

LA CONCERTATION

LA REVISION DU PLU

La commune de DACHSTEIN a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du **16 Décembre 2014**.

Cette procédure avait été mise en œuvre dans le but de mettre en compatibilité le POS de Dachstein avec :

- **la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), promulguée en 2001**, qui transforme les POS en PLU et introduit, dans les documents d'urbanisme, des pièces nouvelles : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La loi SRU intègre également la notion de « développement durable » pour garantir un développement équilibré et maîtrisé du territoire et la protection de l'environnement.
- **la loi ENE du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014** : ces lois modifient sensiblement le contenu des documents d'urbanisme en imposant la réduction de la consommation foncière et le renforcement de la protection des espaces naturels et de l'environnement.

Le Plan d'Occupation des Sols de Dachstein étant devenu caduc le 26 Mars 2017, la commune se trouve aujourd'hui sous le régime du **règlement national d'Urbanisme (RNU)**.

A présent, le futur PLU de Dachstein devra également prendre en compte :

- **La loi Climat et Résilience du 22 Août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique, qui vise à accélérer la transition écologique de la société française et à lutter contre l'artificialisation des sols. La loi fixe un objectif de réduction de la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels pour atteindre « zéro artificialisation nette » en 2050.
- **La loi ASAP du 7 Décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et le décret du 13 Octobre 2021** prévoient que les PLU seront désormais dans l'obligation de réaliser une évaluation environnementale et de protéger strictement les milieux riches en biodiversité : zones humides, zones classées « Natura 2000 », Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIFF de type 1 et 2) et les continuités écologiques (notamment les corridors écologiques inscrits dans les Scot).

La loi exige, d'autre part, que les documents d'urbanisme soient mis en compatibilité avec les **SCOT**, et notamment, pour la commune de Dachstein, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Bruche. La révision de ce dernier a été approuvée en fin d'année 2021.

Le PLU doit également intégrer les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bruche approuvé par arrêté Préfectoral en date du **28 Novembre 2019**. La procédure de révision permettra d'ajuster le projet de territoire au règlement et au zonage du PPRI.

Ainsi, les objectifs poursuivis dans la révision du document d'urbanisme communal, fixés dans la délibération de prescription, sont les suivants :

- Mettre en œuvre un document d'urbanisme intégrant les dispositions de la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et de la Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
- Tenir compte des études menées dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche en vue d'en intégrer les grandes orientations définies dans le Document d'Orientation et d'Objectifs afin de disposer d'un PLU compatible avec le SCOT,
- Assurer le développement de la commune en mobilisant autant que possible le foncier situé dans les secteurs urbanisés afin de modérer la consommation d'espace,
- Maintenir la diversification des logements dans les opérations d'aménagement afin de proposer une mixité qui réponde à des besoins diversifiés de la population et encourager la mise en œuvre d'opérations de rénovation du parc existant,
- Prévoir des règles adaptées permettant de préserver les caractéristiques du patrimoine paysager, naturel et architectural de la commune en vue de pérenniser le cadre de vie des habitants,
- Préserver les espaces naturels et forestiers et assurer la remise en état des continuités écologiques,
- Tenir compte des risques naturels afin de protéger la population et les biens, notamment en intégrant dans le PLU les études menées pour l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Bruche,
- Permettre l'extension de la zone d'activité existante au Sud de la commune et conserver le site d'extension voué à de futures activités dans la zone «ACTIVEUM »,
- Préserver et encourager le développement des commerces et services à la population

Ces objectifs sont détaillés dans la délibération de prescription figurant au présent dossier.

LA CONCERTATION

L'article L103-2 du Code de l'urbanisme impose une **concertation** avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

La **concertation** a pour objet de permettre à chacun de prendre connaissance du projet au fur et à mesure de son avancement et de faire connaître son avis suffisamment tôt.

L'**enquête publique** se déroulera en fin de procédure, sur un projet plus élaboré, le « **plan local d'urbanisme arrêté** », qui permet aux habitants et aux associations de donner à nouveau leur avis, juste avant l'approbation du plan.

La concertation a pour but de présenter le projet de plan local d'urbanisme de la commune, mais aussi d'aider la population à mieux en appréhender l'objet et les enjeux ; elle permet d'enrichir la réflexion des élus par l'apport de chacun.

La concertation est organisée comme suit :

- un dossier de concertation est tenu à la disposition du public à la mairie de Dachstein pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Ce dossier qui comprend les documents d'études validés par les élus est complété au fur et à mesure de l'avancement des études,
- les documents sont également mis en ligne sur le site internet de la commune,
- deux réunions publiques sont prévues aux phases clés.

