



Plan Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets



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





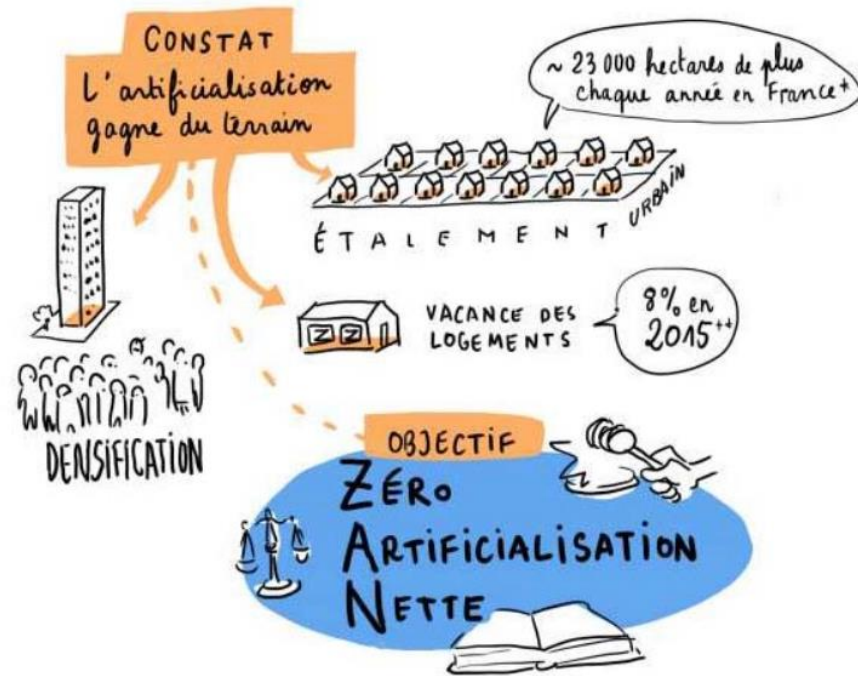
- **La révision du POS et sa transformation en PLU a été prescrite en Conseil municipal le 16 décembre 2014**
- **Le Plan D'occupation des Sols (POS) est devenu caduc le 27 mars 2017**
- **En 2020, suite aux élections, reprise des études**
- **Les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites sur 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





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

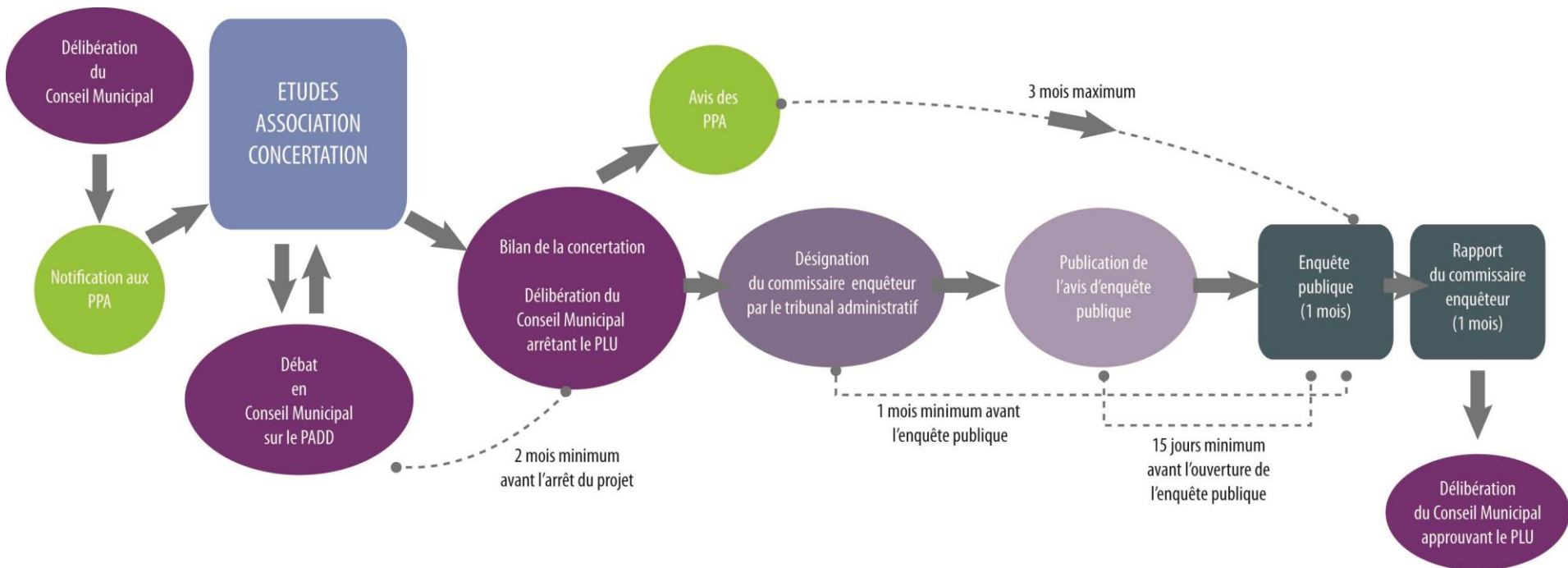
- **DOCUMENT INFORMATIF**
(servitudes d'utilité publique – alimentation en eau – assainissement – ordures ménagères – fiscalité -)







