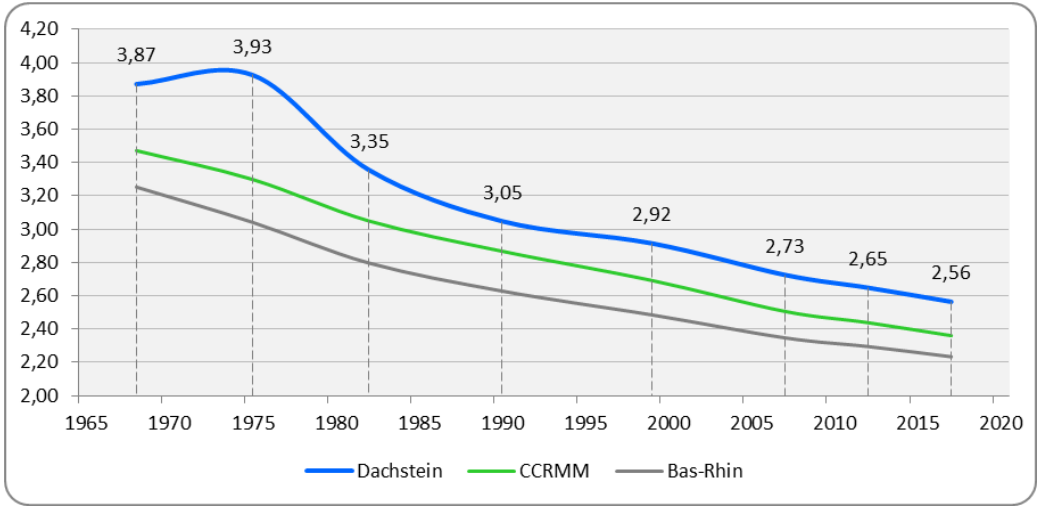
Composition des ménages

Personnes seules	Couples sans enfants	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
20,7% ↗	26,2%	41,8% ↘	10,6% ↗



La taille des ménages

- La diminution de la taille des ménages s'inscrit dans une tendance nationale
- La taille des ménages reste importante et supérieure aux moyennes intercommunales/ départementales



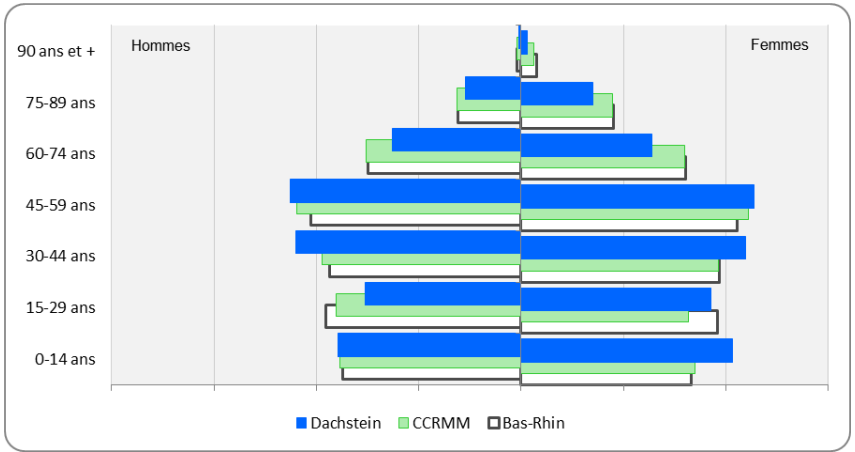
Les 30-59 ans sont majoritaires au sein de la commune

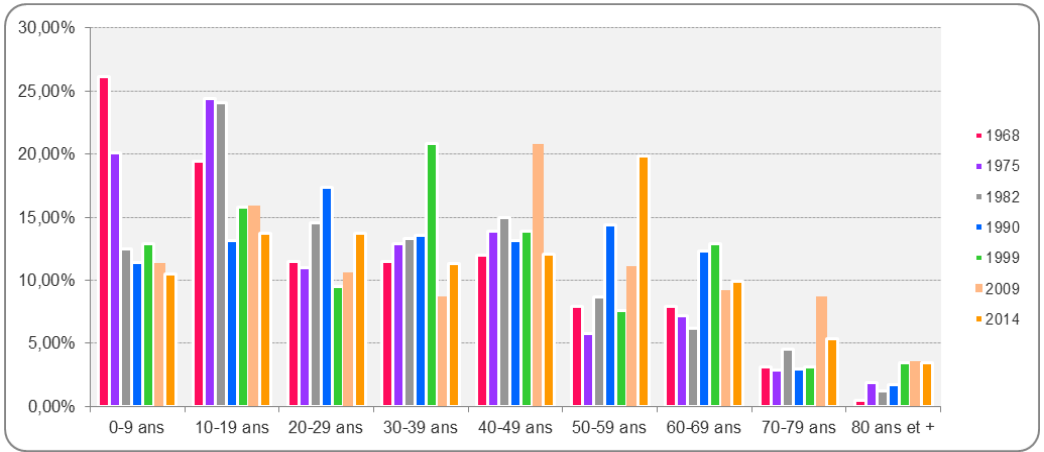
Une tendance au vieillissement de la population

- Une progression des 50-59 ans depuis les années 90, et des 60-69 ans depuis 2009

Mais pas au détriment des jeunes/et jeunes ménages

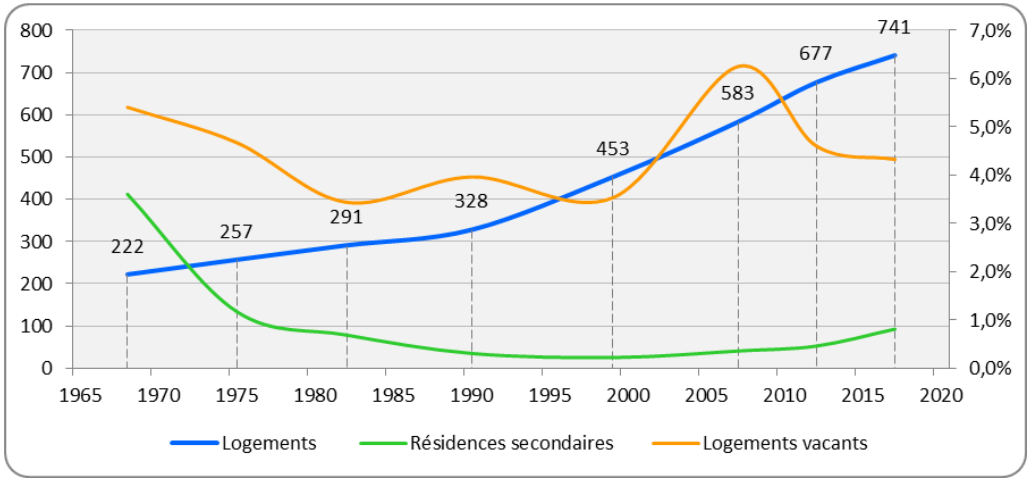
- Progression des 20-29 ans depuis 1999
- Progression des 30-39 ans depuis 2009 (une baisse connue entre 1999 et 2009)
- Une diversification des logements





