

Commune de DINSHEIM-SUR-BRUCHE

Plan Local d'Urbanisme

PROCEDURE DE REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

**Réunion publique
du 26 Avril 2016
à 19h30**

Compte-rendu

Lieu : Dinsheim-sur-Bruche – Foyer Communal

Nombre de personnes présentes dans la salle : 110

- Présentation de la procédure, des éléments du diagnostic et des enjeux
- Temps d'échanges et de questions avec la population

Pièce jointe :

- La présentation projetée lors de la réunion



Introduction par Madame le Maire

Madame le Maire commence par saluer l'ensemble des personnes qui se sont déplacées en nombre ce soir et les remercie pour l'intérêt qui est porté à ce projet.

Elle poursuit en présentant tout d'abord Laurent DARMOISE de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), qui est l'assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune sur ce projet de révision du POS en PLU. Il prend à sa charge la gestion des éléments techniques, administratifs, juridiques et financiers.

Elle présente ensuite Thibaud DE BONN et Marie MASSONNIER du bureau d'études TOPOS qui sont chargés de produire les documents du PLU.

La population a été invitée ce soir dans le cadre de la révision du POS en PLU initiée par la commune en 2015 et qui devrait se poursuivre jusqu'à 2017.

Madame de Maire précise enfin qu'un registre de concertation est tenu en mairie afin que chacun puisse faire part de ses doléances et de ses remarques.

- Laurent DARMOISE -

Il remercie Madame de Maire et signale qu'une feuille d'émargement a été transmise au public afin que chacun puisse acter sa présence lors de cette réunion.

Il rappelle brièvement le contexte dans lequel la commune a souhaité engager cette procédure de révision du POS en PLU. En effet, avec l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, les POS sont devenus caducs au 1^{er} janvier 2016, sauf si la commune s'est engagée avant le 31 décembre 2015 dans la mise en œuvre d'une révision du POS.

La commune a fait le choix de passer du POS vers le PLU et ainsi de ne pas être soumise au Règlement National d'Urbanisme.

En ce qui concerne le calendrier, cette première réunion publique est organisée dans le cadre de la phase technique de la procédure qui devrait se poursuivre au moins jusqu'à la fin de l'année, puis le public sera à nouveau invité lors d'une seconde réunion préalable à la phase administrative.

Enfin, il est important d'avoir à l'esprit que le PLU est un document fondamentalement différent du POS. L'ensemble des thématiques à prendre en compte et à analyser sont précisément détaillées dans le code de l'urbanisme et sont surtout plus nombreuses.

L'ensemble des lois et de documents cadres auxquels doit se conformer le futur PLU ont pour effet de réduire fortement les marges de manœuvre dont dispose la commune.

Présentation de la procédure, des éléments du diagnostic et des enjeux

Thibaud DE BONN

- Qu'est-ce que le PLU ?

Il s'agit d'un document d'urbanisme opposable aux tiers qui remplace le POS qui deviendra caduc le 27 mars 2017 pour ce qui concerne Dinsheim-sur-Bruche.

La planification sur le long terme nécessite de réaliser un diagnostic qui permet de dégager des enjeux auxquels la commune tente d'apporter des réponses.

Il s'élabore en concertation avec les habitants, c'est la raison pour laquelle vous avez été conviés lors de cette première réunion publique.

- Que dit la loi ?

Le PLU est un document qui a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, puis qui a profondément évolué suite à l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR.

L'élaboration d'un PLU nécessite de réfléchir de manière différente, à titre d'exemple, il est nécessaire de produire du logement en consommant toujours moins d'espaces. Il y a un chiffre très significatif sur le sujet, on perd environ 500 ha/an de terres agricoles dans le département pour la création de logements.

Par ailleurs, le PLU doit assurer 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 les besoins présents et futurs.

La notion de mixité sociale correspond à la possibilité pour tout à chacun de trouver un logement qui lui convient tout au long de sa vie. Aujourd'hui le PLU doit permettre d'assurer une plus grande diversité de logements dans la commune. Assurer un parcours résidentiel nécessite notamment d'apporter des réponses pour les jeunes mais également pour les personnes âgées.

Le risque inondation est aujourd'hui un risque avec lequel le PLU sera intransigeant, le principe de précaution sur ces enjeux doit être appliqué.

