



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

# RÉUNION PUBLIQUE – PRÉSENTATION DU PLU

Jeudi 25 mai 2023



Rappel du contexte

La démarche PLU

Traduction règlementaire

La concertation

Calendrier des prochaines échéances





# 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**

● **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

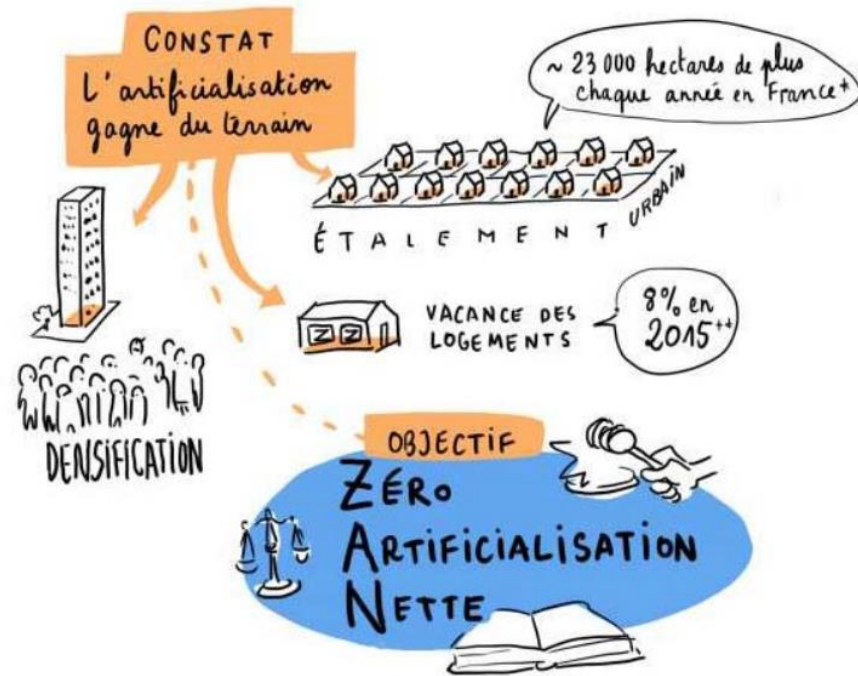
● **Une urgence à posséder un document d'urbanisme**





### 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







# 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)

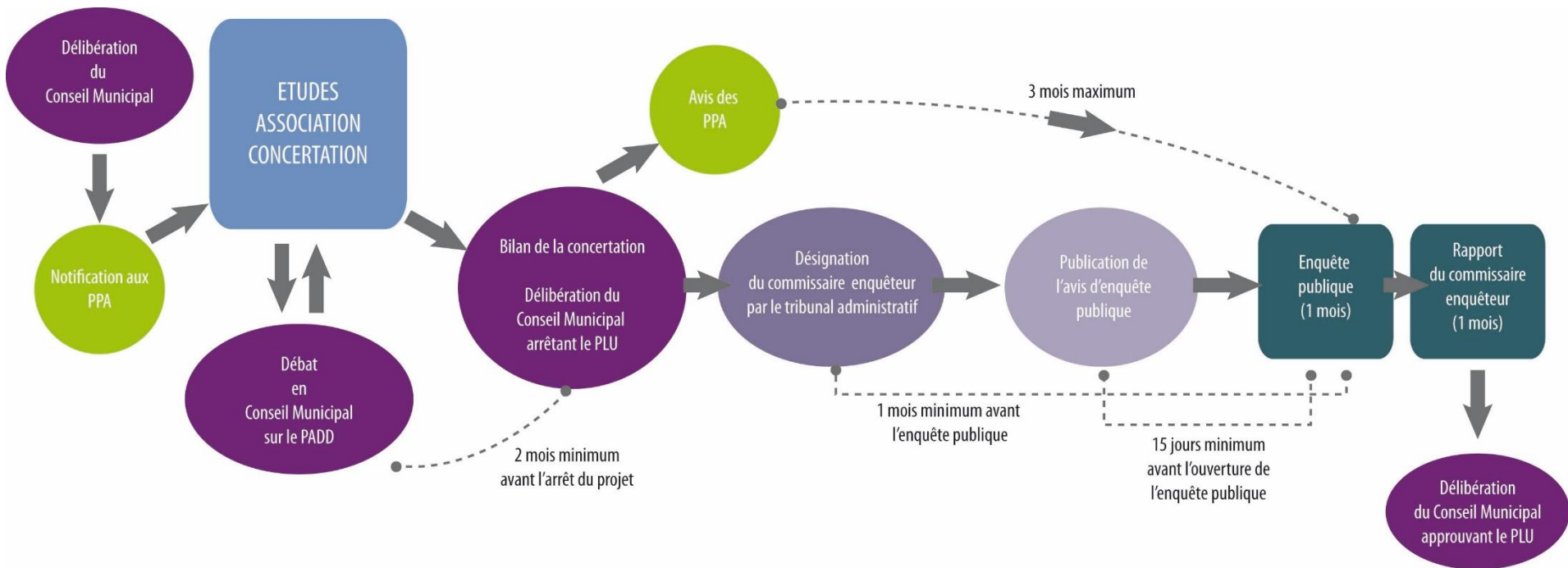
### Annexes

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





# LA DÉMARCHE DU PLU





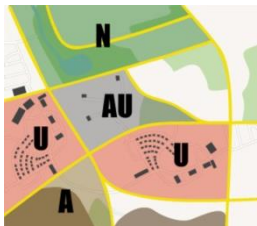
# TRADUCTION REGLEMENTAIRE





## Le plan de règlement

- Établi sur fond cadastral
- Couvre l'intégralité du ban communal
- Découpage en 4 types de zone
- Ajout de règles supplémentaires sous la forme de trames ou de limites
- Tout ce qui figure sur le plan de règlement, excepté le cadastre, constitue une règle



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein

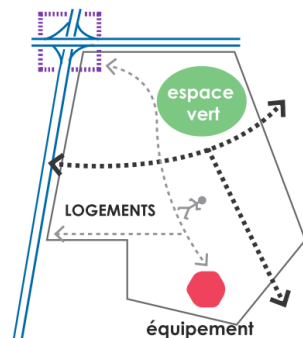
## Le règlement écrit

- Associe à chaque zone ou secteur de zone, les dispositions réglementaires applicables en fonction des types de destinations
  - 5 catégories et 21 sous-catégories
- Comprend des dispositions générales qui s'appliquent à tout le territoire