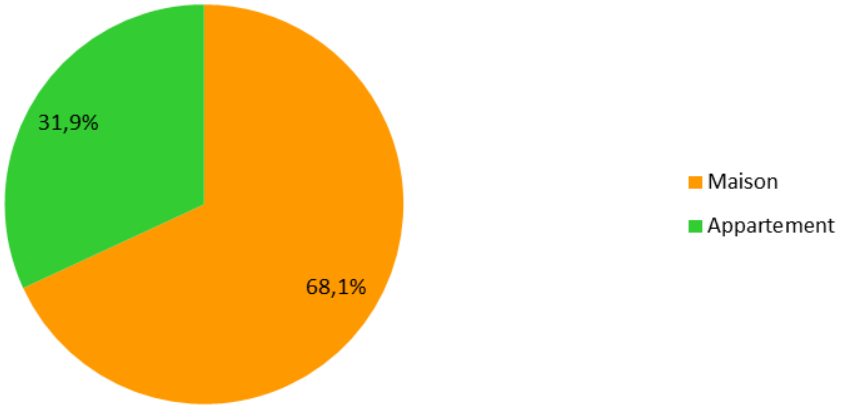
Evolution du parc de logements

- 741 logements dont 703 résidences principales
- 6 résidences secondaires en 2017
- La vacance
  - Faible, en dessous du seuil de fluidité du marché (5% à 6%)
  - Augmentation grâce à la construction de logements collectifs « Villas Villandry ».



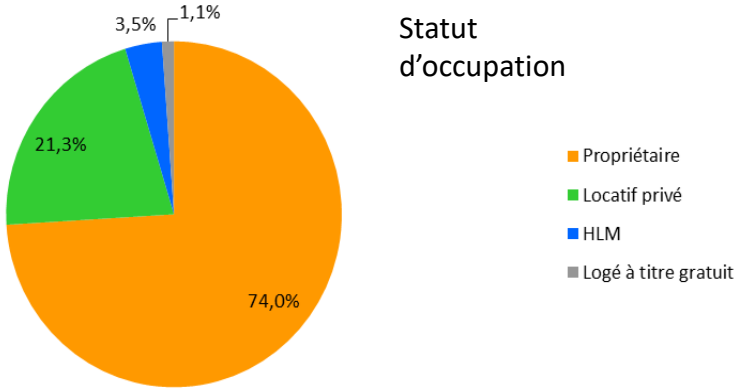
Caractéristiques du parc

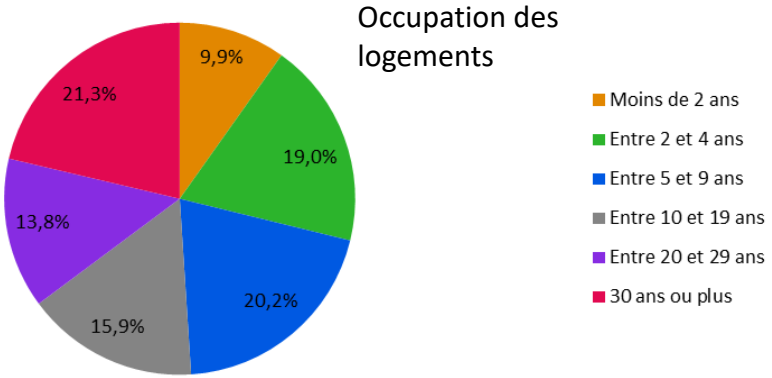
- Un parc dominé par la maison individuelle avec une augmentation du nombre d'appartements
  - En 2017 : 505 maisons individuelles et 236 appartements
  - En 2007 : 458 maisons individuelles et 125 appartements
- Des tailles de logements confortables :
  - 4,6 pièces par logements
  - 5,2 pièces par maisons
  - 3,2 pièces par appartements



Caractéristiques du parc

- Statut d'occupation des logements
  - En 2017, sur 703 résidences principales, seulement 520 sont occupées par leur propriétaires
  - Une part de la location en hausse
    - 150 locataires en 2017 (21,3%) contre 63 en 2007 (11,9%)
- Occupation des logements
  - 51% des occupants sont dans leur logement depuis plus de 10 ans
  - Dont environ 35% depuis plus de 20 ans

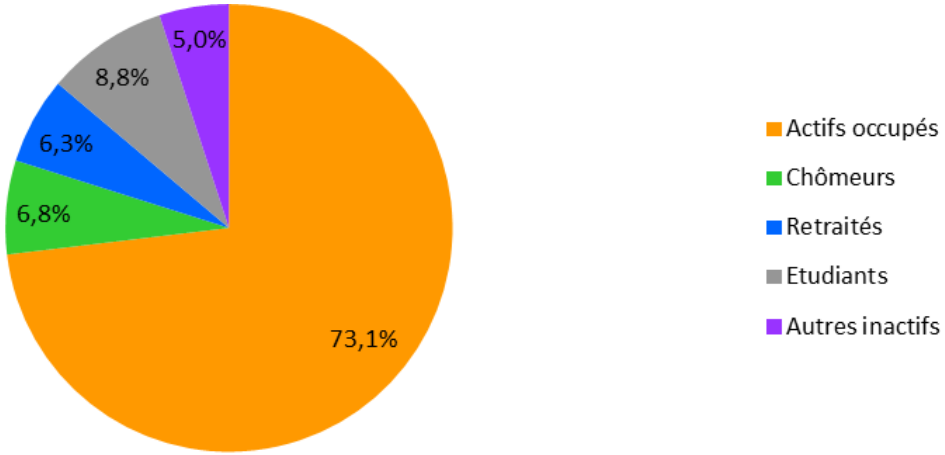




Population active

- En 2017, sur 1802 habitants, 1201 ont entre 15 et 64 ans
  - 959 sont « actifs »
    - 878 ont un emploi (73,1%)
    - 81 sont au chômage (6,8%)
  - 242 sont « inactifs »
    - 75 retraités
    - 106 étudiants
    - 60 autres inactifs (5%) (mères/pères au foyer, etc.)