LA DÉMARCHE DU PLU



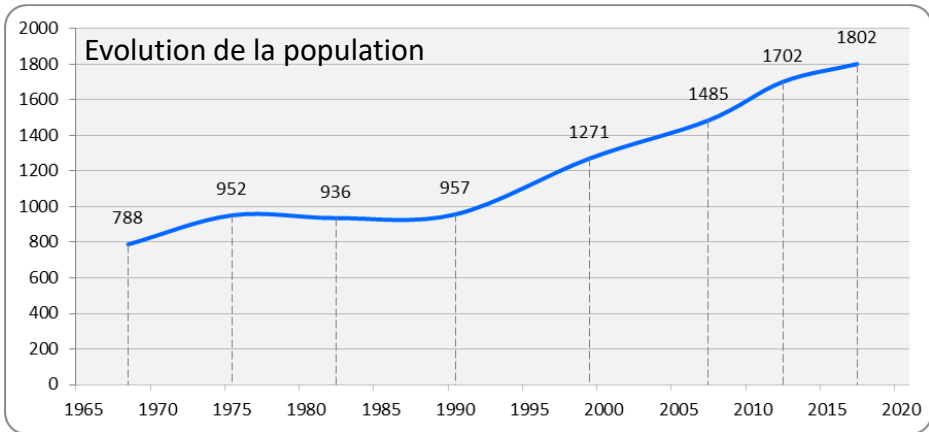


DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

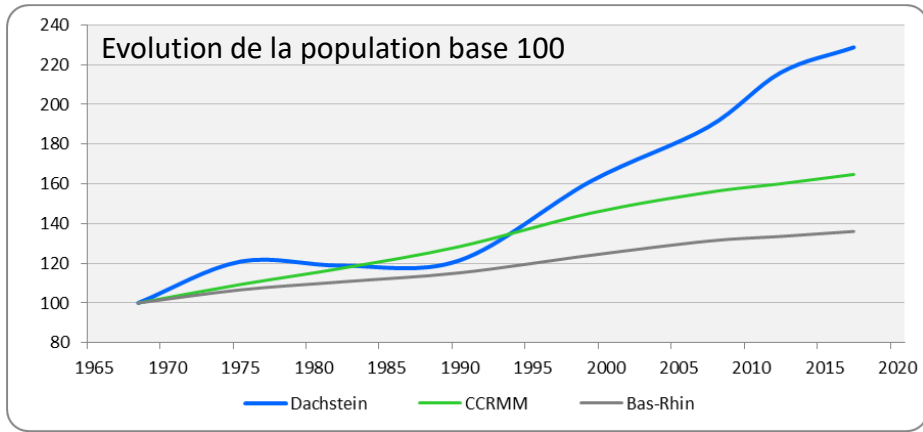




Une population en forte augmentation depuis les années 1960, après plus d'un siècle de stagnation



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







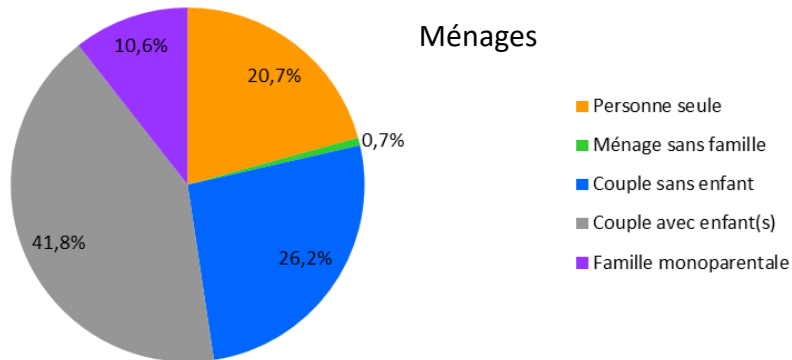
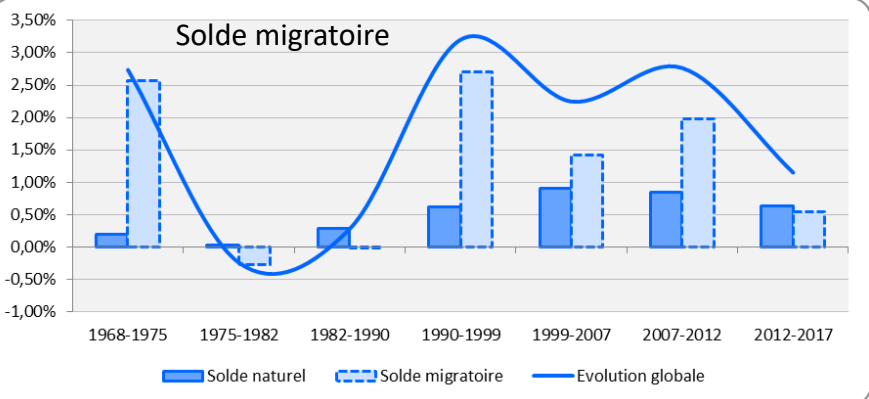


Une évolution démographique influencée par le solde migratoire – Une attractivité plus forte depuis les années 1990

- 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

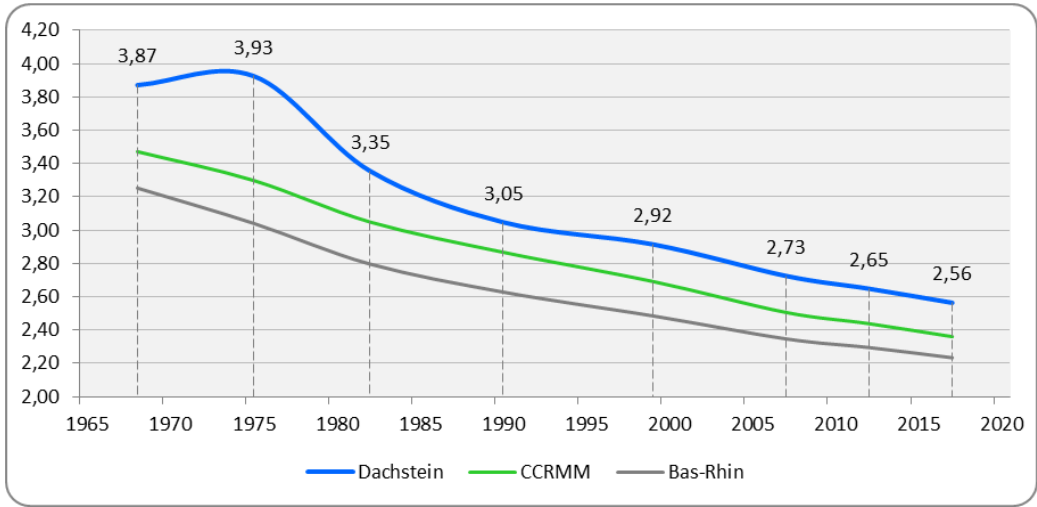
Personnes seules	Couples sans enfants	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
			
