



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](http://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**





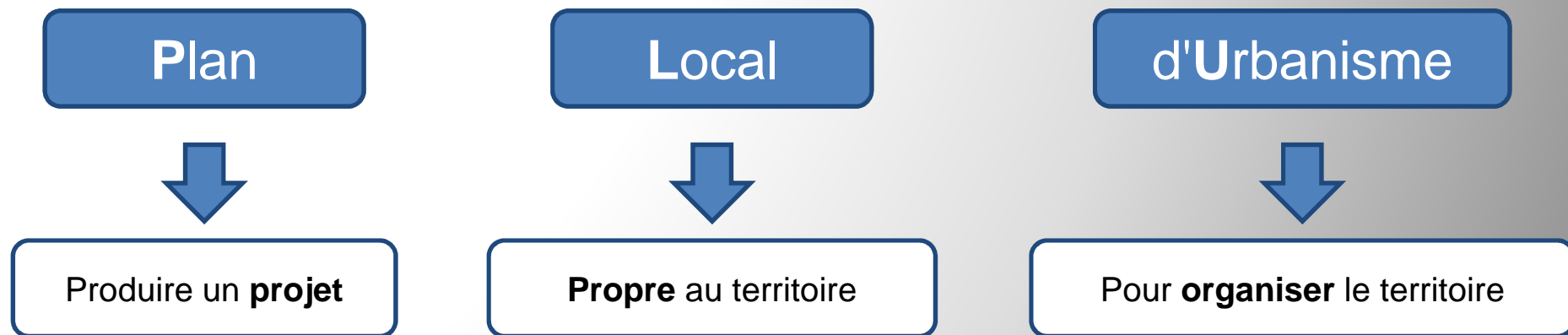
# DÉMARCHE PLU





## LE PLU, C'EST QUOI ?

- **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

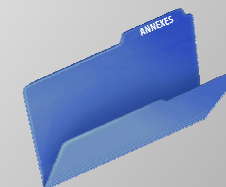
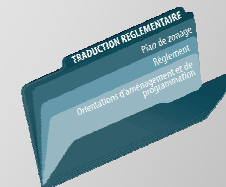
- **PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN.**
- **PRÉSERVER LES TERRES AGRICOLES EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES.**
- **PRÉSERVER LA QUALITÉ DES PAYSAGES.**
- **ANTICIPER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE.**
- **CRÉER UNE ZONE DE CONSERVATION À PROXIMITÉ DES VOIES POUR PERMETTRE LA POSSIBILITÉ DE DÉVELOPPEMENT 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



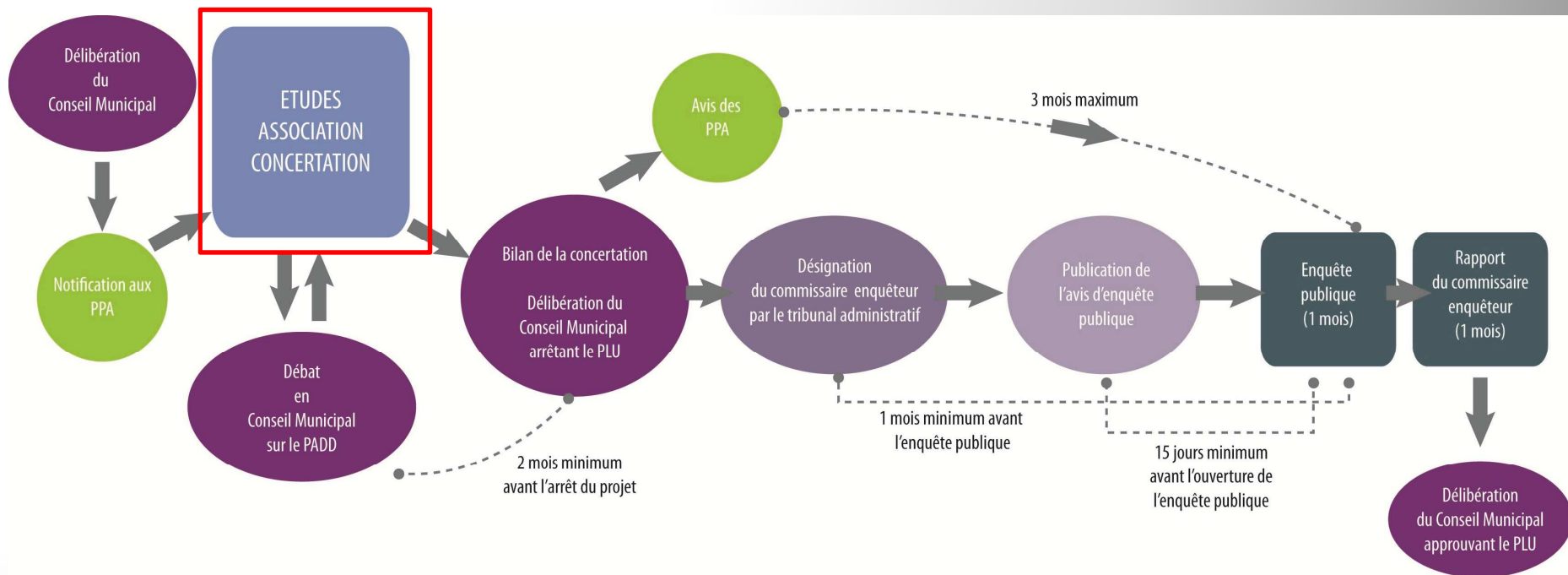
Les Personnes  
Publiques Associées  
AVIS  
CONTROLE