Afin que le public puisse s'exprimer, des registres de concertation sont mis à disposition du public à la mairie. Le public peut également transmettre ses observations par écrit au Maire de Dachstein ou par courriel sur le site internet de la commune.

Les études du PLU feront l'objet d'informations sur le site internet de la commune, dans les bulletins municipaux et par voie d'affiche.

Chacun est invité à participer et à donner son avis sur le projet. Le PLU est l'occasion de bâtir un projet commun et de réfléchir à l'avenir de la collectivité. Le PLU définit les grandes options en matière de développement urbain, d'espace naturel, d'économie, d'équipement. Il permet de construire le cadre de vie du futur.

LES GRANDES ETAPES DES ETUDES

Dans un premier temps, un diagnostic est effectué sur l'ensemble de la commune par le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU.

Ce diagnostic permet de définir des enjeux pour la collectivité et des objectifs. Ceux-ci sont traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue le socle du PLU : le PADD expose le projet politique des élus sur lequel vont s'élaborer les dispositions réglementaires.

Dans un second temps, le travail porte sur les dispositions réglementaires :

- élaboration du plan du règlement (délimitation des zones constructibles, d'urbanisation future, agricoles et naturelles),
- écriture des règles pour chacune des zones,
- élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces pièces réglementaires traduisent les grands objectifs définis dans le PADD.

Elles font l'objet de justifications et d'une évaluation environnementales visant à décrire comment le PLU prend en compte les problématiques environnementales et garantit la protection des zones sensibles : zones présentant des risques, zones humides, continuités écologiques, zones riches en biodiversité, etc...

LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU

La prescription

La délibération qui prescrit le PLU fixe les **grands objectifs** de son élaboration et définit les **modalités de la concertation**.

- Ces grands objectifs portent sur les thématiques suivantes :
 - Aménagement de l'espace,
 - Habitat et cadre de vie,
 - Développement économique,
 - Déplacements,
 - Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel,
 - Politique en matière d'énergie, d'équipements collectifs et de réseaux,
 - Prise en compte des risques naturels et technologiques.
- Les modalités de concertation sont décrites en page 3 du présent document.

On pourra se reporter à la délibération qui figure dans le présent dossier.

L'élaboration du projet

Les études sont menées en association avec les personnes publiques (Etat, Conseils Départemental et Régional, chambres d'agriculture, de commerce, des métiers, Scot, SNCF) qui donnent leur avis sur le projet à divers moments au cours de la procédure et en particulier :

- lors des réunions des personnes publiques associées,
- lors de la consultation des services (3 mois) qui suit l'arrêt du PLU.

L'arrêt du projet

Lorsque les études sont terminées et que le projet est abouti, le conseil municipal fait le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

La consultation des services

Le projet arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes qui ont demandé à être consultées sur le projet (communes voisines, associations...).

Il est soumis aussi à l'avis de l'Autorité Environnementale qui se prononce sur l'évaluation environnementale et la manière dont le projet de PLU prend les problématiques environnementales.

Le cas échéant, le dossier de PLU arrêté est soumis à l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Elles disposent de 3 mois pour donner leur avis.

L'enquête publique

A l'issue des 3 mois, le projet est soumis à enquête publique.

Cette enquête a une durée de 1 mois.

Le commissaire enquêteur dispose ensuite d'1 mois pour rendre ses conclusions.

A l'issue de l'enquête et après réception du rapport du commissaire enquêteur, les élus examinent les avis des personnes publiques et les requêtes formulées lors de l'enquête. Ils statuent sur les suites à donner.

Puis le dossier de PLU est modifié pour prendre en compte les décisions des élus.

L'approbation

Le dossier définitif intègre les modifications décidées par les élus suite aux avis des personnes publiques et aux résultats de l'enquête publique.

Le dossier est ensuite approuvé par le conseil municipal.

LES GRANDS OBJECTIFS D'UN PLU

Ils sont définis par le Code de l'urbanisme (article **L 101-2**, voir page suivante)

1. OBJECTIF D'EQUILIBRE

Le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- * **le développement** : renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural,
- * **la protection** : préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, des espaces naturels et des paysages.

2. OBJECTIF DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE MIXITE SOCIALE

Le PLU doit prévoir suffisamment de capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière :

- d'habitat, d'activités économiques (notamment commerciales),
- d'activités sportives, culturelles et de loisirs,
- d'activités d'intérêt général,
- d'équipements publics (voiries, réseaux, bâtiments publics, espaces verts...)