20,7% ↗	26,2%	41,8% ↘	10,6% ↗





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





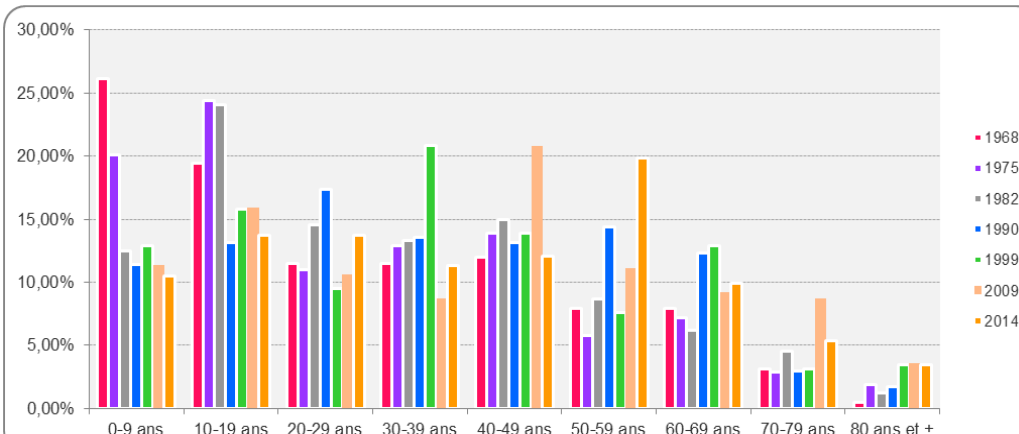
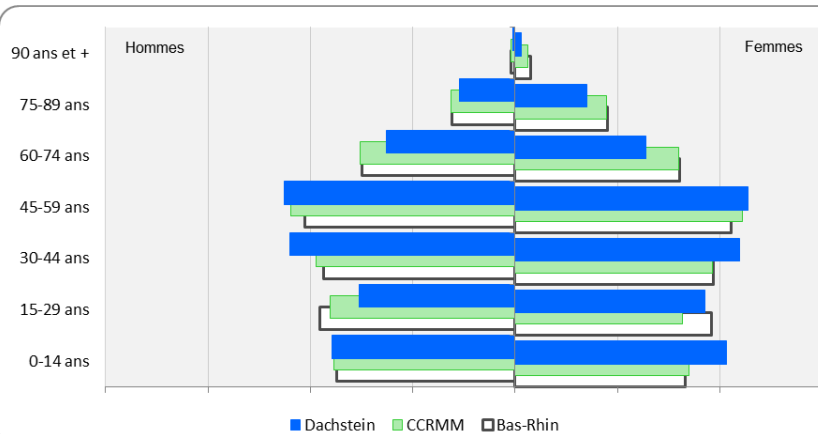
Les 30-59 ans sont majoritaires au sein de la commune

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

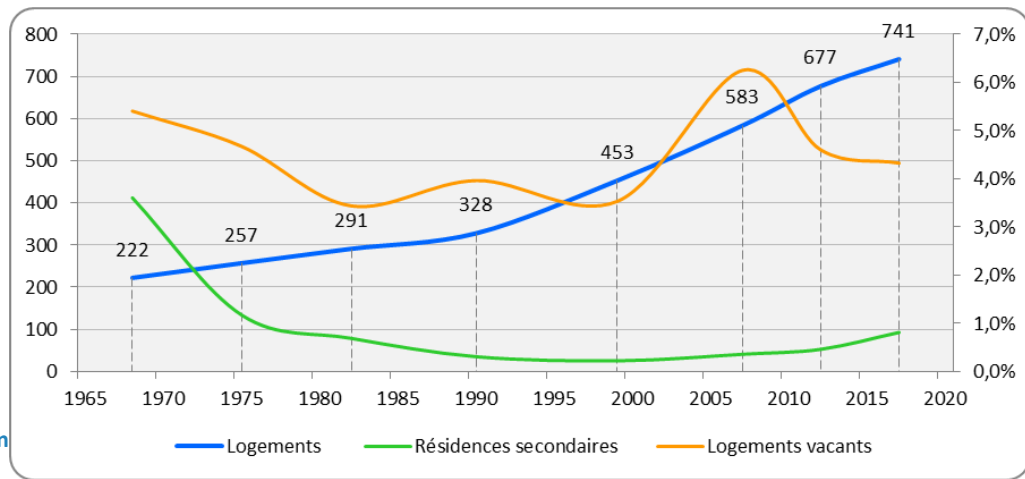
- Progression des 20-29 ans depuis 1999
- Progression des 30-39 ans depuis 2009 (une baisse connue entre 1999 et 2009)
- Une diversification des logements