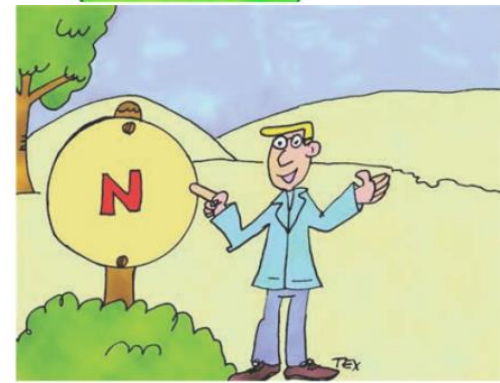
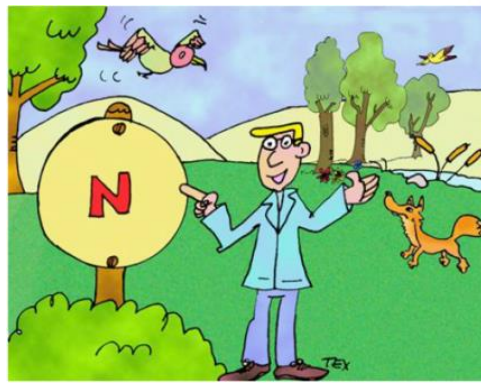
## Les orientations d'aménagement et de programmation

Fixent les principes d'aménagement des secteurs 1AU





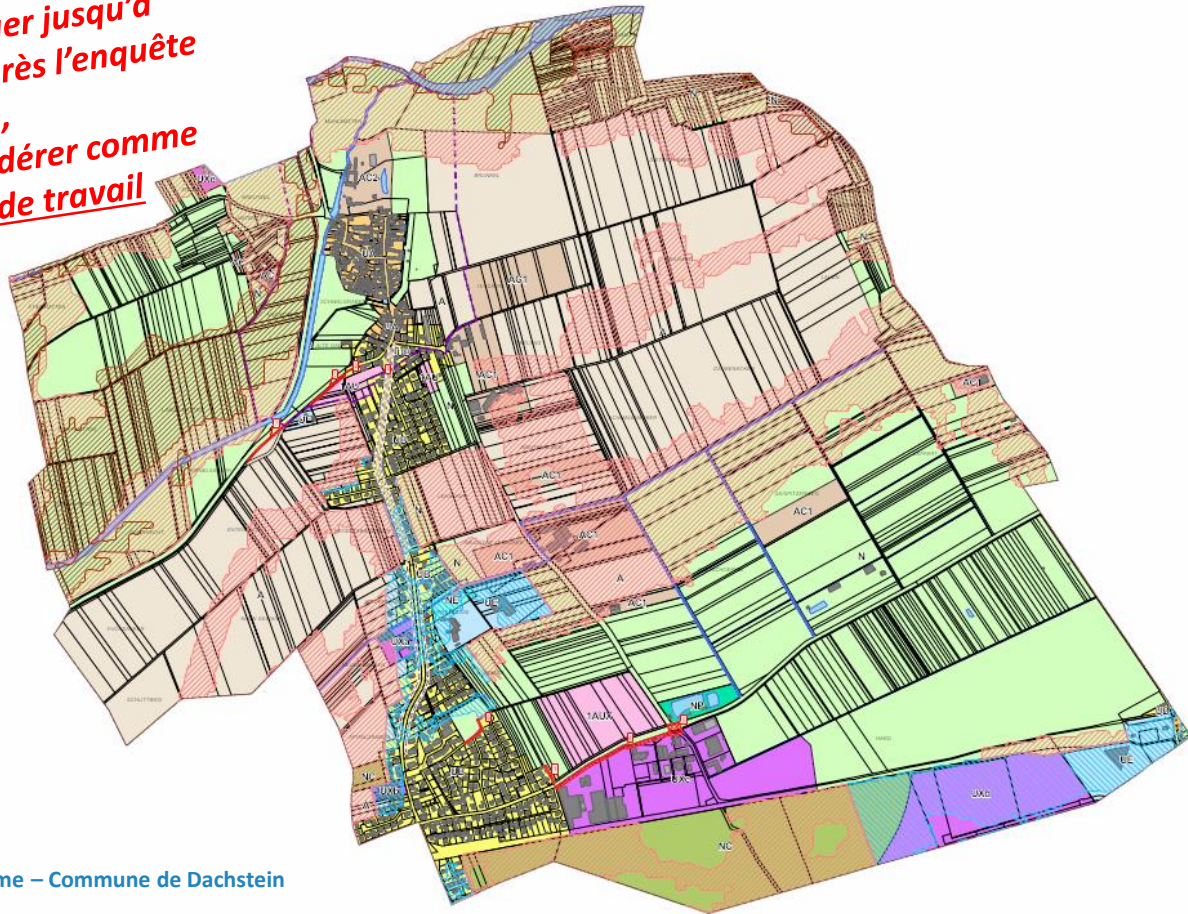
# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – LE PLAN DE RÉGLEMENT





# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – LE PLAN DE RÈGLEMENT

*Les plans (et extraits) proposés sont susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, puis après l'enquête publique,  
Ils sont donc à considérer comme des documents de travail*





## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – LE PLAN DE RÉGLEMENT

<b>ZONES URBAINES</b>	
UA	Centre ancien
UB	Extensions urbaines
UE	Secteur principalement destiné à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics
UX • UXa • UXb • UXc  • UXd • UXe	Secteur d'activités « La Plume d'or » « Waters SAS » Zone d'activité existante en entrée de village le long de la rue d'Ernolsheim « Activeum » « Siebert »
<b>ZONES A URBANISER</b>	
1AU	Secteur destiné au développement de l'habitat
1AUX	Secteur destiné au développement de l'activité

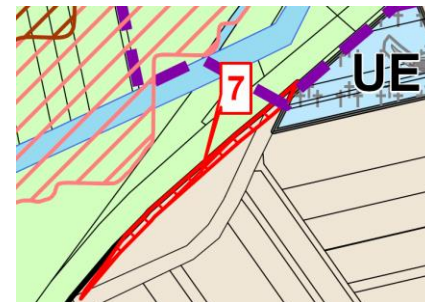
<b>ZONES AGRICOLES</b>	
A	Zone agricole inconstructible
AC1	Zone agricole constructible pour les exploitants agricoles
AC2	Zone agricole à proximité du Vieux Château
<b>ZONES NATURELLES</b>	
N	Zone naturelle inconstructible
NE	Parc environnemental
NC	Zone naturelle destinée à la compensation (COS...)
NP	Secteur de l'étang de pêche



