

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

DACHSTEIN

Projet d'aménagement et de développement durables

Historique :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A Dachstein, le

M. ____, le Maire

Document de travail
Pour réunion PPA - mai 2023

Accompagnement technique



atip

AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Bureau d'études



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



Sommaire

Sommaire	3
Qu'est-ce que le PADD ?	5
Éléments de contexte et de cadrage	7
Les objectifs démographiques	7
La richesse environnementale	8
Un patrimoine urbain remarquable	8
Un cadre de vie de qualité	8
De fortes contraintes :	9
Un développement urbain peu maîtrisé	9
Un dynamisme économique, facteur de richesses et de création d'emplois	9
A. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de l'espace communal	10
Orientation 1. Organiser le développement urbain global à long terme en préservant le cadre de vie	10
Orientation 2. Prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens	11
Orientation 3. Maintenir un bon niveau d'équipement	11
Orientation 4. Prendre en compte les besoins en stationnement	11
Orientation 5. Favoriser le maintien et le développement des activités économiques	12
Orientation 6. Adopter les principes du développement durable dans l'aménagement des zones d'habitat et des zones d'activité économique	12
B. Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage	13
C. Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques	14
Orientation 7. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	14
Orientation 8. Préserver les continuités écologiques et favoriser la biodiversité	14
D. Les orientations générales thématiques	15
L'habitat	15
Orientation 9. Renforcer la diversité de l'offre en logements	15
Les transports et déplacements	15
Orientation 10. Encourager la mobilité alternative et réduire les déplacements	15



Le développement économique, l'équipement commercial et les loisirs	15
Orientation 11. Soutenir le développement de l'activité économique du territoire	15
Orientation 12. L'équipement commercial	16
Orientation 13. Soutenir les initiatives en matière de développement touristique	16
Les réseaux d'énergie	16
Orientation 14. Développer les réseaux d'énergie	16
Le développement des communications numériques	16
Orientation 15. Développer les communications numériques	16
E. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain	17
Orientation 16. Lutter contre l'étalement urbain	17
Orientation 17. Modérer la consommation d'espace sur le territoire communal	17



Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel le conseil municipal de DACHSTEIN exprime les **orientations générales** qu'il retient pour le **développement du territoire communal**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village voulons-nous habiter et transmettre à nos enfants ?



L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune définit :



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

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON OFFICIEL



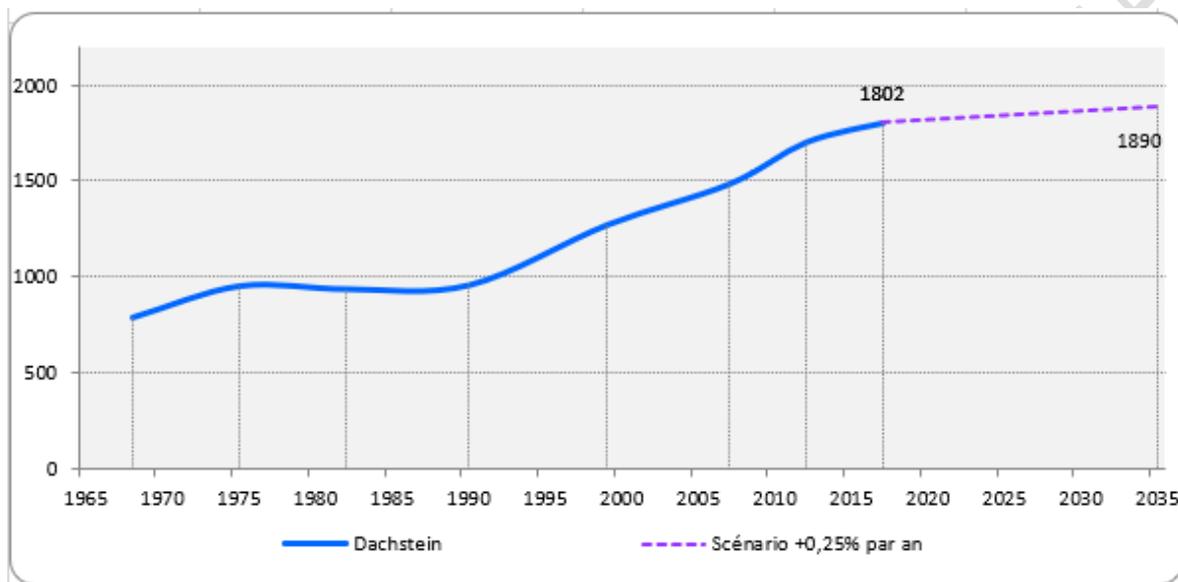
Eléments de contexte et de cadrage

Les objectifs démographiques

En 2017, la population de Dachstein est de **1 802 habitants**.