Evolution du parc de logements

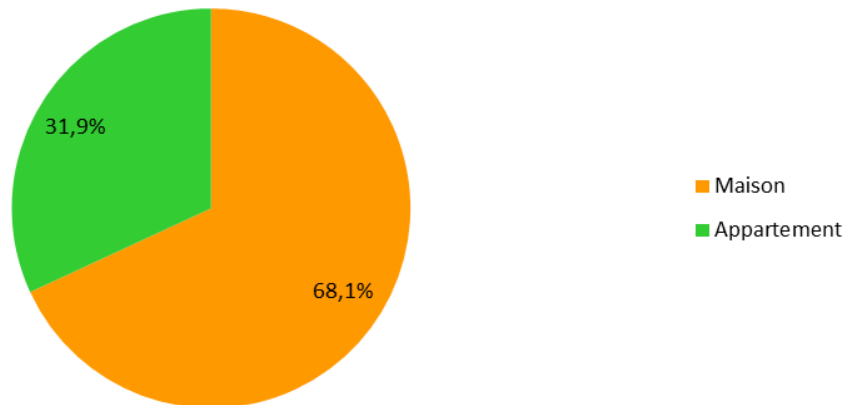
- 741 logements dont 703 résidences principales
- 6 résidences secondaires en 2017
- La vacance
 - Faible, en dessous du seuil de fluidité du marché (5% à 6%)
 - Augmentation grâce à la construction de logements collectifs « Villas Villandry ».
- Les logements disponibles n'ont pas trouvés acquéreurs ou occupants rapidement
 - Une vacance à qualifier (Logements anciens ? Réhabilitation ?)





Caractéristiques du parc

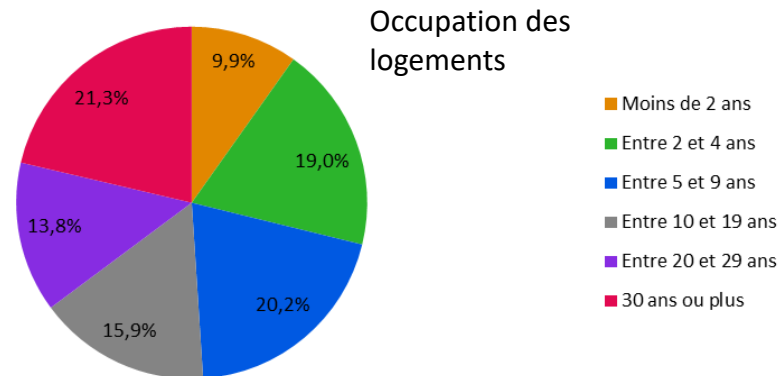
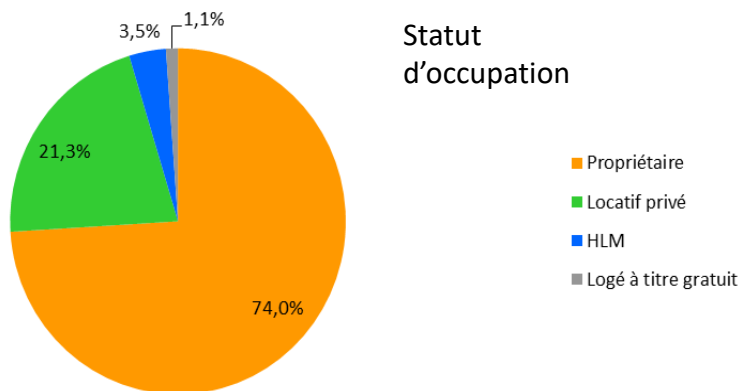
- Un parc dominé par la maison individuelle avec une augmentation du nombre d'appartements
 - En 2017 : 505 maisons individuelles et 236 appartements
 - En 2007 : 458 maisons individuelles et 125 appartements
- Des tailles de logements confortables :
 - 4,6 pièces par logements
 - 5,2 pièces par maisons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





Caractéristiques du parc

- Statut d'occupation des logements
 - En 2017, sur 730 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



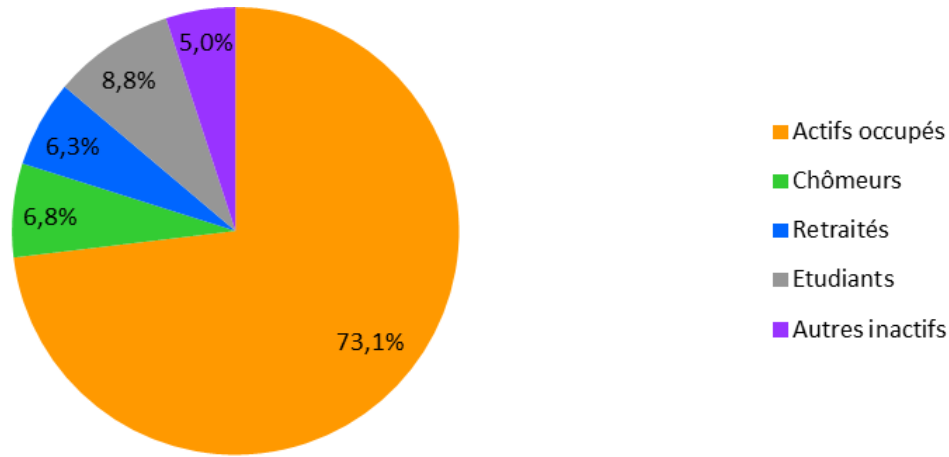


LA POPULATION ACTIVE ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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**



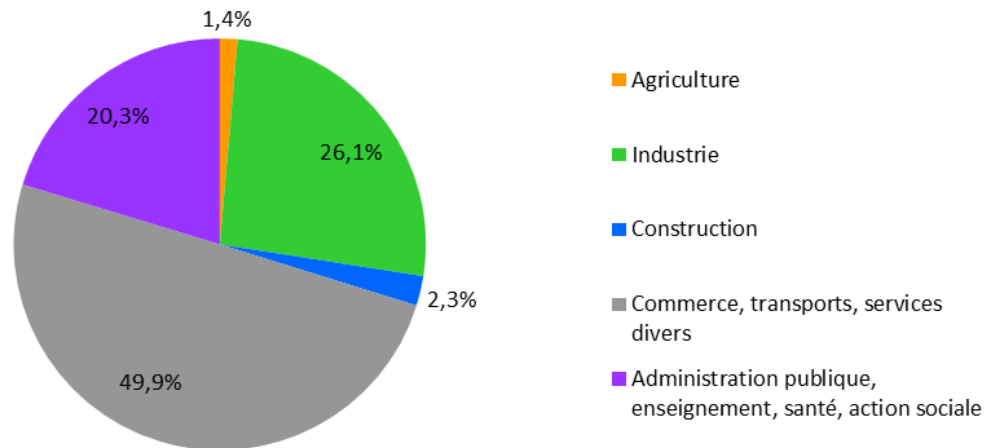


LA POPULATION ACTIVE ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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 2007, en baisse par rapport à 2007