## LA PROCÉDURE DU PLU





**AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?**





# DIAGNOSTIC ET ENJEUX





## CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

### ■ DACHSTEIN

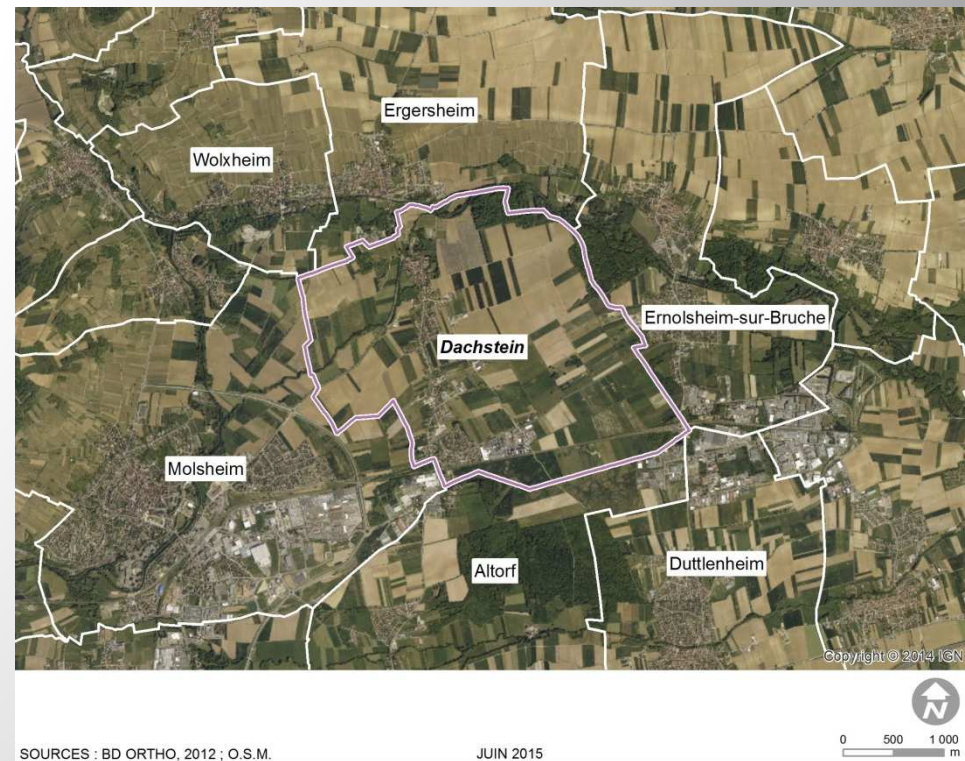
- Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig (18 communes)
- SCoT de la Bruche

### ■ 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.**

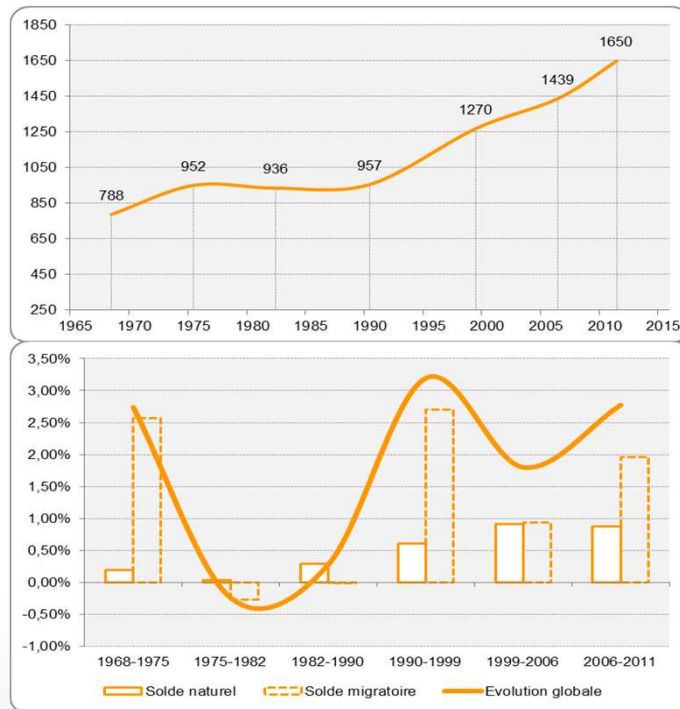




## CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

### DIAGNOSTIC

– Forte attractivité de la commune.