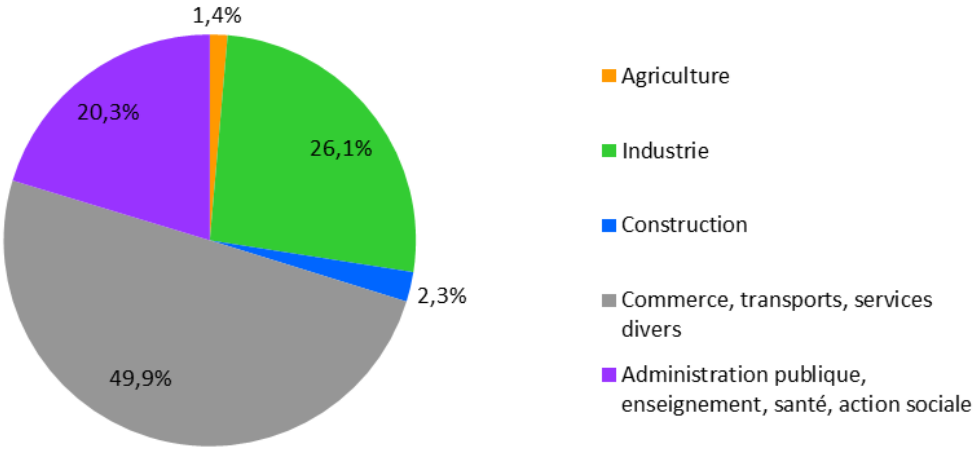
Tendance : un taux d'emploi en baisse: 91,5% en 2017 contre 95,4% en 2007



Emplois locaux

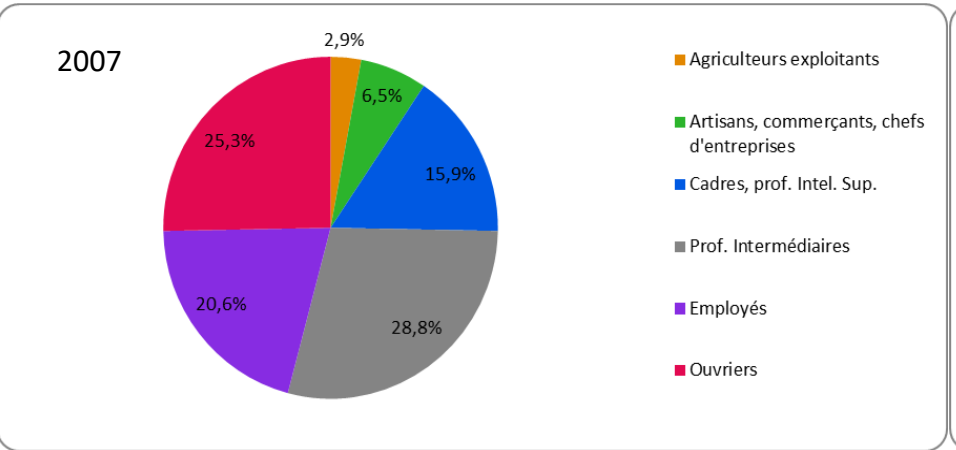
- 434 emplois en 2017
  - 413 emplois en 2007
  - Majoritaire dans les secteurs commerciaux, de transports et services

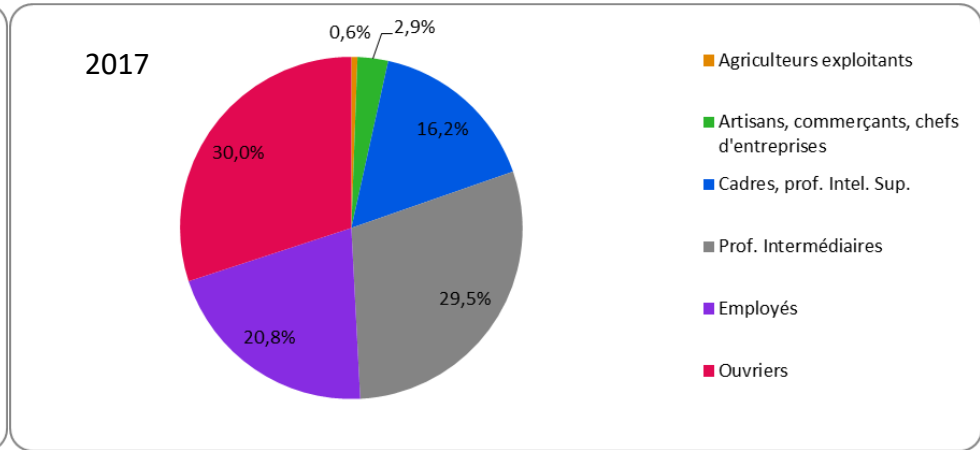
Indicateur de concentration d'emploi : 46,1 % en 2017, en baisse par rapport à 2007



Catégorie socio-professionnelles

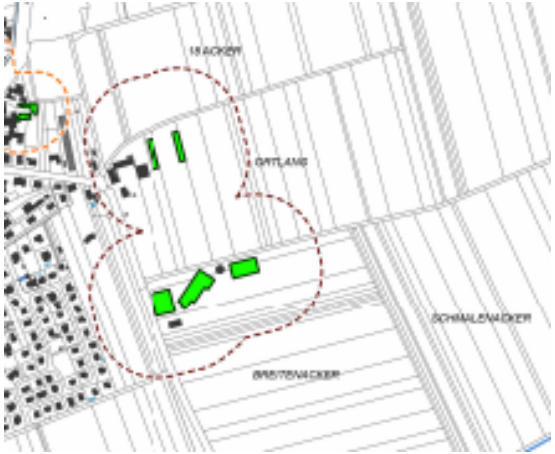
- En 2017, les ouvriers, les professions intermédiaires et les employés sont majoritairement présents (ne cesse d'augmenter depuis 2007)
- La part des cadres supérieurs est moins représentée mais en hausse depuis 2007
  - 2,9% en 2017 contre 6,5% en 2007 (-20 artisans)
- De même pour la part des agriculteurs
  - Moins de 1% en 2017 contre 2,9% en 2007 (-16 agriculteurs)