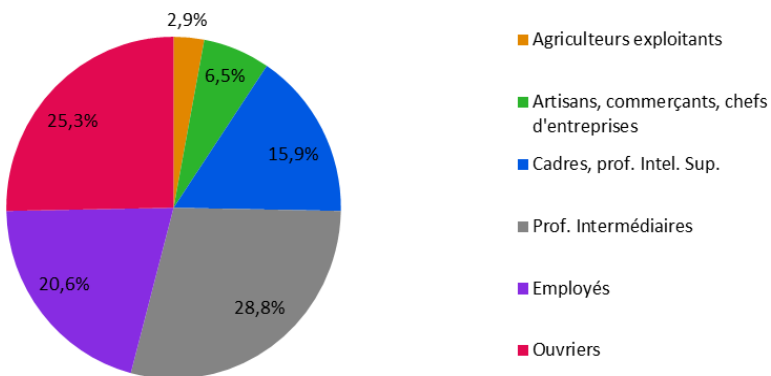


LA POPULATION ACTIVE ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

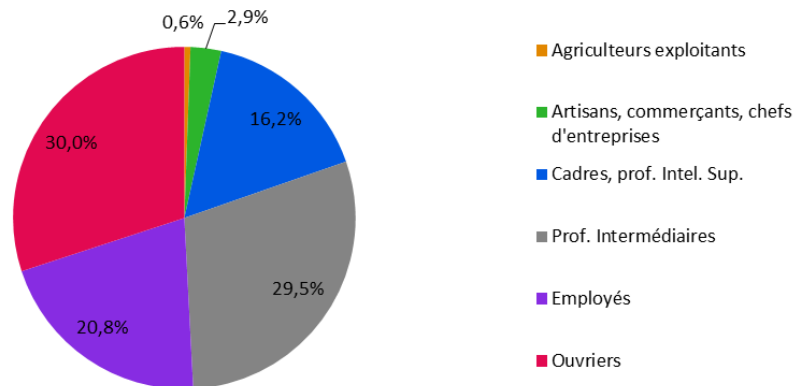
Catégorie socio-professionnelles

- 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)

2007



2017





LA POPULATION ACTIVE ET LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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 connaître les exploitations et anticiper leurs besoins