La commune, membre de la Communauté de communes de la Région de Molsheim Mutzig, souhaite préserver la qualité de vie de ces habitants et conserver son statut de village identifié dans le SCoT Bruche-Mossig.

La commune prépare son développement urbain à l'échelle des 15 prochaines années.



Evolution de la population de 1968 à 2017 et simulation de la croissance démographique de 2017 à 2035 (source : INSEE)

L'objectif communal est d'une part de répondre au desserrement des ménages et d'autre part d'envisager une croissance annuelle en lien avec la volonté communale de rester un village, soit une progression de +0,25% correspondant approximativement au solde naturel de la CCRMM entre 2011 et 2017.

Ainsi, à l'horizon 2035, la population de Dachstein serait d'environ 1 890 habitants nécessitant la création d'environ 66 logements.

Le potentiel en renouvellement et les possibilités d'évolution du bâti existant dans l'enveloppe urbaine actuelle ne permettront pas de satisfaire la totalité des besoins en logement dans les années futures. Il est donc nécessaire de prévoir des zones d'extension urbaine dont la superficie ne dépassera pas **1,5 ha**.



La richesse environnementale

La commune de Dachstein bénéficie d'une richesse faunistique et floristique très intéressante avec notamment :

- La ripisylve le long du Dachsteinerbach ;
- Une zone humide remarquable ;
- Des zones à dominante humide ;
- Des ZNIEFF¹ ;
- Un enjeu considéré comme moyen au Sud-Est du ban communal pour la pie grièche ;
- Un enjeu considéré comme faible à fort pour le crapaud vert sur l'ensemble du ban ;
- Plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors identifiés au SCoT Bruche-Mossig notamment pour l'azurés des paluds et de la sanguisorbe et pour les milieux aquatique au niveau du Dachsteinerbach et de ses abords ;
- Un réservoir de biodiversité identifié au SRCE² à l'Est du ban communal.

Ces éléments sont à conserver en les classant en zones naturelles largement inconstructibles. Les zones d'extension sont définies en prenant en compte ces enjeux.

Un patrimoine urbain remarquable

Le patrimoine bâti de Dachstein est remarquable : châteaux, remparts, magnifiques demeures en pierre de taille, corps de ferme. Il est à mettre en valeur et à protéger.

Un cadre de vie de qualité

L'urbanisme du centre ancien est remarquable : comme toute ville fortifiée, il se caractérise par une densité élevée, mais présente toutefois des espaces de respiration en raison de la présence de grandes propriétés (anciens châteaux).

Les extensions récentes sont moins qualitatives, le tissu pavillonnaire étant prédominant. Néanmoins, le tissage entre le bâti et le végétal, les cœurs d'îlot verts, caractérisent le paysage urbain de la commune.

C'est pourquoi une optimisation du foncier par la densification et le comblement systématique de toutes les « dents creuses » n'est pas souhaitable. Un équilibre est à trouver entre densification des zones urbanisées et maintien « d'espaces de respiration » (jardins, potagers, vergers) qui contribuent à la qualité de vie des habitants, au maintien de la biodiversité et à la lutte contre les îlots de chaleur en été.

1 ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

2 SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique



De fortes contraintes :

Les zones inondables

Le PPRI³ de la Bruche inscrit de nombreux terrains en zone inondable (en zones urbaines et en zones non urbanisées) sur le ban communal limitant ainsi les possibilités de constructibilité dans le village.

Des sorties d'exploitation générant des périmètres de réciprocité

La plupart des exploitations agricoles est située en dehors de la zone urbaine. Il s'agit essentiellement de bâtiments d'élevages qui génèrent un périmètre de réciprocité inconstructible entre 50 et 100 mètres, suivant la nature de l'élevage et son importance, par rapport aux habitations des tiers, aux cours d'eau et captages d'eau potable.

Un site d'activités proche des zones d'habitat

Une zone d'activités de plus de 12 ha est située en continuité de la zone urbaine d'habitat au Nord-Est du village le long de la rue d'Eckbolsheim.

Un développement urbain peu maîtrisé

La commune de Dachstein s'est développée de manière linéaire, au Sud de l'ancienne cité fortifiée. Aujourd'hui, les distances entre le centre et les quartiers plus récents sont parfois élevées. La rue d'Altorf est une véritable colonne vertébrale pour Dachstein. Longue d'environ 1,6 km, elle relie les deux entités Dachstein-Village et Dachstein-Gare.

