



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DAHLENHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Prescription d'élaboration du PLU le 22/07/2019
Arrêt du PLU le 23/06/2022

ELABORATION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 09 octobre 2023,

A Dahlenheim,
le 09 octobre 2023

Le Maire,
Nicolas Winling



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Plan local d'urbanisme

Commune de Dahlenheim

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 09.10.2023

Le Maire, Nicolas WINLING :





SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I- ORIENTATIONS GENERALES	6
1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE	6
La maîtrise du développement urbain dans un contexte d'attractivité résidentielle aux portes de l'Eurométropole.....	6
La rationalisation de l'espace.....	6
La mise en valeur du paysage local et du patrimoine bâti.....	6
La prise en compte des risques naturels et des nuisances.....	7
2- HABITAT	8
La production de nouveaux logements.....	8
La diversification de l'offre en logements.....	8
Un habitat plus respectueux de l'environnement et plus performant sur le plan énergétique.....	8
3- EQUIPEMENTS ET LOISIRS	9
La pérennisation de l'offre existante.....	9
4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL	9
Le développement d'une offre en commerces et services de proximité.....	9
La mise en valeur du potentiel touristique.....	9
Le développement de l'activité agricole.....	9
La pérennité de l'usine de chaux.....	10
5- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	10
La promotion des modes doux de déplacements dans un contexte fort de migrations pendulaires.....	10
6- RESEAUX D'ENERGIE	10
7- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	11
8- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	11
La protection des espaces à forte valeur environnementale.....	11
La protection et la valorisation des espaces agricoles.....	11
Le maintien et le développement d'espaces naturels au sein du tissu urbain.....	12
9- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	12
La préservation des cours d'eau et de leurs abords.....	12
II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	13
1- RENOUVELLEMENT URBAIN	13
2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE	13
3- DENSITE RESIDENTIELLE	13





INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et 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 et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour rappel, les dispositions du projet communal de Dahlenheim doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Bruche.



I- ORIENTATIONS GENERALES

1- AMENAGEMENT, URBANISME ET PAYSAGE

La maîtrise du développement urbain dans un contexte d'attractivité résidentielle aux portes de l'Eurométropole

1) Maintenir une silhouette urbaine groupée

Il s'agit ici d'éviter la poursuite de l'étalement urbain vers le sud-ouest (le long de la rue des Pierres et de la rue Principale) et vers l'est (le long de la rue Principale)

2) Privilégier l'urbanisation du secteur nord-est du village à proximité de la rue Niedergasse et du cimetière

Par rapport aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux, le secteur nord-est du village apparaît plus favorable au développement urbain futur en permettant de reconnecter le lotissement de la rue de la Breite avec la rue Niedergasse, qui fait le lien avec le centre du village.

La rationalisation de l'espace

3) Permettre la densification du tissu urbain existant tout en préservant la qualité du cadre de vie

L'urbanisation du village s'est inscrite dans un site remarquable mais contraint notamment du point de vue viticole. Le tissu naturellement assez dense offre des possibilités en matière de renouvellement urbain, dont la mobilisation devra être une priorité. Néanmoins, la densification ne devra pas se faire au détriment du cadre de vie et du paysage urbain de qualité qu'offre le village.

Le projet a pour objectif la recherche d'un équilibre entre densification et maintien du cadre de vie.

La mise en valeur du paysage local et du patrimoine bâti

4) Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales, en particulier dans le centre ancien

Il s'agit d'imposer aux nouvelles constructions des gabarits et des aspects similaires à ceux des constructions déjà existantes dans le village et qui forment le paysage villageois local.

Pour les constructions de grande taille et les rénovations des corps de ferme, il conviendra de privilégier une organisation des bâtiments en U ou en L autour d'une cour, tel que cela se retrouve traditionnellement dans le vieux village.