Agriculture :

- En 2010, le RGA recense 15 exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune
  - 25 agriculteurs en 2010
  - Surface agricole (520 ha en 2010) dont 52% cultivée
  - L'INSEE recense 6 agriculteurs exploitants en 2017



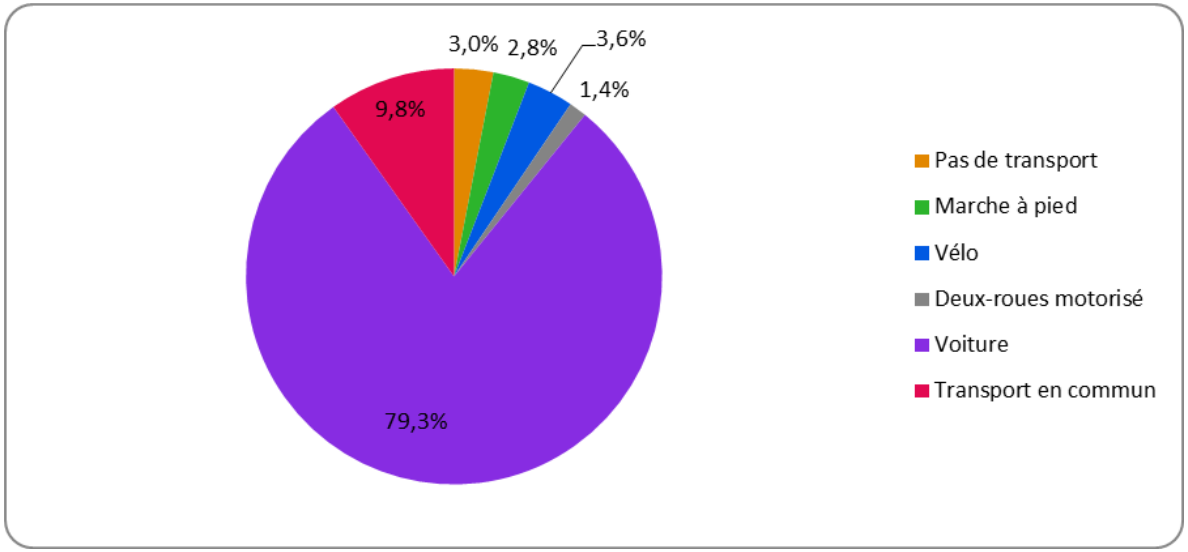
Les bâtiments d'élevage génèrent un périmètre de réciprocité ente 50 (RSD) et 100 mètres (ICPE)

Réunion de concertation avec les exploitants agricoles le 13 octobre 2021 pour mieux connaitre les exploitations et anticiper leurs besoins

- 9 exploitants agricoles présents

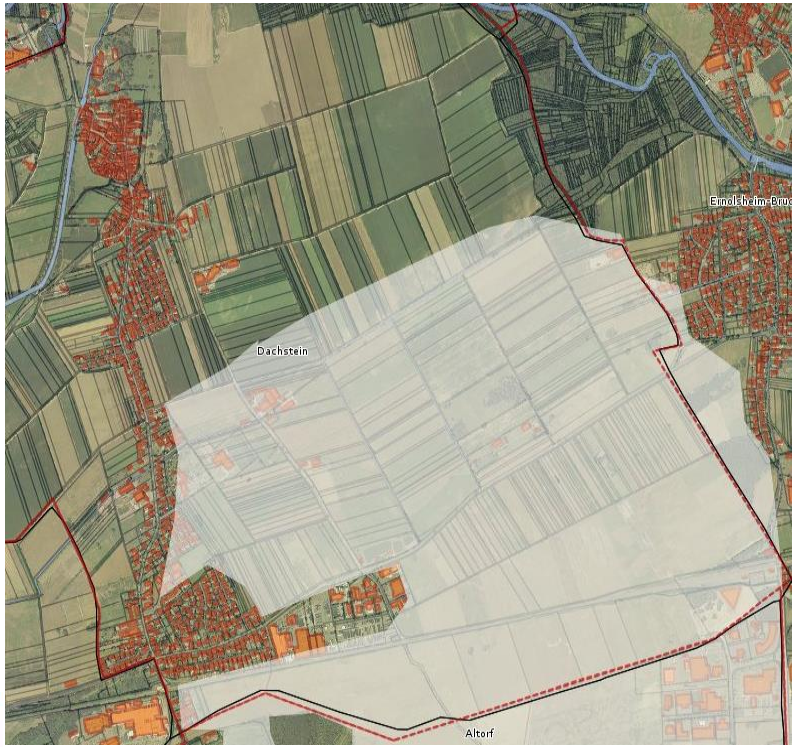
Modes de déplacements des actifs

- Dans leurs déplacements quotidiens, les actifs du territoire utilisent majoritairement la voiture (79,3%)



UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE

Enjeu moyen pour la pie grièche



Enjeu faible à fort pour le crapaud vert

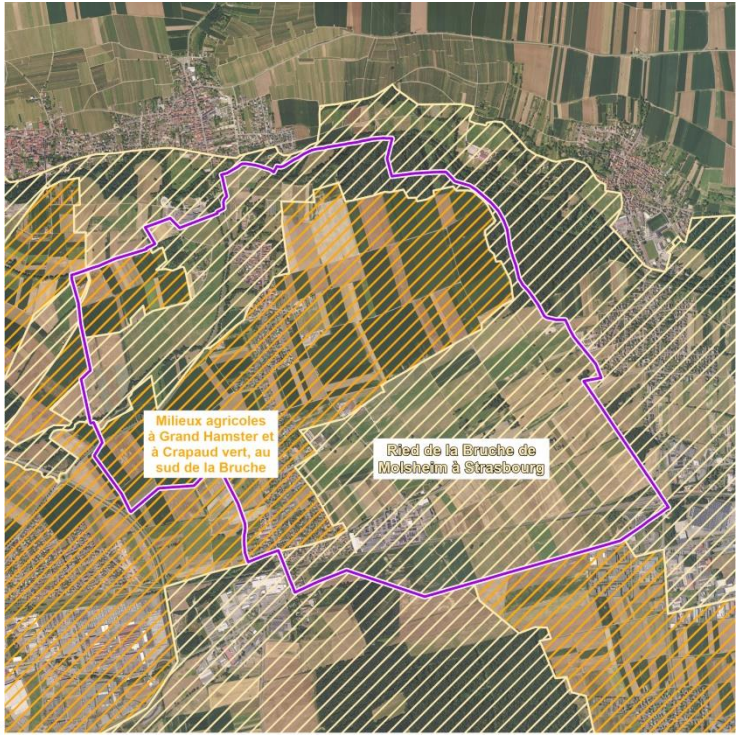
PLAN NATIONAL D'ACTION - DÉCLINAISON RÉGIONALE CRAPAUD VERT

- enjeux forts
- enjeux moyens
- enjeux faibles

SOURCE : DREAL ALSACE. JANVIER 2017

0 250 500 m

ZNIEFF de type II



ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

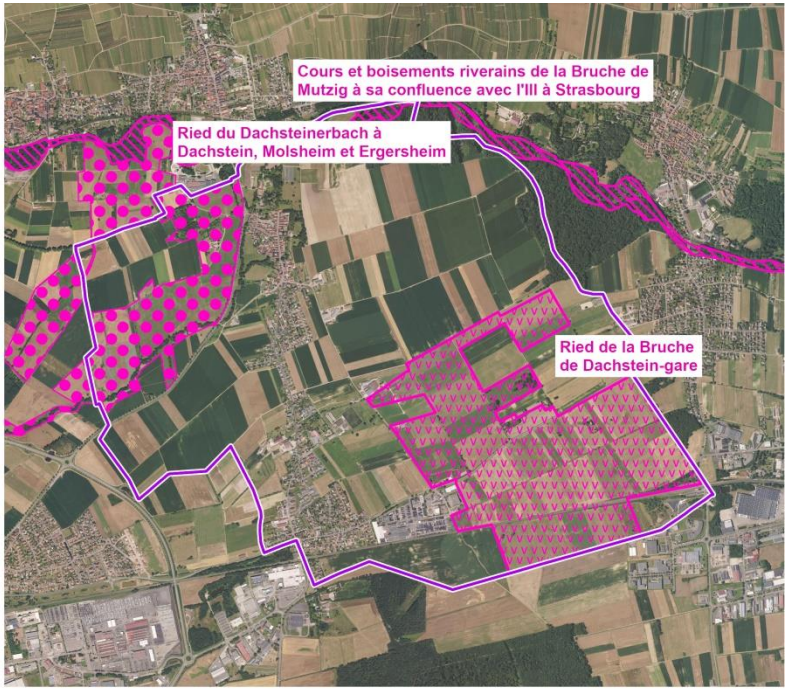
ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

- Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au sud de la Bruche
- Ried de la Bruche de Molsheim à Strasbourg

SOURCES : INPN ; ESRI WORLD IMAGERY. JUIN 2021

0 250 500 m

ZNIEFF de type I



ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique

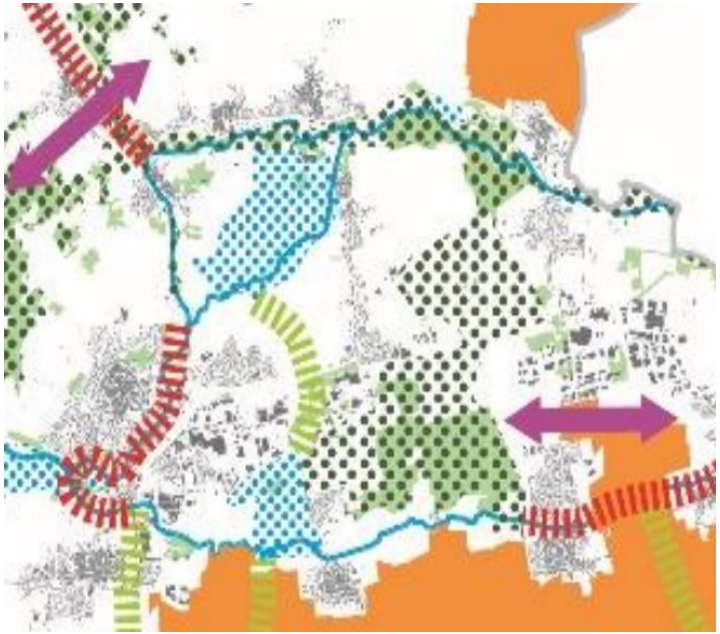
- Cours et boisements riverains de la Bruche de Mutzig à sa confluence avec l'Ill à Strasbourg
- Ried de la Bruche de Dachstein-gare
- Ried du Dachsteinerbach à Dachstein, Molsheim et Ergersheim

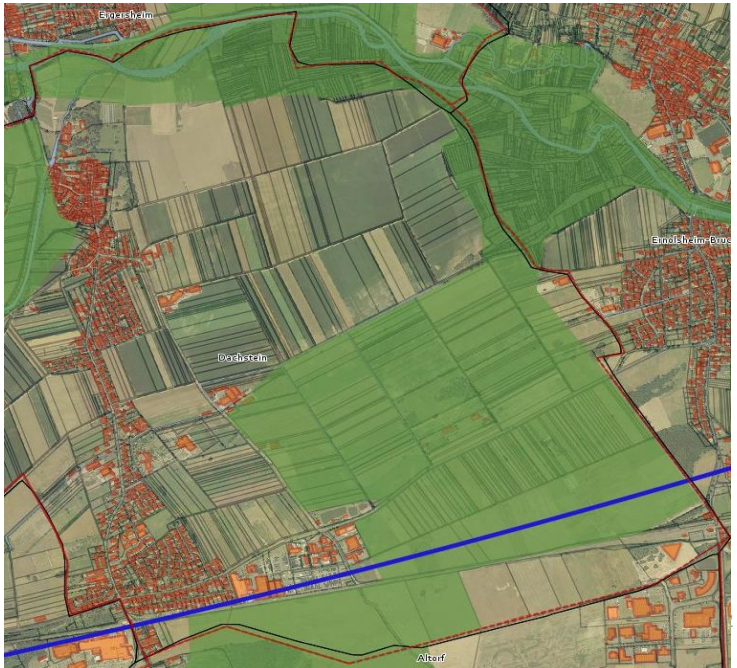
SOURCES : INPN ; ESRI WORLD IMAGERY. JUIN 2021