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – LE PLAN DE RÉGLEMENT

## Emplacements réservés

- Servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation de projets publics
- 8 emplacements réservés (les ER 1,5 et 7 seront supprimés) : création de trottoir, prolongation de piste cyclable, création d'un cheminement piéton et mise en place de réseaux d'assainissement



## Éléments remarquables du paysage et du patrimoine à protéger

- L151-19 et L151-23 du CU



## Zone inondable

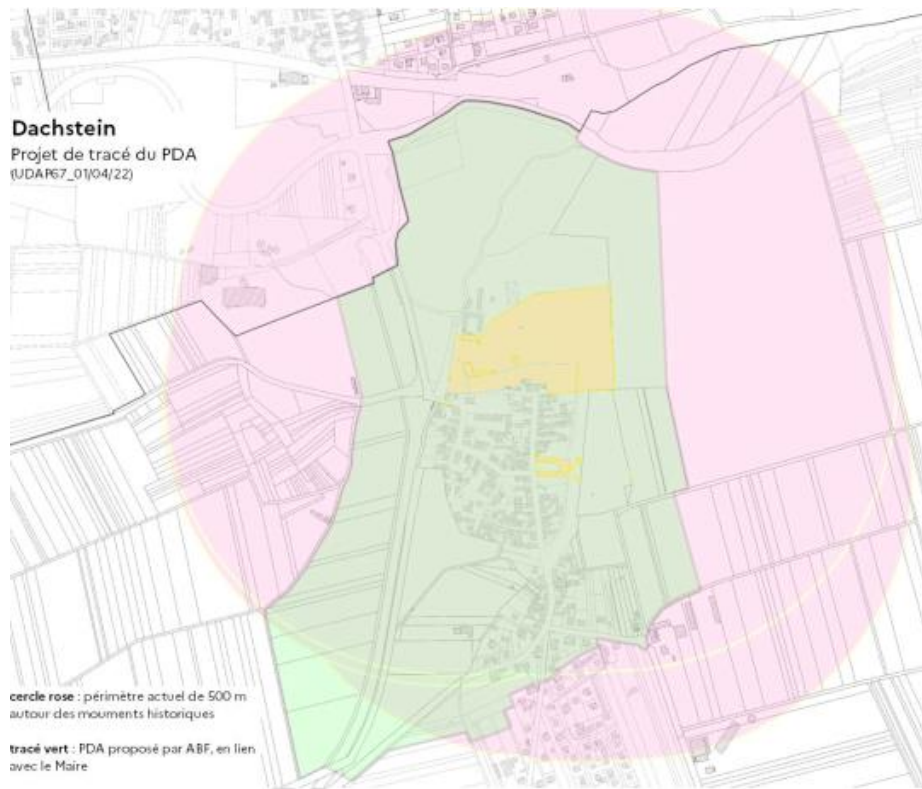
- PPRi de la Bruche





### Le Périmètre Délimité des Abords

- Dans le cadre du PDA, il s'agit d'un avis conforme.
- Dans le cas d'un périmètre de 500 mètres , l'avis ABF est :
  - Conforme en cas de co-visibilité d'un endroit du périmètre, du bâtiment concerné et du monument historique;
  - Simple dans les autres cas.







## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – LE RÉGLEMENT ÉCRIT

---

Le règlement fixe les limites et les règles qui sont applicables dans chaque zone. Le PLU peut prévoir plusieurs zones de même nature et établir à l'intérieur de chacune d'entre elles des règles spécifiques (règlement du PLU).



La nouvelle structure du règlement écrit s'organise en 3 grandes thématiques, en lieu et place des 14 ou 16 articles des anciennes réglementations :

**THEME 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

**THEME 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**THEME 3 : Equipements et réseaux**

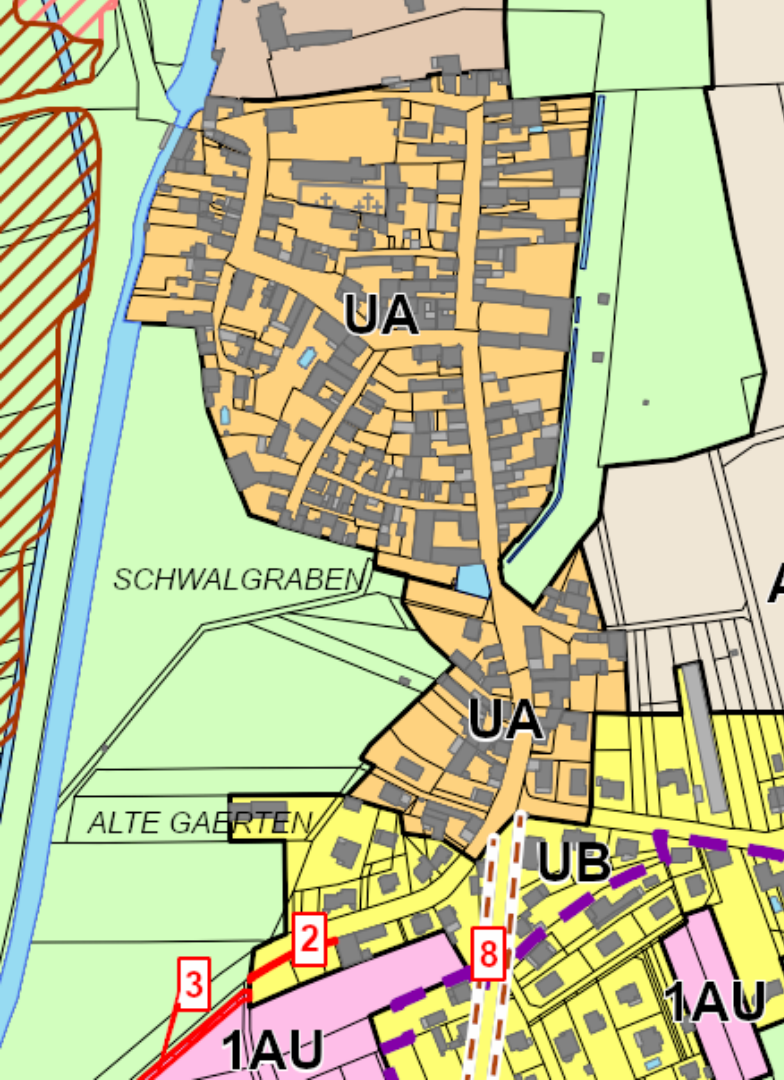


Toutes ces règles sont directement opposables aux permis de construire et d'aménager. Elles organisent les fonctions urbaines et vont modeler la morphologie et l'esthétique du territoire.