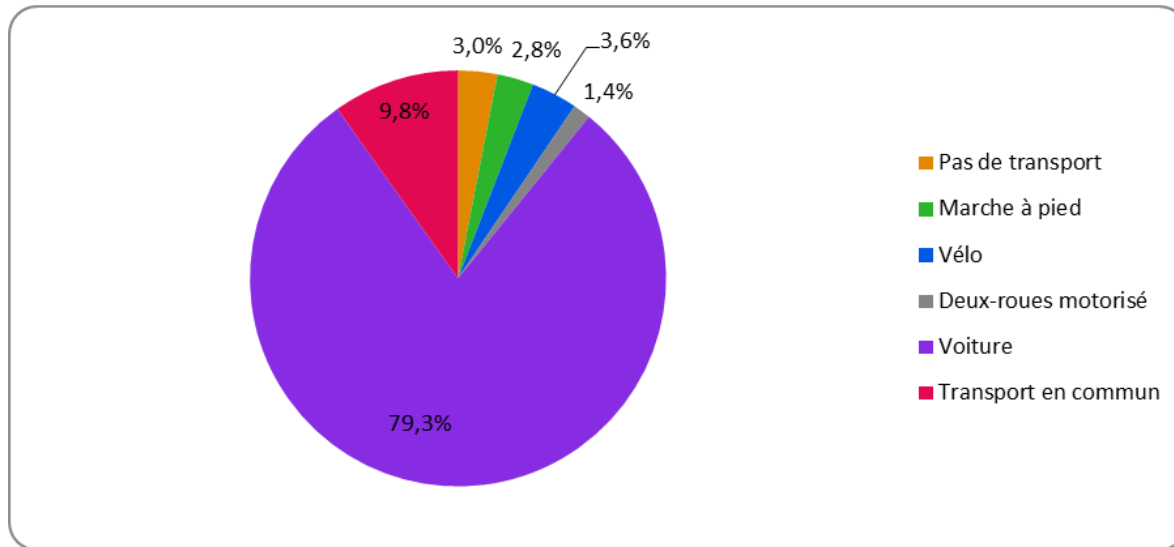
- 9 exploitants agricoles présents





Modes de déplacements des actifs

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



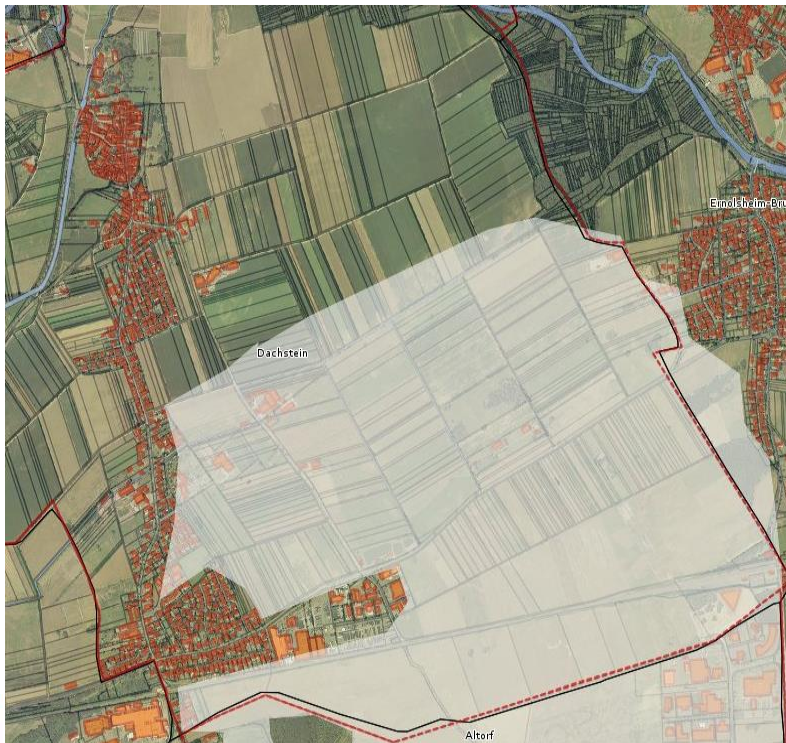


UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE



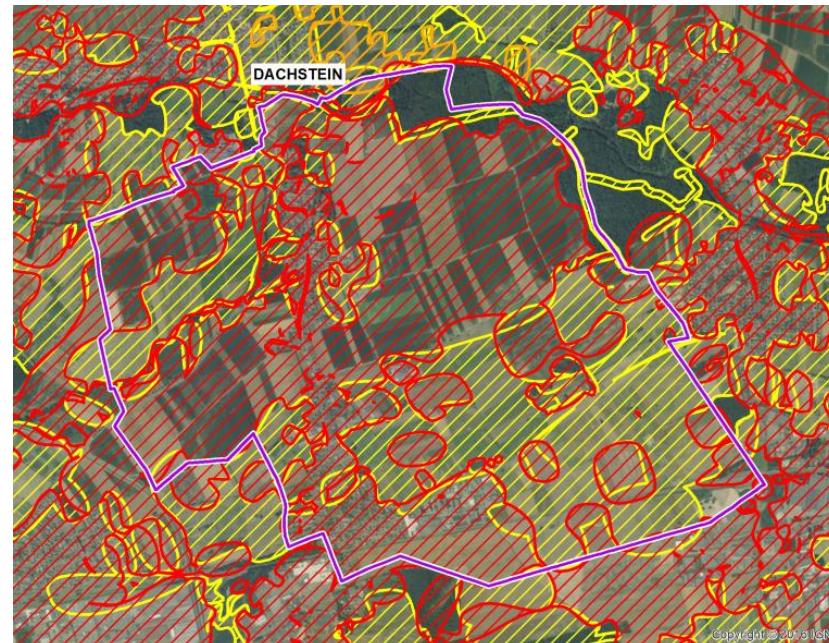


Enjeu moyen pour la pie grièche



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

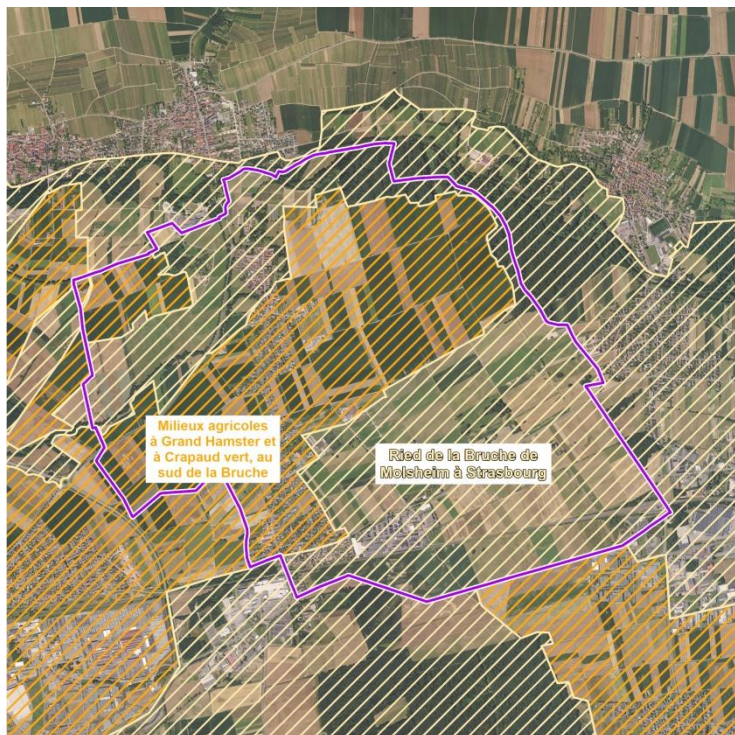
SOURCE : DREAL ALSACE

JANVIER 2017

0 250 500
m



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

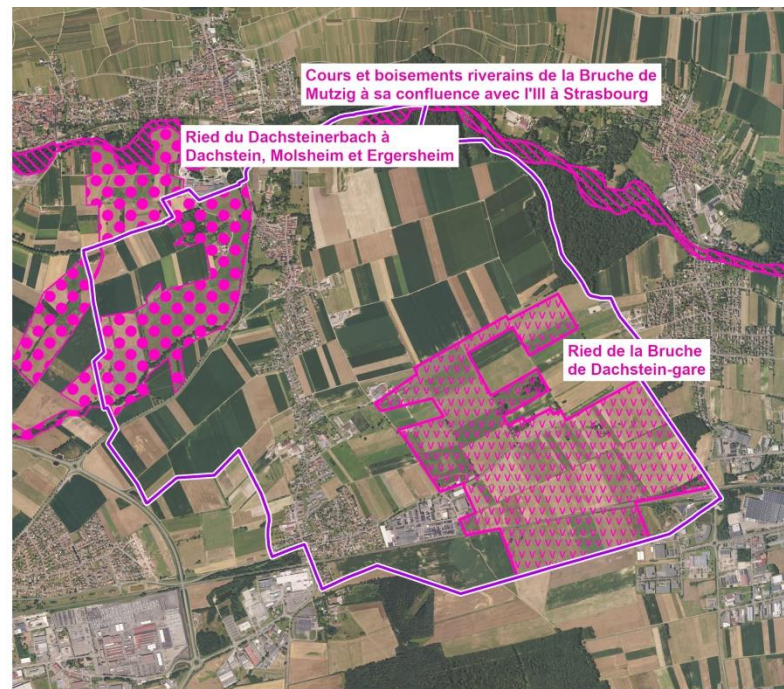
Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au sud de la Bruche