La préservation des zones humides est également un enjeu qu'il faut intégrer dans le projet de PLU, compte-tenu de la proximité de la Bruche, la commune doit intégrer la prise en compte des zones humides dans son projet de PLU.

Enfin, le contenu du PLU est fixé par les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs être compatible avec les documents de rangs supérieurs (SDAGE, PGRI, SCOT) et son élaboration doit se faire en association avec les Personnes Publiques Associées pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure.

- Les pièces constitutives du PLU

Rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, le zonage, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les annexes.

Le PADD est le document qui est présenté ce soir et qui constitue la pièce maîtresse du PLU. Il n'était pas présent dans les POS. C'est un document accessible et compréhensible par tous puisqu'il n'a pas vocation à être un document technique.

Le règlement et le zonage sont des documents qui existaient déjà dans le POS et qui ont également évolué.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation est une nouveauté par rapport au POS, il a pour intérêt de permettre à la commune de fixer des orientations en matière de développement urbain sur les secteurs d'extensions ou des secteurs urbains stratégiques.

- La procédure

La procédure se compose de deux phases : une phase technique (celle dans laquelle nous nous situons aujourd'hui) et une phase administrative (qui dure entre 8 et 12 mois et qui interviendra suite à la phase technique).

Il est bien entendu possible de s'exprimer dans les deux phases, en phase technique dans le cadre de la concertation et en phase administrative lors de l'enquête publique.

La question qu'il nous faut nous poser aujourd'hui est la suivante : quel village voulons-nous habiter et laisser à nos enfants ?

Il s'agit d'un sujet complexe. Quand on élabore un PLU, on le fait pour le futur, la complexité est d'arriver à se projeter sur les besoins qui pourront être exprimés dans le futur.

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

- o Aménagement et urbanisme
- o Paysage
- o Habitat
- o Equipements et loisirs
- o Transports et déplacements
- o Développement économique
- o Espaces naturels, agricoles et forestiers
- o Risques naturels et technologiques
- o Consommation d'espaces

- Suites à donner :

- o Poursuite du travail sur le zonage et le règlement
- o Organisation de la seconde réunion publique
- o Arrêt du PLU
- o Puis passage en phase administrative.

Petit rappel sur l'enquête publique, elle dure un mois durant lequel la population peut faire part de ses doléances.

Temps d'échanges et de questions

- Parle-t-on encore de Droit de Prémption Urbain (DPU) dans le PLU ? Notamment si la commune a un projet, peut-elle forcer quelqu'un à vendre son terrain ?

Comme dans le cadre des POS, le DPU s'applique de la même manière dans le PLU, généralement dans l'ensemble des zones urbaines. Pour cela la commune l'instaure par une délibération motivée du conseil municipal.

Il faut cependant faire la distinction entre le Droit de Prémption Urbain et les emplacements réservés qui eux gèlent les droits à construire sur l'emprise de la servitude. En d'autres termes, le DPU n'est pas un outil qui permet de forcer quelqu'un à vendre son terrain.

- Les bâtiments remarquables seront-ils identifiés et protégés (exemple du lavoir) ?

Les bâtiments identifiés au titre des monuments historiques sont repérés et leur protection est garantie par les architectes des bâtiments de France.

La commune quant à elle peut également identifier des bâtiments, édifices ou constructions qu'elle considère comme faisant partie du patrimoine de Dinsheim-sur-Bruche.

Cependant, si tel est le cas, la protection s'applique uniquement à la construction identifiée et cette dernière ne génère pas de périmètre de protection comme c'est le cas pour les monuments classés.

- TOPOS urbanisme, qui êtes-vous ?

TOPOS est un bureau d'études privé mandaté par la commune qui est chargé d'élaborer le PLU.

Le bureau d'études a été recruté suite au lancement d'une consultation dans le cadre d'un marché qui a été lancé courant 2015 conformément au code des marchés publics.

- Concrètement, les différences seront-elles importantes entre le POS et le PLU ?

Le document sera fondamentalement différent sur sa forme et son contenu. Le code de l'urbanisme précise avec une grande finesse l'ensemble des enjeux auxquels le PLU devra répondre.

Concernant la consommation future des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLU permettra moins de marge de manœuvre que le POS.

Par ailleurs, le règlement n'évoluera pas forcément de manière fondamentale s'il n'est pas nécessaire de le faire évoluer.

- Quel est le coût d'un PLU ?

Il faut compter en moyenne une enveloppe d'environ 60 000 euros pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et les frais annexes.