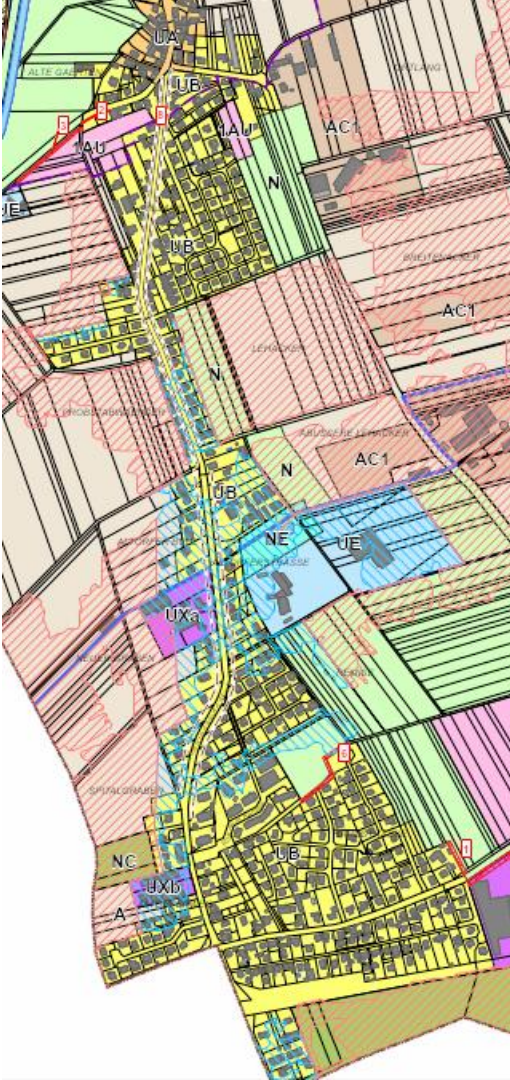
### UA – Centre ancien – 8,0 ha

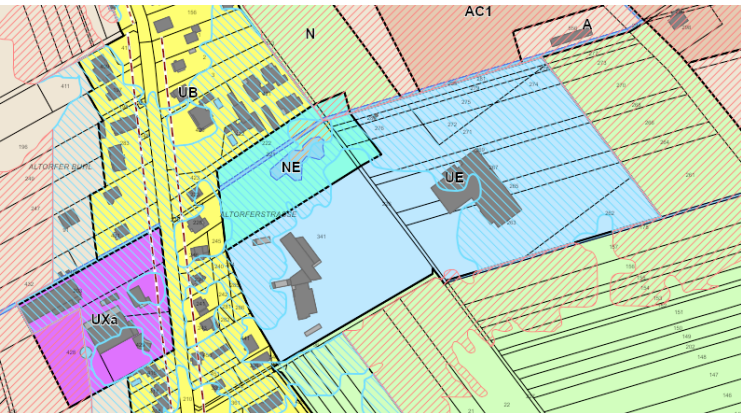
- Conserver les caractéristiques du bâti ancien :
  - Implantation par rapport aux lignes de constructions existantes
  - Hauteur des constructions : 13 mètres au faitage
  - Règles sur les caractéristiques architecturales des toitures, des façades, des menuiseries et des clôtures
- Limiter l'imperméabilisation (au moins 20%) et privilégier l'infiltration des eaux pluviales
- Règles de stationnement
- Éléments patrimoniaux et paysagers à protéger



### UB – Extensions urbaines – 45,7 ha

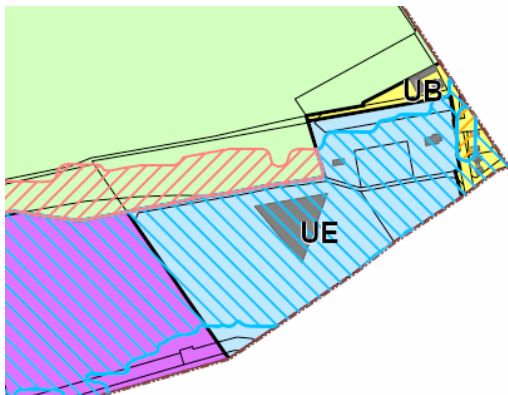
- Permettre d'optimiser le foncier :
  - Implantation par rapport aux lignes de constructions existantes et règle du gabarit
  - Hauteur des constructions : 12 mètres au faîtage
  - Règles sur les caractéristiques architecturales des toitures, des façades et des clôtures
- Limiter l'imperméabilisation (au moins 25%) et privilégier l'infiltration des eaux pluviales
- Règles de stationnement



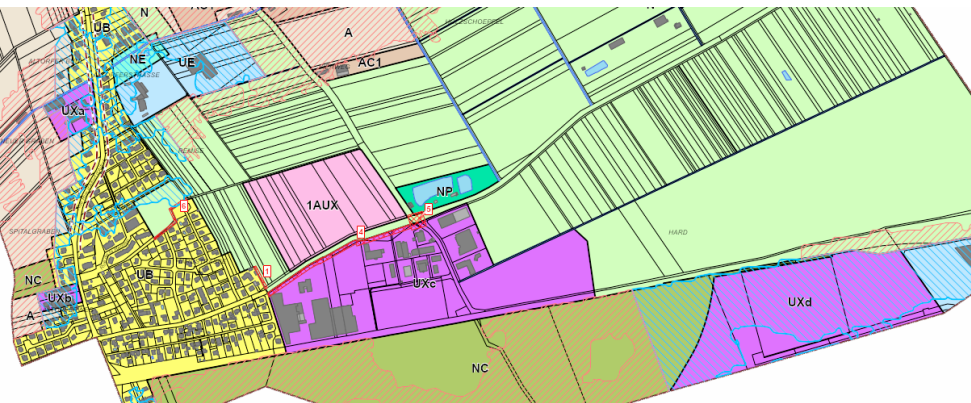


### UE – Secteur principalement destiné à l’implantation d’équipements d’intérêt collectif et services publics – 10,8 ha

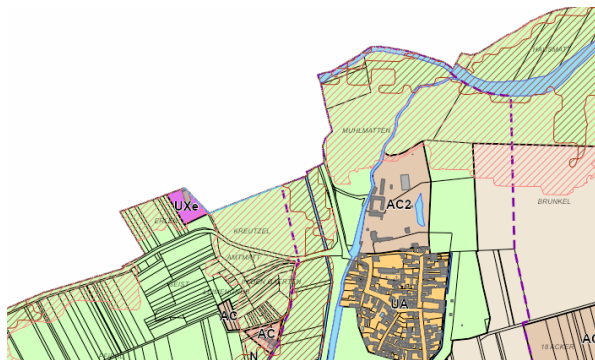
- Peu de règles pour permettre l’évolution des bâtiments communaux ou intercommunaux
- Permettre la possibilité de valoriser le foncier communal en bénéficiant des équipements existants en permettant l’installation d’activité de proximité par exemple – 60 ares environ considérés dans l’enveloppe urbaine



