

# DAUBENSAND



 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

ALSACE

Réunion Publique n°1  
24 mai 2018

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE

# Qu'est-ce que le PLU ?



- Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

**Est un document d'urbanisme opposable aux tiers, qui remplace le POS devenu caduc le 27 mars 2017 et le RNU actuellement en vigueur**

**Envisage l'avenir de la commune : Objectifs, besoins et développement à long terme**

**Se réalise en concertation avec les habitants mais dans le respect de l'intérêt général et sous contrôle des Personnes Publiques Associées**

**Ressemble globalement au POS que vous connaissiez mais...**

**...faire un PLU en 2018 implique notamment une plus forte prise en compte de l'environnement et nécessite de justifier une modération de la consommation foncière**

# Que dit la loi ?



## Les règles

**Le contenu du PLU est fixé par les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :**

Un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Une diversité des fonctions urbaines et mixité sociale en tenant compte des équilibres entre l'emploi et l'habitat.

Une utilisation économe de l'espace et la maîtrise des déplacements.

Le respect de l'environnement: ressources naturelles, risques de nuisances...

**Le PLU doit être compatibles avec les documents supérieurs (Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique...).**

## Le contrôle

**Des personnes publiques sont associées (PPA) à son élaboration pour s'assurer de la bonne prise en compte par le projet des règles, des lois et des enjeux liés à leurs domaines de compétence.**

# Pièces du PLU



## - Détail des pièces :

Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

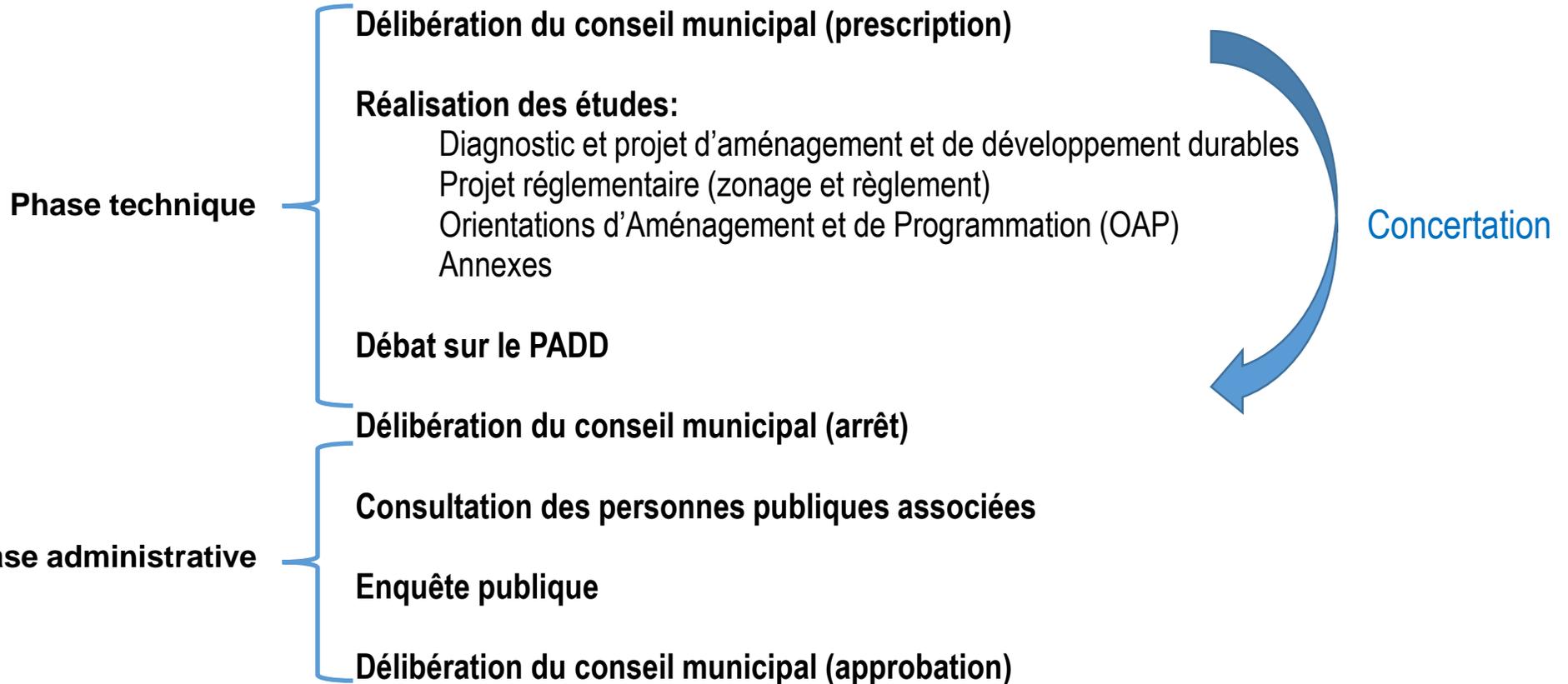
Le zonage - *peu de changements sur la forme et le fond*

Le règlement - *nouvelle armature et une philosophie des règles plus qualitative que quantitative*