Cet étirement des zones urbaines ne favorise pas les échanges et conduit à un usage plus fréquent des véhicules motorisés.

Un dynamisme économique, facteur de richesses et de création d'emplois

La commune de Dachstein se trouve au sein d'une zone particulièrement dynamique sur le plan économique, entre les communes de Molsheim et Mutzig d'un côté et Duppigheim et Duttlenheim de l'autre. Il s'agit d'un secteur qui génère de nombreux emplois.

La commune connaît une activité économique importante avec une zone d'environ 12 ha et une entreprise florissante (entreprise Graf). Cette entreprise, qui prévoit de se développer et de créer des emplois, a besoin de foncier constructible.

³ PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation



A. Les 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

1.1. Développer l'espace bâti de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable

- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière :
 - en urbanisant en priorité les espaces encore libres situés au sein des zones urbanisées ;
 - en permettant des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace.
- Prévoir une zone d'extension adaptée :
 - pour permettre une bonne intégration des nouveaux habitants ;
 - pour conserver des possibilités d'extension à long terme, pour les besoins des générations futures, dans un objectif de développement durable.
- Inscrire les zones d'extension dans les sites les plus adaptés, pour garantir un développement harmonieux:
 - Réorienter le développement urbain de manière à rapprocher les zones de développement du noyau urbain d'origine.
 - Délimiter une zone d'extension sur la base d'un projet urbain cohérent et de la prise en compte :
 - ↳ des contraintes (zones inondables ou humides, nuisances liées aux zones d'activités et aux exploitations agricoles) ;
 - ↳ des sites et des paysages, du contexte patrimonial et historique ;
 - ↳ de la sensibilité environnementale ;
 - ↳ de l'articulation avec l'existant ;
 - ↳ de la qualité des accès et dessertes.

1.2. Préserver la qualité de l'urbanisme

- Conserver la forme urbaine traditionnelle du centre ancien

En respectant les implantations caractéristiques du bâti : alignements par rapport aux rues, volumes des constructions, rapport entre le végétal et le bâti...
- Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis
 - Conserver des espaces verts au sein du tissu bâti : préserver de toute urbanisation certains îlots verts présents au cœur des zones urbanisées pour favoriser une densification douce, compatible avec un mode de vie villageois de qualité ;
 - Améliorer le paysage urbain en réintroduisant, quand cela est possible, des continuités végétales, source de biodiversité.



- Améliorer le fonctionnement urbain :
 - Améliorer le réseau viaire et notamment l'accès aux équipements,
 - Organiser le réseau de circulations douces (chemins piétons et cyclistes).

1.3. Protéger le patrimoine architectural

- Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans le centre ancien ;
- Permettre l'évolution de ce bâti tout en l'encadrant par des règles d'urbanisme adaptées ;
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.

1.4. Conserver une mixité des fonctions au sein des zones urbanisées

- Maintenir la mixité des fonctions urbaines au sein du village et permettre l'implantation d'activités tertiaires compatibles avec l'habitat.

Orientation 2. Prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger les personnes et les biens

Il s'agit d'intégrer dans les dispositions du PLU :

- Le risque d'inondation et les principes de gestion de ce risque issus du SDAGE⁴
- Les périmètres de réciprocité des exploitations agricoles ;
- Les nuisances liées aux activités économiques, en évitant de développer le village vers les zones ou sites d'activités.

Orientation 3. Maintenir un bon niveau d'équipement

- Pérenniser la qualité et l'utilisation des équipements sportifs et culturels ;
- Favoriser le bon fonctionnement des écoles (maternelle et élémentaire) ainsi que du périscolaire de la commune ;
- Adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants en créant, par exemple, une structure pour personnes âgées et/ou en réaménageant la mairie pour la rendre plus fonctionnelle.

Orientation 4. Prendre en compte les besoins en stationnement

- Intégrer l'enjeu du stationnement pour les nouvelles constructions ;
- Poursuivre la création de parking pour améliorer l'offre en places de stationnement public.

⁴ SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux



Orientation 5. Favoriser le maintien et le développement des activités économiques

- Prendre en compte les besoins des entreprises locales ;
- Prévoir des zones d'extension permettant le développement des activités économiques afin de soutenir l'emploi ;
- Faciliter la réorganisation de la zone existante peu qualitative et restructurer l'ensemble du site d'activité au Sud-Est.