## UX – Secteur d'activités – 35,0 ha



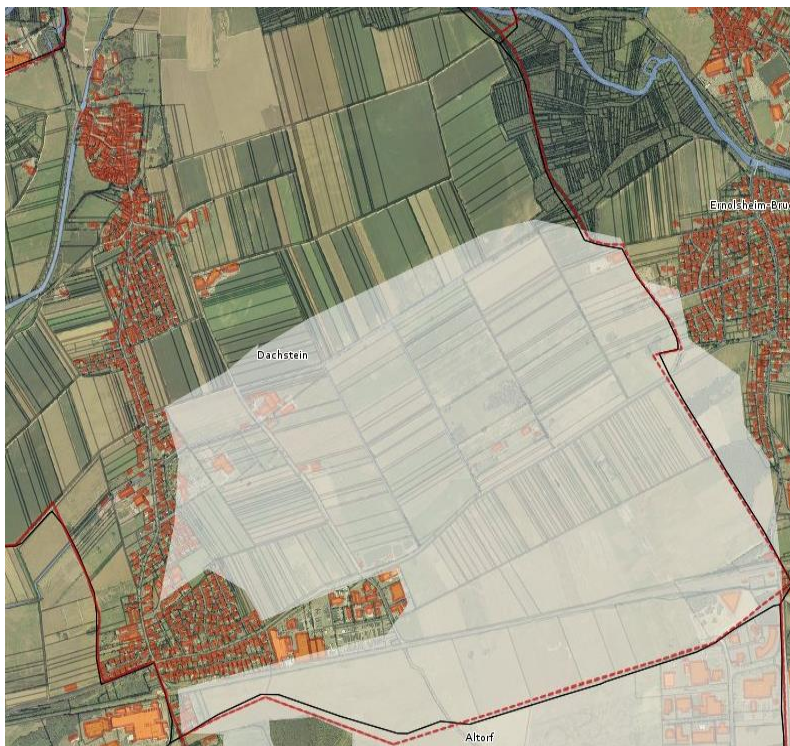
- Des règles différentes suivant les secteurs :
  - UXa correspond à l'activité de la Plume d'Or :
    - Prise en compte du logement existant et permettre le développement de la surface de vente
    - Ne pas développer l'activité agricole en zone urbaine
  - UXb correspond à l'activité Waters SAS
    - Conserver une activité de bureaux ou industrie.
  - UXc correspond à la zone d'activité existante en entrée de village le long de la rue d'Ernolsheim
  - UXd correspond à la zone Activeum :
    - Règlement du PA d'Activeum
  - UXe correspond à l'entreprise Siebert
    - Prise en compte de l'entrepôt existant





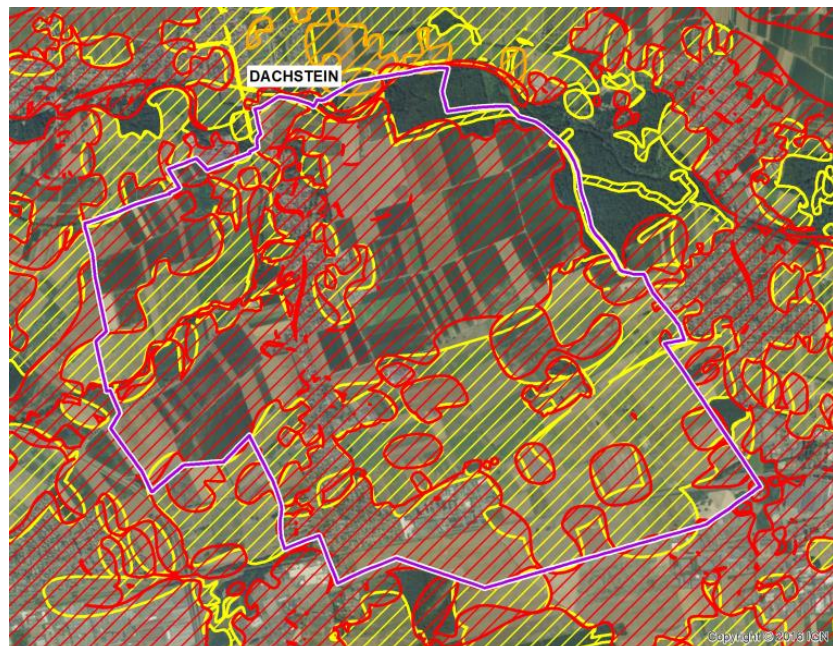
# LES ZONES A URBANISER - UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE

Enjeu moyen pour la pie grièche



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein

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

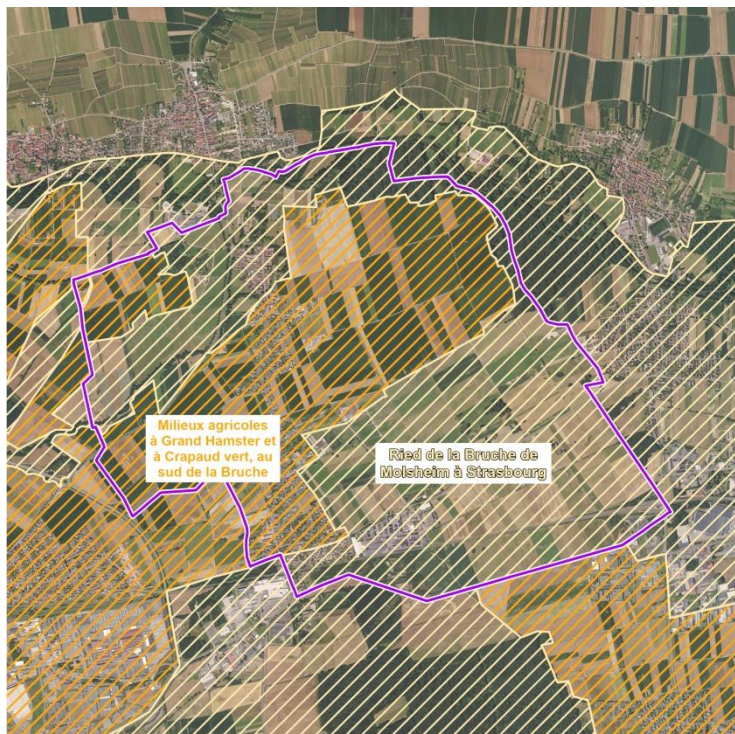
JANVIER 2017

0 250 500  
m



# LES ZONES A URBANISER - UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE

## 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

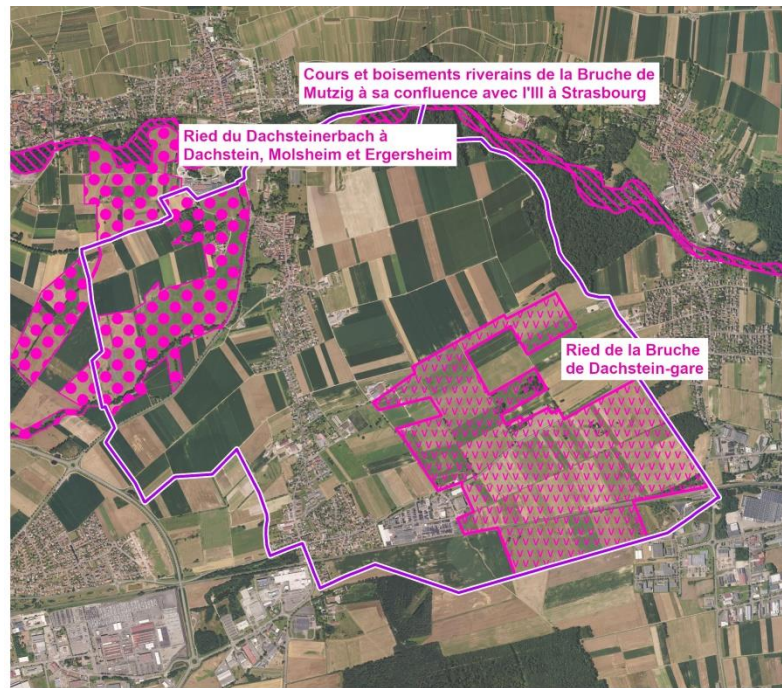
 Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au sud de la Bruche

 Ried de la Bruche de Molsheim à Strasbourg



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'III à Strasbourg

 Ried de la Bruche de Dachstein-gare

 Ried du Dachsteinerbach à Dachstein, Molsheim et Ergersheim



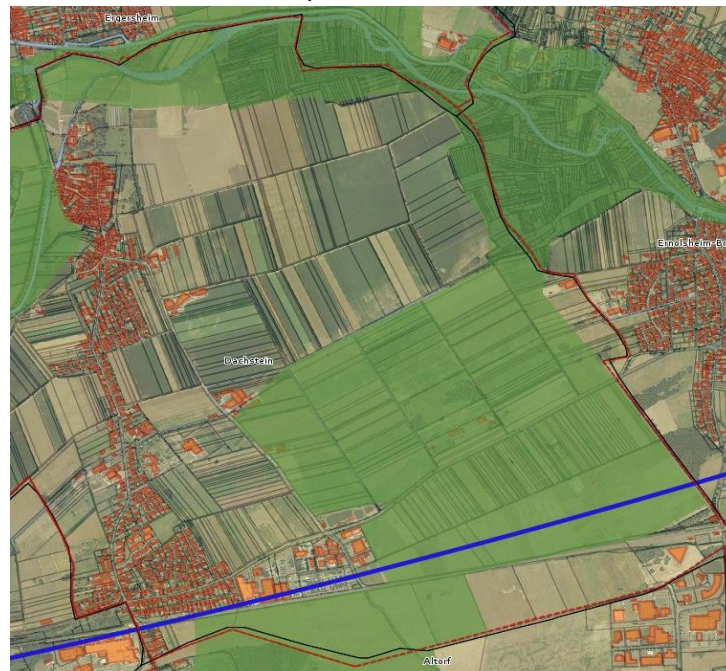
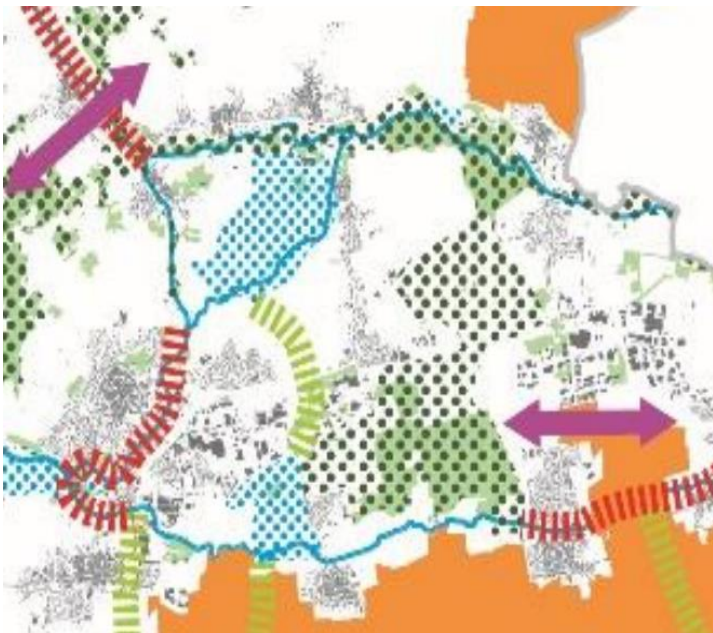
0 250 500  
m