Le PLU doit tenir compte en particulier :

- de l'équilibre entre emploi et habitat,
- des moyens de transport,
- de la gestion des eaux.

3. OBJECTIF DE PROTECTION

Le PLU doit assurer :

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, des zones à dominante humide,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En résumé :

Le PLU doit organiser et maîtriser le développement de la commune dans le respect des principes du développement durable, développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Article L101-2

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ZONES ET SECTEURS DU PLU

LE PLU comporte 4 types de zones

- les zones urbaines : zones **U**
- les zones à urbaniser : zones **AU**
- les zones agricoles : zones **A**
- les zones naturelles et forestières : zones **N**

1. LES ZONES URBAINES : « ZONES U »

Elles correspondent :

- aux secteurs déjà urbanisés,
- aux secteurs où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement), existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. LES ZONES A URBANISER : « ZONES AU »

Elles correspondent aux secteurs généralement à caractère naturel, destinés à être urbanisés.

Dans les zones AU on peut distinguer les zones :

- **IAU**, ouverte à l'urbanisation
- **IIAU**, dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

3. LES ZONES AGRICOLES : « ZONES A »

Elles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne peuvent y être autorisées que les constructions et installations nécessaires :

- à l'exploitation agricole
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « ZONES N »

Peuvent y être classés les secteurs à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espace naturel banal, sans qualité particulière.

A chaque quartier ou à chaque espace distinct correspond une zone ou un secteur de zone délimité en fonction du caractère existant ou de l'évolution souhaitée.

CONTENU PLU

Les orientations d'aménagement et de développement de la ville sont inscrites dans les différentes pièces du PLU.

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

- **expose le diagnostic** et précise les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace ; d'environnement, d'habitat etc.
- **analyse l'état initial de l'environnement** ;
- **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ;
- **explique et justifie les dispositions réglementaires** ;
- **évalue les incidences** de la mise en œuvre des orientations du plan sur l'environnement.

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Il définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. 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 et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3. LE REGLEMENT

Il **délimite les différentes zones** et **fixe les règles** qui s'y appliquent. Ces règles ne sont pas uniformes, elles varient d'une zone à l'autre car la commune est un milieu différencié : les divers sites urbains ou naturels ne sont pas soumis aux mêmes dispositions.

- **LE REGLEMENT ECRIT**

A chaque zone du PLU correspond un règlement. Ce règlement s'impose aux constructions futures dans un rapport de conformité.

Le règlement fixe des règles définissant les occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone, des règles relatives à l'implantation des constructions (prospects, hauteur, espaces verts, etc...).

- **LES PLANS DU REGLEMENT**

Ils permettent de localiser les règles et dispositions du PLU qui ont un effet juridique sur les terrains :

- les limites des différentes zones ;
- les espaces boisés classés à protéger, les continuités écologiques à préserver ou à restaurer,
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, de la biodiversité, de l'existence d'espèces protégées, du caractère humide des terrains,
- les secteurs protégés en raison de risques naturels ou de nuisances ,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment porter sur des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; les OAP peuvent prévoir des schémas d'aménagement à respecter au moment de l'urbanisation des terrains.

Elles comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones.

Elles doivent définir les actions nécessaires pour garantir la protection des continuités écologiques.

Elles peuvent également définir les actions nécessaires pour mettre en valeur le patrimoine, les paysages, les entrées de ville...

5. LES ANNEXES

Elles indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques ; l'ensemble des réglementations qui peuvent avoir un effet sur l'utilisation des sols :

- les servitudes d'utilité publique par exemple : lignes électriques, gazoducs, monuments historiques, captage d'eau potable, zones inondables... ,
- les zones d'aménagement concerté,
- les périmètres de droit de préemption,

- les périmètres des projets urbains partenariaux (PUP), des secteurs où des taux de taxe d'aménagement modulés ou majorés ont été définis par le conseil municipal,
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières,
- les secteurs de nuisances acoustiques au voisinage des infrastructures de transports terrestres,
- le plan d'exposition au bruit des aéroports ;
- les actes instituant des zones de réglementation de publicité ;
- etc.

Elles comprennent également les annexes sanitaires, qui prévoient les extensions et les renforcements des réseaux d'eau et d'assainissement rendus nécessaires par la mise en œuvre du PLU, ainsi que les modalités d'élimination des déchets.