### OBJECTIF

#### 1.1 ENVISAGER UN PROJET URBAIN À LONG TERME.

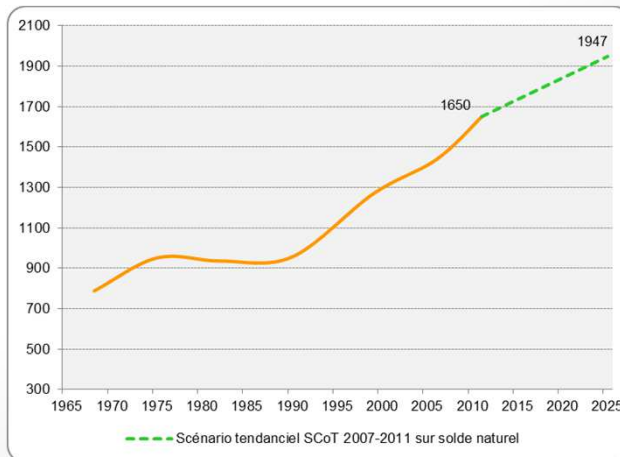
– L'enjeu principal est de permettre à la commune de conserver cette attractivité en maintenant une dynamique démographique et une économie locale tout en s'inscrivant dans une réflexion durable.





### 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<sup>er</sup> choc pétrolier et avant la 1<sup>ère</sup> 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.



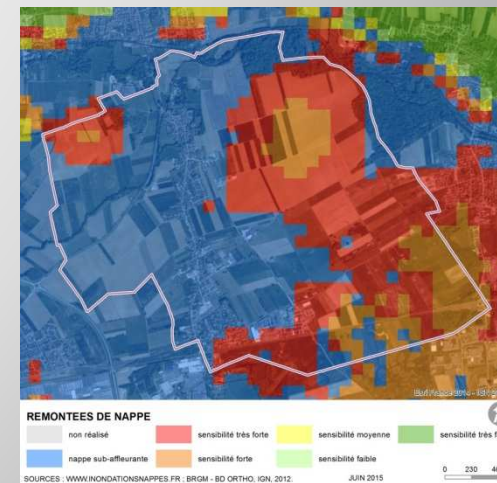
### DIAGNOSTIC

- 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.

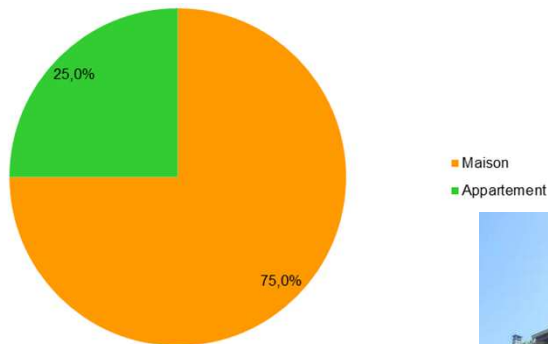




## CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

### 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.

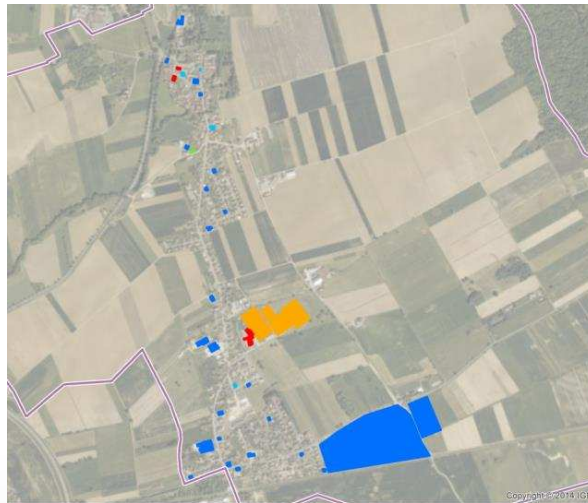




## CONSERVER LE DYNAMISME DU TERRITOIRE

### 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.

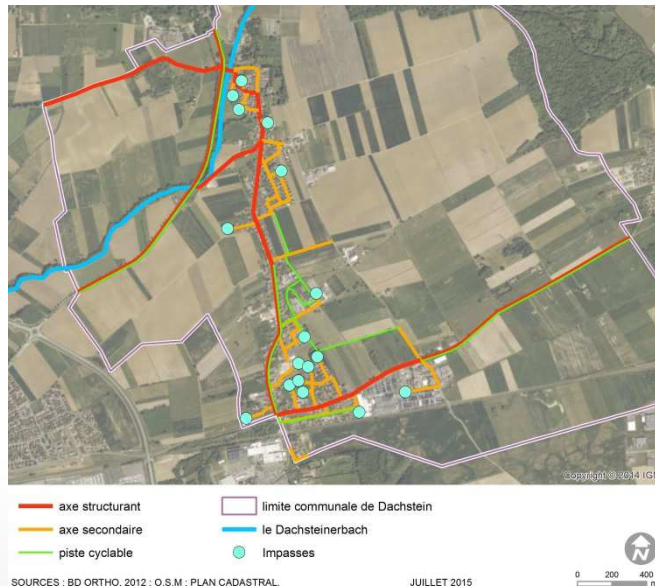






### DIAGNOSTIC

- 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**