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

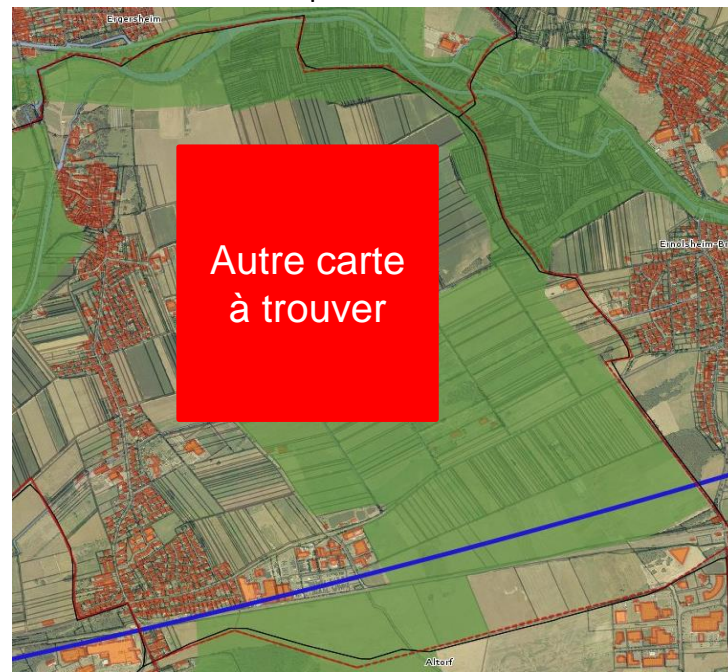
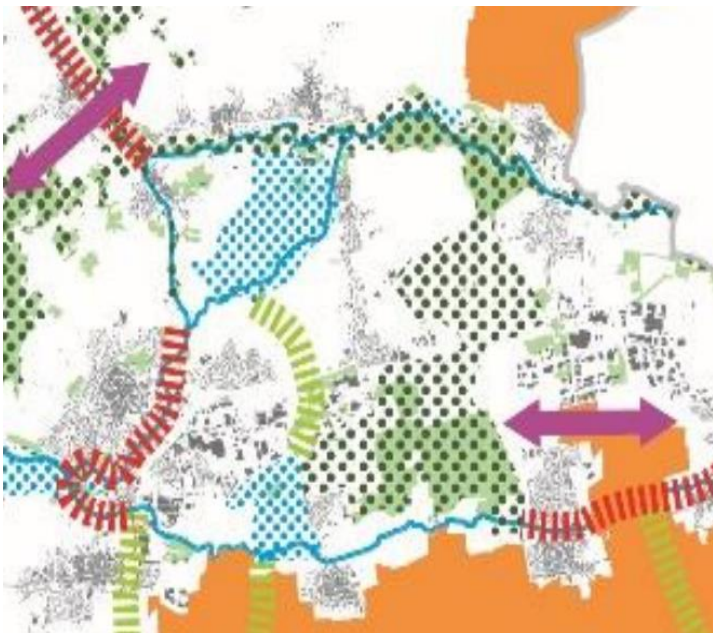