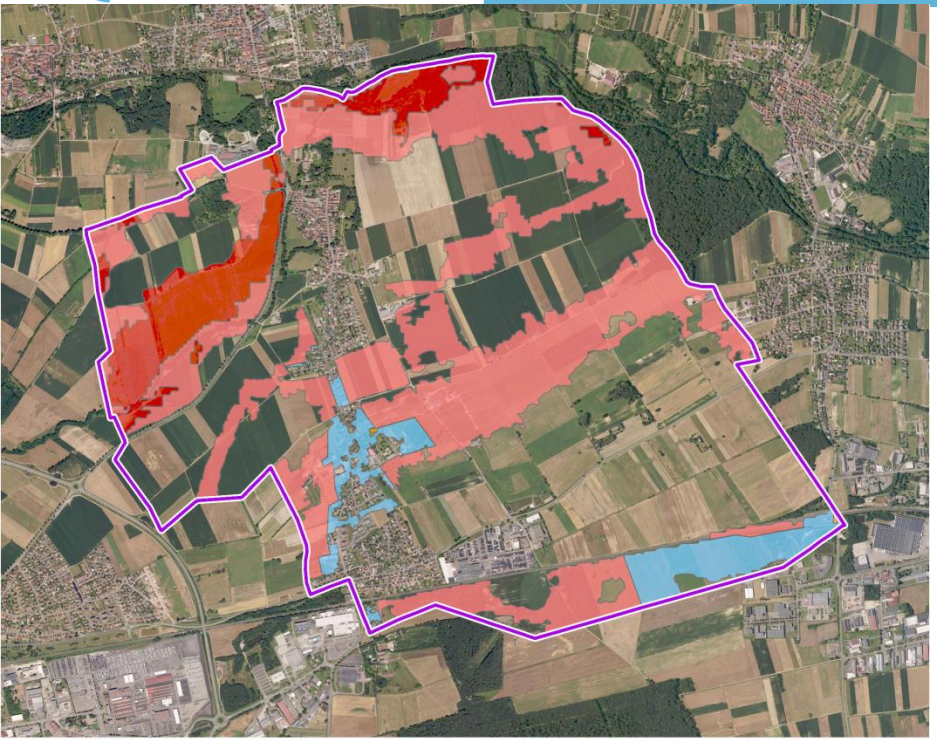
0 250 500 m

Réservoirs de biodiversité

- Un réservoir de biodiversité « Général » à l'Est du ban communal
- Un réservoir de biodiversité « Azurés des paluds et de la Sanguisorbe » au Nord-Ouest du ban communal
  - Un corridor des milieux aquatiques au niveau du Dachsteinerbach et de ses abords proches







PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

- NU_F : zone d'interdiction stricte
- NU_Fai : zone d'interdiction
- U_F : interdiction de toute construction nouvelle
- U_Fai : zone d'autorisation sous conditions

SOURCES : PPRI DE LA BRUCHE, BD ORTHO, 2009.

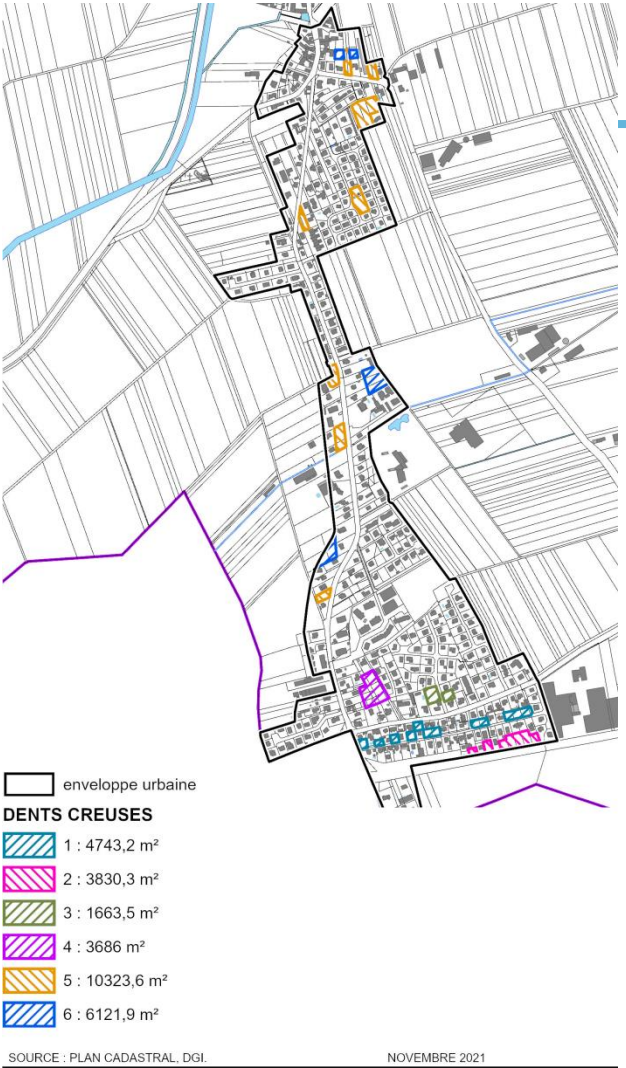
NOVEMBRE 2021

0 250 500 m

La zone inondable concerne une partie de la zone urbaine

- De nombreuses dents creuses sont inconstructibles

POTENTIEL DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES



ESTIMATION DU DÉVELOPPEMENT EN LOGEMENTS

La capacité de densification dans le tissu urbain est limitée :

- Les **logements vacants** sont peu nombreux
- Les **dents creuses** représentent :
  - Une surface totale d'environ **3 hectares**
  - En considérant, une mobilisation en moyenne de **60% des dents creuses** et une densité de **20 logements à l'hectare,**