## LES ZONES A URBANISER - UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE

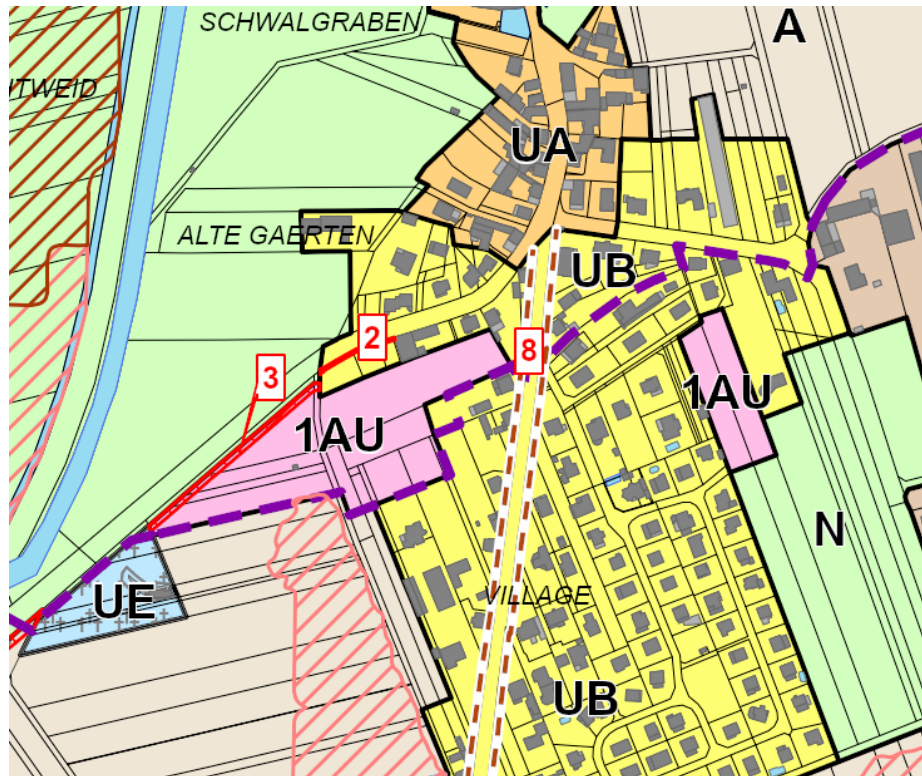
### Réservoirs de biodiversité

- 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









### 2 zones a urbaniser pour l'habitat

- La première d'une superficie de 1,38 ha à proximité du cimetière
- La seconde d'une superficie de 0,29 ha (dont 8 ares en extension urbaine) dans la continuité des voiries existantes (rue des coquelicots et rue de la chapelle)



## LES ZONES A URBANISER – LES OAP

### Première zone 1AU – 1,38 ha

- Règlement : proche du règlement de la zone UB (part de surface non imperméabilisé 30%)
- OAP : un stationnement en entrée de zone pour limiter les véhicules dans la zone, des cheminements doux et une interconnexion avec le reste du village.....
  - **Une volonté de s’inscrire dans une démarche de développement durable : des espaces verts, un emplacement réservé aux déchets organiques, un encouragement à la création de bâtiments passifs et d’utilisation de matériaux biosourcés**



## LES ZONES A URBANISER – LES OAP

### Seconde zone 1AU – 0,29 ha dont 8 ares en extension urbaine

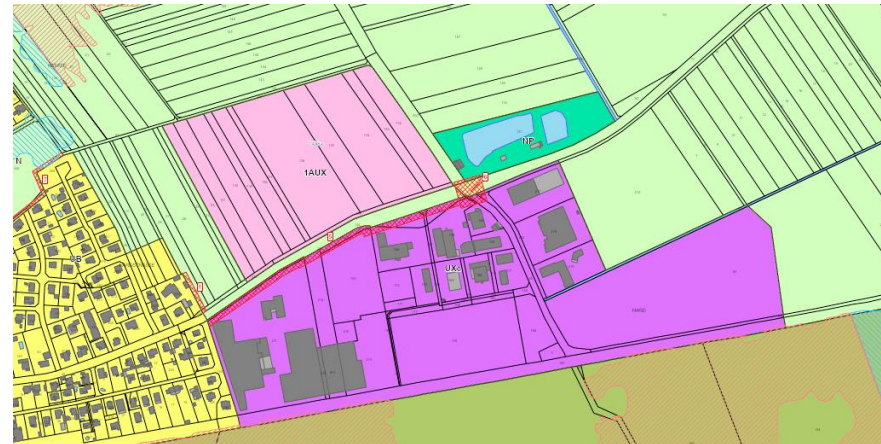
- Règlement : proche du règlement de la zone UB (part de surface non imperméabilisé 30%)
- OAP : un bouclage de la voirie, une frange paysagère avec l'espace agricole.....
  - **Une volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable : un encouragement à la création de bâtiments passifs et d'utilisation de matériaux biosourcés**





## LES ZONES A URBANISER

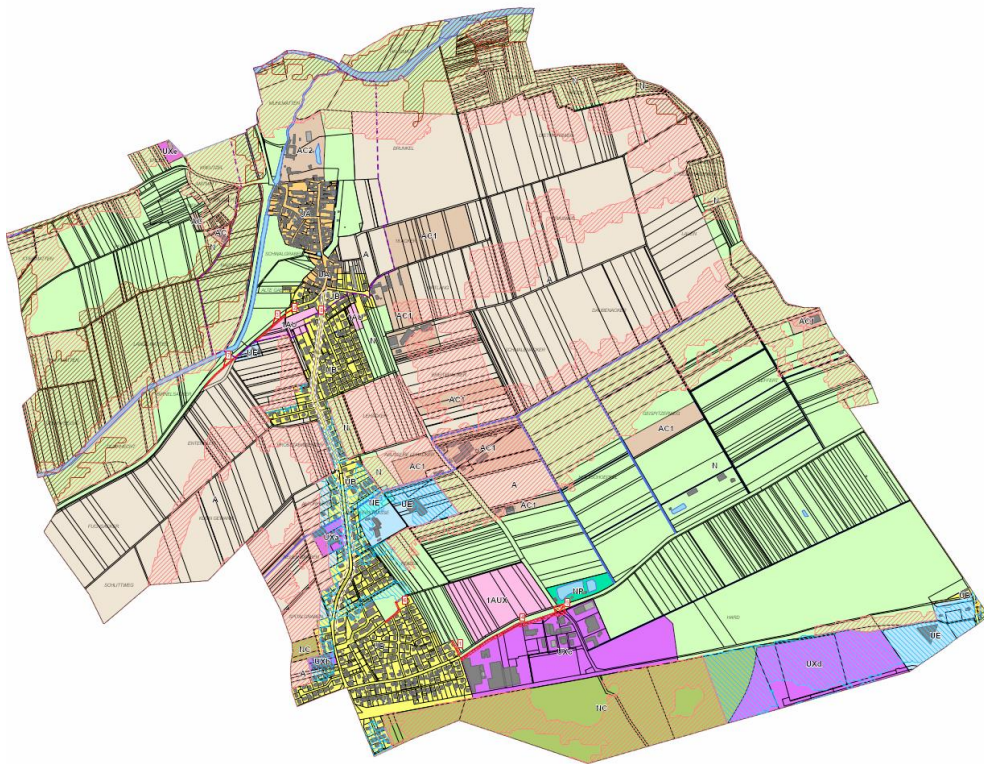
- Une zone 1AUX destiné au développement de l'activité – 7,5 ha
- Permettre l'implantation d'activités
- Et surtout permettre le développement d'un secteur de bureaux et d'un centre de formation





A / AC1 / AC2 – 220,2ha (A) – 25,6 ha (AC1) – 3,8 (AC2)

- A, zone agricole inconstructible ;
- AC1, zone agricole constructible pour les exploitants agricoles ;
- AC2, zone agricole à proximité du Vieux Château
  - Conservation des volumes existants et du patrimoine
  - Pas de nouvelles constructions