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - *un rôle potentiellement plus prépondérant*

Les annexes

# Procédure



# Une question fondamentale



-« Quel village voulons-nous habiter et laisser à nos enfants? »



# Présentation des enjeux du diagnostic et de leur traduction dans le PADD

# Projections démographiques

Constats issus du diagnostic



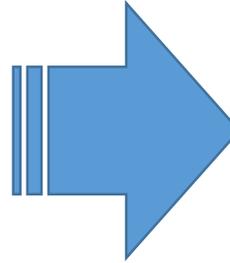
Extrait des orientations du PADD

## Tendances démographiques :

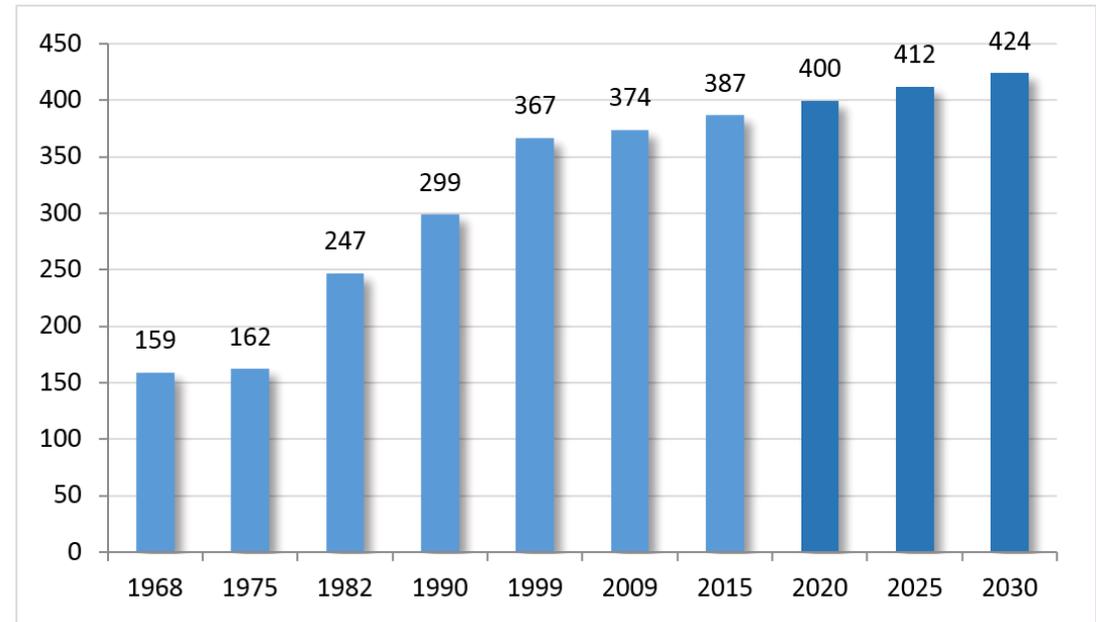
-**Augmentation assez discontinue de la population** – forte progression de 1975 à 2000 puis plus faible.

-**Viellissement de la population assez marqué** 25% de la population a plus de 60 ans.

-**Desserrement des ménages** (en moyenne 2,5 personnes par logement en 2013 contre 3,5 en 1968) – différentiel de près de 50 personnes d'ici 2030.



-Approcher 424 habitants d'ici 2030 (taux de variation annuel moyen en léger rebond par rapport aux 15 dernières années).



# Habitat



## *Constats issus du diagnostic*

Le parc de logements **peu diversifié** :

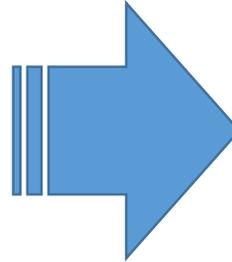
-92% d'habitat individuel.

-88% de 4 pièces et plus.

⇒ Ne favorise pas le parcours résidentiel local

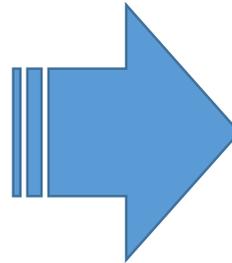
L'âge du parc est **globalement récent** : 76% des logements construits après 1970 et seulement 18% avant 1945.

⇒ Potentiel de rénovation assez faible



## *Extrait des orientations du PADD*

-Poursuivre la diversification progressive du parc de logements



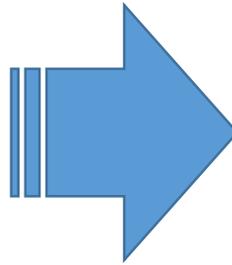
-Protéger le patrimoine bâti remarquable (temple des Luthériens, fermes remarquables, caserne de garde-frontière)

# Aménagement et urbanisme

*Constats issus du diagnostic*

## Tendances urbaines :

- **Un bâti ancien très diffus** – basé sur des volumétries horizontales et une implantation sur rue.
- **Une tendance à l'urbanisation sous forme de « village-rue »** - Implantations de plus en plus en retrait, avec développement des secondes lignes.
- **L'alternance des vides et des pleins** confère un caractère très aéré au tissu.