= 36 logements possibles dans le tissu bâti existant

Pour respecter la volonté de maintien de la population, une extension urbaine de 1,2 ha maximum est autorisée par le SCoT Bruche-Mossig

- Densité minimale imposée par le SCoT : 20 logements à l'hectare
- Soit **24 logements possibles en extension urbaine**

Soit un potentiel de 60 logements à l'horizon 2035

- **Taille des ménages** estimée en 2035 : **2,36**
- Population à **l'horizon 2035** : **entre 1 850 et 1 880 habitants**
- Soit une **augmentation annuelle de la population comprise entre +0,15% et 0,25%**

CONSOMMATION D’ESPACE RÉCENTE

CONSOMMATION D'ESPACE RÉCENTE À DACHSTEIN

Destination	Superficie en 2019	Part du territoire communal	Evolution 2010-2019
Habitat	48,6 ha	6,5 %	+ 2,27 ha
Equipements et infrastructures collectives	18, 44 ha	2,5 %	+ 5,19 ha
Activités économiques (yc exploitations agricoles)	24,39 ha	3,3 %	+ 3,35 ha
Infrastructures et superstructures des réseaux de transport	26,82 ha	3,6 %	+ 1,36 ha
Espaces verts urbains	1,82 ha	0,2 %	+ 0,15 ha
Espaces en mutation	0,75 ha	0,1 %	- 1,95 ha

LES ORIENTATIONS DU PADD
(PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et les déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs

Les objectifs chiffrés

- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

PADD – ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME DE L'ESPACE COMMUNAL

- Orientation 1 : Organiser le développement urbain global à long terme en préservant le cadre de vie
- Orientation 2 : Prendre en compte les risques de nuisances pour protéger les personnes et les biens
- Orientation 3 : Maintenir un bon niveau d'équipement
- Orientation 4 : Prendre en compte les besoins en stationnement
- Orientation 5 : Favoriser le maintien et le développement des activités économiques
- Orientation 6 : Adopter les principes du développement durable dans l'aménagement des zones d'habitat et des zones d'activité économique

Orientation 1 : Organiser le développement urbain global à long terme en préservant le cadre de vie

- Développer l'espace bâti de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable
- Préserver la qualité de l'urbanisme
- Protéger le patrimoine architectural
- Conserver une mixité des fonctions au sein des zones urbanisées

Plan de zonage

- Bien dimensionner la zone d'extension

Règlement

- Conserver la forme urbaine traditionnelle
- Conserver des espaces de respiration
- Maintenir la mixité des fonctions urbaines

OAP thématiques

- Trame verte et bleue

Orientation 2 : Prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens

- Nuisances liées aux activités économiques, éviter de développer le village vers les zones ou sites d'activités
- Périmètre de réciprocité des exploitations agricoles
- Prise en compte des risques d'inondation en application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Plan de zonage

- Prise en compte des risques pour la délimitation des zones constructibles

Règlement

OAP

Orientation 3 : Maintenir un bon niveau d'équipement

- Pérenniser la qualité et l'utilisation des équipements sportifs et culturels
- Favoriser le bon fonctionnement des écoles et du périscolaire de la commune
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants

Plan de zonage

- Zones UE

Règlement

- Permettre l'évolution du bâti public ou d'intérêt collectif

OAP

- Zone AU

Orientation 4 : Prendre en compte les besoins de stationnement

- Intégrer l'enjeu de stationnement pour les nouvelles constructions
- Poursuivre la création de parking pour améliorer l'offre en place de stationnement public

Plan de zonage

- Possibilité d'inscrire un emplacement réservé

Règlement

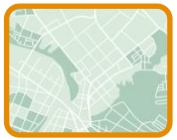
- Fixer les normes de stationnement

OAP

- Intégrer une part de stationnement mutualisé

Orientation 5 : Favoriser le maintien et le développement des activités économiques

- Prendre en compte les besoins des entreprises locales
- Faciliter la réorganisation de la zone existante peu qualitative et restructurer l'ensemble du site d'activité Sud-Est
- Prévoir des zones d'extension permettant le développement des activités économiques afin de soutenir l'emploi



Plan de zonage

- Zones UX et AUX pour favoriser le maintien et le développement des activités économiques

Règlement

- Règles adaptées pour les activités économiques : accès, hauteur…tout en veillant à l'intégration du bâti

OAP

- Zone AUX

Orientation 6 : Adopter les principes du développement durable dans l'aménagement des zones d'habitat et des zones d'activités commerciales

- Faciliter l'usage des énergies renouvelables
- Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle en imposant l'infiltration quand cela est possible
- Encourager les rénovations énergétiques
- Favoriser le développement des formes urbaines durables

Plan de zonage

Règlement

- Perméabilité des sols
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- Pas de contraintes sur l'implantation de panneaux solaires

OAP

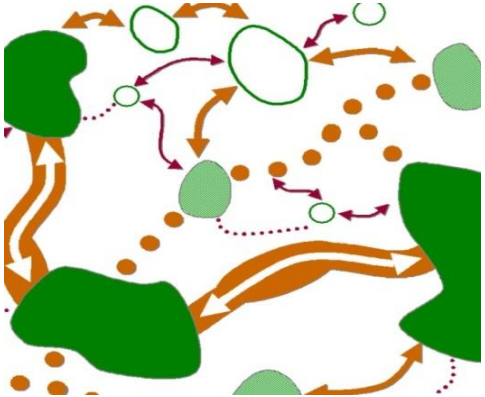
- Zone AU

Orientation 7 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientation 8 : Préserver les continuités écologiques et favoriser la biodiversité

Orientation 7 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Protéger les secteurs naturels
- Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité
- Préserver les espaces de prairie
- Favoriser le déplacement de la petite faune en limite de zone urbaine
- Protéger l'espace agricole en limitant le développement urbain et valoriser les ressources de la commune
- Prévoir des zones constructibles pour l'agriculture selon des critères