**N / NE / NP / NC – 350,8 ha (N) – 34 ha (NC) – 1 ha (NE) – 1,8 ha (NP)**

- N, zone naturelle largement inconstructible ;
- NC, zone de compensation – inconstructible;
- NE, zone du Parc Environnemental – constructions limitées;
- NP, zone de l'étang de pêche – aires de stationnement et aménagement et réfection des constructions existantes

## CONTINUITES ECOLOGIQUES D'INTERET REGIONAL

### RESERVOIR DE BIODIVERSITE A DOMINANTE HUMIDE

Préserver les zones humides favorables aux Azurés de toute construction ou aménagement nouveau

- Maintenir l'alimentation des zones humides en limitant toute artificialisation
- Préserver les haies, les bosquets et les arbres isolés
- Les ouvrages existants pourront être remis en état mais sans extension et sans nouvelle artificialisation
- La plantation d'espèces exogènes (conifère, espèces horticoles ornementales, ...) est proscrite
- Une augmentation de la part des prairies permanentes y sera recherchée
- Les mesures compensatoires au titre de l'impact ZH seront prioritairement recherchées dans cette enveloppe et viseront à améliorer la qualité des milieux présents

### CORRIDOR AQUATIQUE

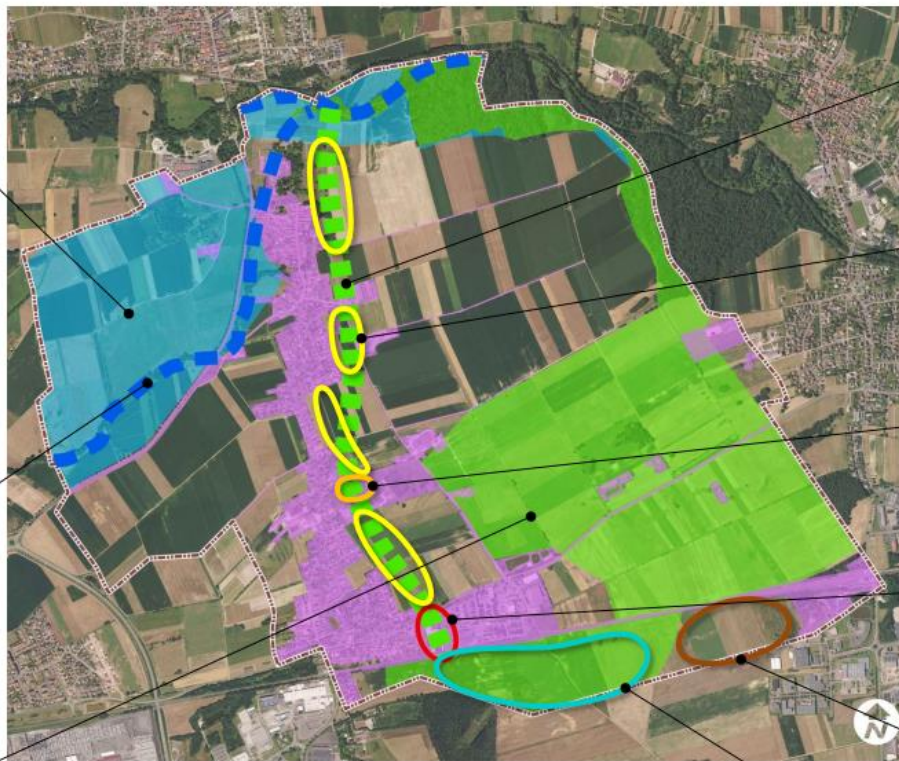
Préserver les berges et maintenir le caractère naturel des cours d'eau

- Les ripisylves et leur densification naturelle seront préservées
- Les espaces libres compris dans la bande de 6 m de part et d'autre des berges sont préservés de toute artificialisation, excepté pour assurer la sécurité des biens et de personnes

### RESERVOIR DE BIODIVERSITE (AUTRES)

Préserver de l'urbanisation les milieux d'intérêts écologiques majeurs

- Préserver les haies, les bosquets et les arbres isolés ; toute destruction doit faire l'objet d'une compensation
- Les ouvrages existants pourront être remis en état mais sans extension et sans nouvelle artificialisation
- Accompagner les projets agricoles avec la plantation de haies d'essences locales ou d'ilots arbustifs (privilégier le label Végétal Local)
- Laisser un espace libre en partie basse des clôtures pour favoriser le passage de la faune
- La plantation d'espèces exogènes (conifères, espèces horticoles ornementales, ...) est proscrite



## CONTINUITES ECOLOGIQUES D'INTERET LOCAL

### CORRIDOR ECOLOGIQUE

Renforcer la fonctionnalité du corridor

- Préserver ou reconstituer les milieux naturels en privilégiant une trame paysagère variée favorable à la biodiversité en particulier au Crapaud vert (haies, prés, bassins peu végétalisés...)

### ZONE TAMPON

Créer un support du corridor et une transition verte entre les zones urbaines et les milieux agricoles

- Encourager la plantation d'arbres isolés et de haies d'essences locales et variées

### PARC PEDAGOGIQUE

Sensibiliser à l'environnement

- Améliorer le caractère naturel du plan d'eau
- Favoriser une gestion extensive des espaces
- Créer un sentier pédagogique pour sensibiliser aux enjeux locaux (Crapaud vert, Hamster commun, Azurés, zones humides)

### POINT DE CONFLIT

Atténuer les coupures du corridor écologique

- Favoriser la plantation de haies et d'arbres
- Encourager la gestion extensive des jardins et espaces verts

### ZONE D'ENJEU MAJEUR

Prise en compte des enjeux écologiques dans l'aménagement de la zone d'activités Activeum

- Extensions possibles sous condition et avec compensations écologiques

### MESURES COMPENSATOIRES

Préserver de toute artificialisation

- Seuls les aménagements favorables à la biodiversité sont autorisés





## À venir...



- Le PADD, le rapport de présentation et les délibérations sont déjà consultables en mairie aux heures d'ouverture
- La présentation de la réunion publique n°2 ainsi que tous les documents du projet de PLU seront disponibles sur le site internet de la Commune et en mairie aux heures d'ouverture dès le début de la semaine prochaine
- Un registre est à disposition pour faire part des remarques, propositions et questions





**Bilan de la  
concertation et arrêt  
du PLU fin juin –  
début juillet**



**Enquête publique  
prévue fin 2023**



**Approbation du PLU  
décembre 2023 –  
janvier 2024**





**MERCI DE VOTRE ATTENTION**





# A VOUS LA PAROLE





**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