*Extrait des orientations du PADD*

- Préserver le cadre de vie naturel de Daubensand en tant qu'élément majeur de son attractivité
- Eviter la poursuite de l'urbanisation linéaire le long de la rue Principale en direction d'Obenheim
- Encadrer les gabarits des nouvelles constructions pour garantir une intégration urbaine et paysagère harmonieuse au sein du village
- Favoriser une harmonisation des formes architecturales des constructions situées en première ligne au sein du village
- Favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain

# Transports et déplacements

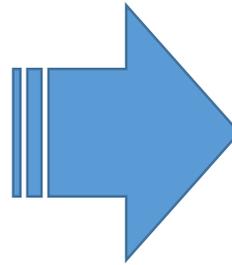


## *Constats issus du diagnostic*

- Concernant les déplacements domicile-travail :
- Large majorité des actifs travaillent dans le Bas-Rhin.
  - Une part non négligeable de frontaliers.

Un mode transport privilégié :

- l'automobile(92%).



## *Extrait des orientations du PADD*

- Favoriser le développement des liaisons douces en créant des cheminements le long des nouvelles voies aménagées
- Dans le cadre de la création de nouveaux logements, prévoir la réalisation de places de stationnement afin de répondre aux besoins et limiter le stationnement sur l'espace public

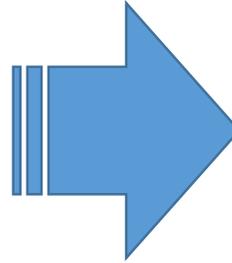
# Développement économique



## *Constats issus du diagnostic*

-Le tissu économique du village est globalement limité.

-Pas de besoin spécifique en matière de création de zone artisanale locale



## *Extrait des orientations du PADD*

-Permettre l'installation de nouvelles activités au sein du village tout en veillant à leur compatibilité avec les habitations avoisinantes afin de préserver la qualité du cadre de vie

# Espaces naturels, agricoles et forestiers



*Constats issus du diagnostic*

**Enjeux environnementaux omniprésents** sur l'ensemble de la forêt rhénane et des affluents.

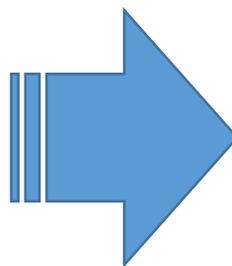
⇒ Présence d'espèces et d'écosystèmes protégées (Natura 2000, Ramsar...).

Présence de **prairies humides** et de **ripisylves** aux abords des cours d'eaux et fossés.

⇒ Milieux sensibles et riches pour la biodiversité.

Les terres agricoles sur le territoire de Daubensand sont situées en périphérie du village et sont principalement constituées de prairies, de champs de maïs et d'autres cultures industrielles .

⇒ 1 exploitation ayant son siège à Daubensand (ICPE – polyculture élevage).

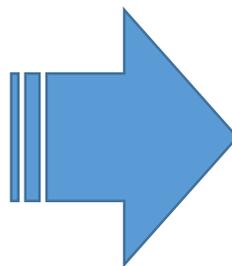


*Extrait des orientations du PADD*

-Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers tant pour la biodiversité que pour l'attractivité du village

-Conserver de la biodiversité au sein du tissu bâti notamment dans le cadre des futurs projets de construction

-Conserver des percées au sein du village rue pour permettre le déplacement des espèces



-Pérenniser la présence de l'exploitation agricole existante

# Consommation d'espace



## Constats issus du diagnostic

### Potentiel en **dents creuses** :

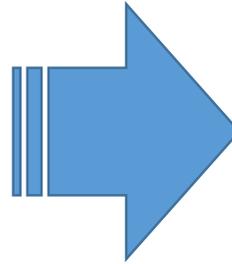
-environ 3,5ha dont 1,2ha mobilisable soit  
19 logements et 42 habitants

### Potentiel en **réhabilitation/rénovation** :

-8 logement d'ici 2030.

Pour atteindre l'objectif de 424 habitants en  
2030 :

-11 logements à réaliser en extension.



## Extrait des orientations du PADD

-Réaliser dans le cadre du renouvellement urbain  
au moins 50% des nouveaux logements prévus à  
l'horizon 2030

-Mobiliser, à l'horizon 2030, une superficie  
maximale de 0,6 ha en extension de l'enveloppe  
urbaine au titre de l'habitat

-Fixer une densité résidentielle moyenne de 20  
logements/ha au minimum dans les secteurs  
d'extensions, en accord avec les orientations du  
SCoTERS

# Suites à donner en matière de concertation



**Phase technique**

- La réunion avec les personnes publiques associées**
- Poursuite du travail sur le zonage et le règlement**
  - Seconde réunion publique.
- L'arrêt du PLU**

**Phase administrative**

- Consultation des PPA**
- L'enquête publique**
  - Une enquête publique est organisée où chaque personne peut émettre ses observations sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur .
  - Le commissaire enquêteur établit un rapport qui peut proposer d'apporter des modifications aux documents du PLU.
- L'approbation du PLU**