Plan de zonage

- Inconstructible en zone A et N
- Délimiter des zones AC

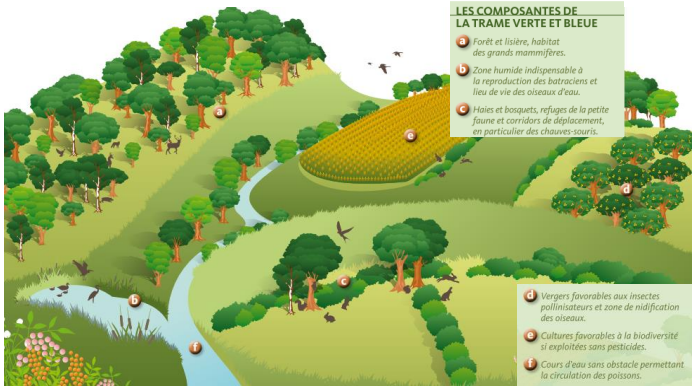
Règlement

- Règles sur le bâti agricole

OAP

Orientation 8 : Préserver les continuités écologiques et favoriser la biodiversité

- Préserver et entretenir la ripisylve existante le long du Dachsteinerbach
- Préserver la zone humide remarquable de la Bruche
- Préserver la ZNIEFF de type 1
- Assurer le bon fonctionnement du réservoir de biodiversité RB33 à l'Est du ban communal
- Préserver le corridor écologique « crapaud vert »
- Préserver la flore remarquable
- Éviter l'urbanisation des zones à dominante humide
- Prendre en compte la Trame Verte et Bleue locale



Plan de zonage

- Zone N/NE

Règlement

- Règles sur le recul nécessaire des constructions implantées

OAP thématique

- Trame verte et bleue

- Orientation 9 : Renforcer la diversité de l’offre en logements
- Orientation 10 : Encourager la mobilité alternative et réduire les déplacements
- Orientation 11 : Soutenir le développement de l’activité économique du territoire
- Orientation 12 : L’équipement commercial
- Orientation 13 : Soutenir les initiatives en matière le développement touristique
- Orientation 14 : Développer les réseaux d’énergie
- Orientation 15 : Développer les communications numériques

Orientation 9 : Renforcer la diversité de l'offre en logements

- Adapter le parc de logement aux évolutions démographiques
- Répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population et l'accueil des jeunes ménages en termes d'offre de logement
- Optimiser les possibilités de parcours résidentiels, en permettant l'aménagement et la construction de logements adaptés aux jeunes/ ménages/ personnes âgées
- Favoriser une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter
- Permettre une densification maitrisée du tissu pavillonnaire

Plan de zonage

Règlement

- Gabarit des constructions

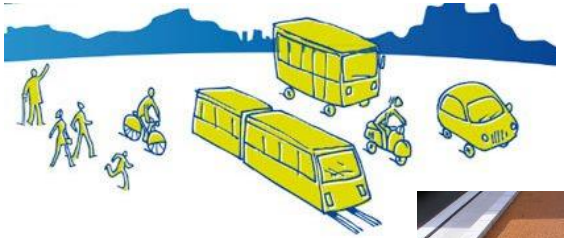
OAP

- Fixer les objectifs en termes de diversité parcellaire dans la zone 1AU

Orientation 10 : Encourager la mobilité alternative et réduire les déplacements

- Créer des cheminements doux dans les zones de projet

- Prévoir des futures liaisons douces pour rejoindre Ernolsheim-Bruche, et pour rejoindre le cimetière à l'Ouest de la zone urbaine



Plan de zonage

- Inscrire des emplacements réservés

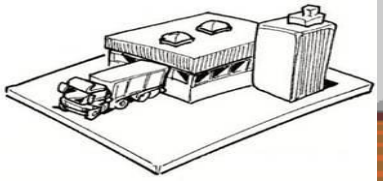
Règlement

OAP

- Prévoir des cheminements doux

Orientation 11 : Soutenir le développement de l'activité économique du territoire

- Préserver les entreprises locales et prendre en compte leurs demandes d'extension
- Préserver la mixité des fonctions en particulier dans le centre ancien et encourager l'implantation d'activités tertiaires, en particulier de commerces
- Accompagner l'aménagement de l'extension de la zone d'activité économique le long de la RD93
- Permettre le maintien des exploitations agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage à dominante d'habitat



Plan de zonage

- Nouvelle zone réservée spécifiquement aux activités

Règlement

- Règles adaptées au développement de projets

OAP

Orientation 12 : L'équipement commercial

- Favoriser le développement du commerce de proximité dans les zones urbaines
- Encadrer le commerce dans les zones d'activités

Plan de zonage

- Zone UX

Règlement

- Règles encadrant le commerce dans les zones d'activités

OAP

Orientation 13 : Soutenir les initiatives en matière de développement touristique

- Permettre le développement de l'offre en matière d'hébergements touristiques et de restaurations
- Mettre en valeur les éléments du patrimoine support d'une activité touristique
- Encourager la production et la vente de produits locaux et artisanaux

Plan de zonage

Règlement

- Règles favorisant l'hébergement touristique

OAP

Orientation 14 : Développer les réseaux d'énergie

- **Optimiser l'alimentation en énergie des opérations d'aménagement et de réhabilitation en favorisant l'emploi de solutions innovantes**

Orientation 15 : Développer les communications numériques

- Promouvoir un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication, en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique

- Encourager la pose de fourreaux en attente, en vue d'améliorer la couverture internet dans le village, dans les nouvelles opérations d'aménagement et de construction

PADD – MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Orientation 16 : Lutter contre l'étalement urbain

Orientation 17 : Modérer la consommation d'espace sur le territoire communal

Orientation 16 : Lutter contre l'étalement urbain

- **Une partie de la production de nouveaux logements se fera par densification des zones urbaines et par mobilisation des dents creuses**

Orientation 17 : Modérer la consommation d'espace sur le territoire communal

- **Limiter la consommation foncière liée au développement résidentiel à moyen terme à environ 1,2 ha pour répondre aux besoin de création de 60 logements**

- **Identifier plusieurs secteurs agricoles constructibles en réponse aux besoins exprimés en matière de développement de l'activité agricole**

- **Identifier les secteurs pour répondre aux besoins d'extension exprimés par les entreprises locales déjà implantées sur le terrain**

<u>Plan de zonage</u>

- Inscrire une zone maxi d'extension urbaine

<u>Règlement</u>

- Encadrer les constructions agricoles

<u>OAP</u>

- Zone AU

MERCI DE VOTRE ATTENTION