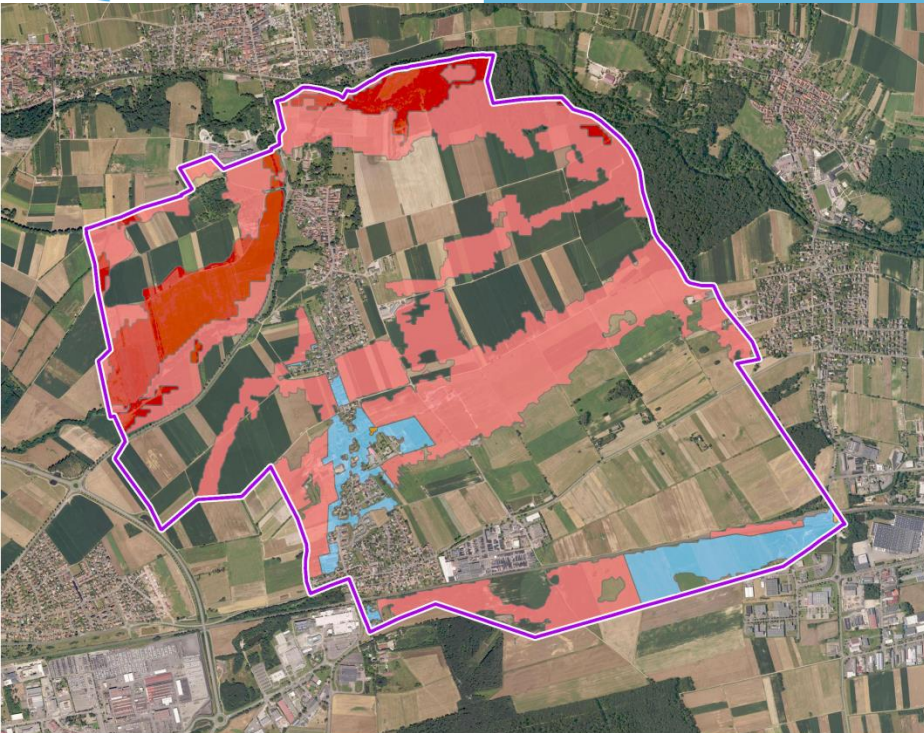
0 250 500
m



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



La zone inondable concerne une partie de la zone urbaine

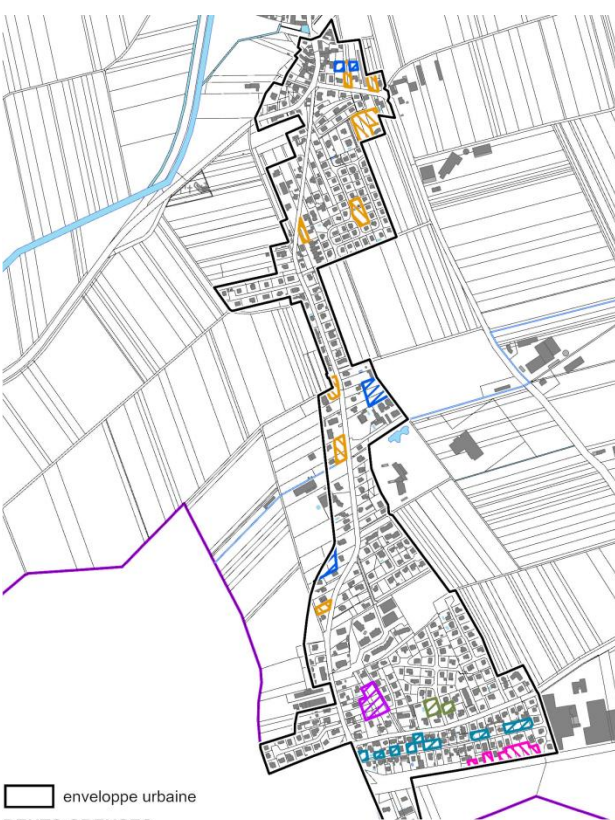
- De nombreuses dents creuses sont inconstructibles



POTENTIEL DE LOGEMENTS CONSTRUCTIBLES



ESTIMATION DU DÉVELOPPEMENT EN LOGEMENTS



enveloppe urbaine

DENTS CREUSES

- 1 : 4743,2 m²
- 2 : 3830,3 m²
- 3 : 1663,5 m²
- 4 : 3686 m²
- 5 : 10323,6 m²
- 6 : 6121,9 m²

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 : 1 802 (population en 2018) + $60 \times 2,45$ = 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 surperstructures 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

Ils représentent par ailleurs :

- 24,2 ha (3,2%) d'espaces imperméables bâtis
- 32,3 ha (4,3%) d'espaces imperméables non bâtis
- 64,32 ha (8,6%) d'espaces perméables





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





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 les zones 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

- Eviter les zones constructibles dans la zone inondable
- Bien localiser les secteurs constructibles

Règlement

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

OAP





Orientation 3 : Maintenir un bon niveau de développement

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



Plan de zonage

- Inscrire les dents creuses en zone urbaine
- Conserver les 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 Local d'Urbanisme – Commune de Dachstein

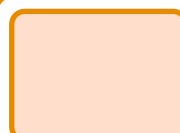


Plan de zonage



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

- Zone AUX pour favoriser le maintien des activités économiques



Règlement

- Hauteur limitée à 15 m



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 et du petit éolien



OAP

- Zone AU





PADD – LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Orientation 7 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

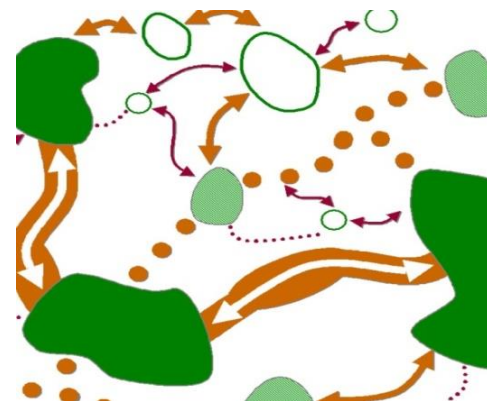
Orientation 8 : Préserver les continuités écologiques et favoriser la biodiversité





Orientation 7 : Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Protéger les secteurs naturels
- Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en terme 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

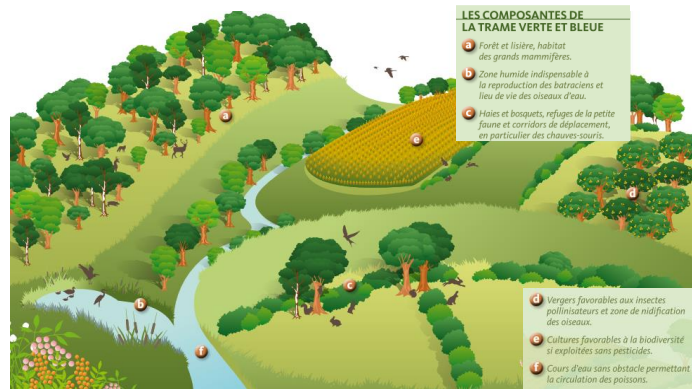




LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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





PADD – LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES THÉMATIQUES

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 de 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 maîtrisée 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

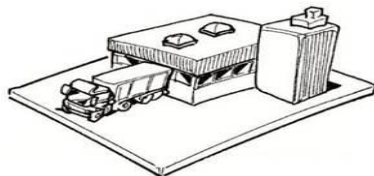
OAP





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

- Nouvelles zones réservées 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





Orientation 16 : Lutter contre l'étalement urbain



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





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

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



Plan de zonage

- Afficher les dents creuses
- Inscrire une zone maxi d'extension urbaine

Règlement

OAP

- Zone AU





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 besoins 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



Plan Local d'Urbanisme



Plan de zonage

- Inscrire une zone maxi d'extension urbaine



Règlement

- Interdiction de constructions isolées



OAP

- Zone AU





MERCI DE VOTRE ATTENTION