Orientation 6. Adopter les principes du développement durable dans l'aménagement des zones d'habitat et des zones d'activité économique

- Faciliter l'usage des énergies renouvelables ;
- Encourager les rénovations énergétiques (amélioration de l'isolation, de l'étanchéité et de la performance des vitrages) ;
- Favoriser le développement de formes urbaines durables ;
- Encourager le recyclage et/ou la réutilisation des déchets ;
- Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle en imposant l'infiltration quand c'est possible.

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON OPPOSABLE



B. Les politiques à mettre en œuvre en faveur du paysage

- Préserver les abords de la ville fortifiée et le cadre paysager dans lequel elle s'inscrit ;
- Préserver les prairies en entrée de village ;
- Préserver les « poumons verts » du centre ancien en conservant les espaces de jardins visibles depuis la rue, véritables espaces de respiration dans les espaces bâtis ;
- Aménager des espaces publics de qualité avec notamment le parc environnemental ;
- Préserver les arbres remarquables ;
- Maintenir ou rétablir des transitions paysagères entre le milieu bâti et les espaces agricoles ;
- Favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles isolés par des règles adaptées, éviter le mitage des paysages.

DOCUMENT DE TRAVAIL - NON OPPROPRABLE



C. Les politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques

Orientation 7. Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Protéger les secteurs naturels ;
 - Préserver les sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes 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 les critères suivants :
 - les besoins des exploitations ;
 - la qualité paysagère et environnementale des milieux ;
 - le contexte urbain.

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 (en aval Avolsheim-Eckbolsheim) conformément à l'arrêté ministériel de 2008 ;
- Préserver la ZNIEFF⁵ de type I : Ried du Dachsteinerbach à Dachstein, Molsheim et Ergersheim (au Nord-Ouest du ban communal) – Ried de la Bruche à Dachstein-gare (Est du ban communal) ;
- 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 :
 - 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.

⁵ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



D. Les orientations générales thématiques

L'HABITAT

Orientation 9. Renforcer la diversité de l'offre en logements

- Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques.
- Répondre aux besoins spécifiques liés au vieillissement de la population et l'accueil des jeunes ménages en termes d'offre de logements.
- Optimiser les possibilités de parcours résidentiels en permettant l'aménagement et la construction de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et aux personnes âgées, notamment en renforçant l'offre en logements de taille plus réduite.
- 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.

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Orientation 10. Encourager la mobilité alternative et réduire les déplacements

- Créer des cheminements doux dans les zones de projet ;
- Prévoir des liaisons douces pour rejoindre Ernolsheim-Bruche le long de la zone d'activité existante au Sud-Est de la zone urbaine et le cimetière à l'Ouest de la zone urbaine.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

Orientation 11. Soutenir le développement de l'activité économique du territoire

- Préserver les entreprises locales et prendre en compte leurs besoins 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'activités économiques le long de la RD93 en direction d'Ernolsheim-Bruche ;
- Permettre le maintien des exploitations agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage à dominante d'habitat.



Orientation 12. L'équipement commercial

- Favoriser le développement du commerce de proximité dans les zones urbaines ;
- Encadrer le commerce dans les zones d'activité.

Orientation 13. Soutenir les initiatives en matière de développement touristique

- Permettre le développement de l'offre d'hébergements touristiques et de restauration ;
- Mettre en valeur les éléments du patrimoine supports d'une attractivité touristique ;
- Encourager la production et la vente de produits locaux et artisanaux.

LES RESEAUX D'ENERGIE

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 (réseau de chauffage collectif, récupération d'énergie, énergies renouvelables...).

LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

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.



E. 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.

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

- Limiter la consommation foncière liée au développement résidentiel à moyen terme (15 prochaines années) à environ **1,5 ha** en tenant compte du besoin de création de 66 logements ;

Pour rappel, l'ancien POS prévoyait 55,9 ha en zone d'extension pour de l'habitat (zone INA et IINA). Il s'agit donc d'une réduction considérable de la consommation foncière, ajustée aujourd'hui aux stricts besoins recensés en matière de logements ;

- Identifier plusieurs secteurs agricoles constructibles en réponse aux besoins exprimés en matière de développement de l'activité agricole ;
- Identifier un secteur pour répondre aux besoins d'extension exprimés par les entreprises locales déjà implantées sur le territoire à environ 7,5 ha ;
- Permettre l'installation d'activités de proximité en continuité des zones d'équipement existantes pour permettre la mutualisation des équipements (parkings par exemple) sur une superficie de 0,6 ha.