5) Œuvrer pour la qualité paysagère des entrées de village et des franges urbaines

L'objectif est de conserver la qualité paysagère du site dans lequel s'inscrit ce village, bénéficiant d'un véritable potentiel touristique. Cela se traduit notamment par :

- ✓ La réalisation de franges végétalisées au niveau des extensions futures du village pour favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions
- ✓ La préservation des vergers présentant un fort intérêt paysager et environnemental. Certains sont situés à des emplacements stratégiques, en entrée du village, et participent ainsi à la mise en valeur de celui-ci.
- ✓ La protection des arbres remarquables présents le long des axes de circulation ainsi qu'au niveau des places du cœur de village.



6) Accompagner les projets d'implantation des bâtiments agricoles et des édifices associés et soigner leurs abords

Il s'agit d'encadrer les gabarits et l'aspect des constructions et de favoriser un aménagement qualitatif de leurs abords pour une meilleure intégration paysagère.

La prise en compte des risques naturels et des nuisances

7) Faciliter la cohabitation entre le monde agricole et les habitants du village

L'activité agricole tient une place importante dans la vie du village. Afin de faciliter cette cohabitation, devenue de plus en plus complexe à mesure que la périurbanisation se développe, des mesures concrètes devront être prises. Elles consistent notamment à :

- ✓ Définir précisément des sites de sortie d'exploitation en tenant compte des nuisances potentielles.
- ✓ Limiter le développement des exploitations situées au cœur de village en fonction de leurs nuisances effectives.
- ✓ Mettre en œuvre des dispositifs tels que les haies antidérives au sein des extensions urbaines.

8) Prendre en compte le risque d'inondation qui concerne les abords de la Mossig

Les espaces situés en bordure du cours d'eau de la Mossig sont identifiés comme zone inondable par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Mossig. Afin de préserver les champs d'expansion des crues et de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation, il convient de le prendre en compte dans la délimitation des zones du PLU et dans les dispositions réglementaires.

9) Prendre en compte le risque de coulées de boues

Les secteurs à plus fort dénivelé situés à l'ouest du village sont particulièrement concernés par le risque de coulées de boues en cas de fortes précipitations.



2- HABITAT

La production de nouveaux logements

1) Envisager la réalisation d'environ 80 nouveaux logements à l'horizon 2040

Le nombre de logements à produire a été déterminé dans le diagnostic territorial du PLU en fonction du besoin généré par les dynamiques démographiques (croissance de la population atteignant 871 habitants en 2040, desserrement des ménages, vieillissement de la population). Le besoin théorique total est de 84 logements.

2) Favoriser le renouvellement urbain pour la production de logements

Un potentiel de renouvellement urbain a été identifié dans le cadre du diagnostic territorial du PLU. A Dahlenheim, il est évalué à partir de la mobilisation de dents creuses, de la réhabilitation de constructions existantes et des opérations de démolition-reconstruction. Il convient donc de prendre en compte ce potentiel de création de logements au sein du tissu déjà urbanisé afin d'éviter l'étalement urbain.

3) Encadrer les opérations de réhabilitation/rénovation du bâti ancien

Plusieurs corps de fermes présentent un potentiel intéressant de réhabilitation/rénovation. L'évolution de ces bâtiments est nécessaire pour sauvegarder le patrimoine local mais doit être encadrée pour respecter les formes bâties traditionnelles et ne pas impacter le fonctionnement urbain par une mauvaise gestion du stationnement.

La diversification de l'offre en logements

4) Réaliser des programmes de logements de taille modéré

L'objectif est de mener un développement progressif du parc de logements et de proposer des gabarits de construction modérés (collectifs comportant moins de 10 logements) permettant une intégration harmonieuse dans le paysage villageois existant.

5) Permettre la réalisation de logements variés en termes de taille et de typologie

Il s'agit ainsi de diversifier l'offre de logements à travers la réalisation de logements individuels, intermédiaires et petits collectifs.

Cette offre doit permettre de répondre aux besoins d'une population variée (personne seule, jeunes ménages, familles, personnes âgées) et de favoriser le parcours résidentiel au sein du village. Elle favorise ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant de l'habitat collectif et intermédiaire, des logements devront être créés spécifiquement dans le but de répondre aux besoins des personnes âgées ou des personnes à mobilité réduite.

Un habitat plus respectueux de l'environnement et plus performant sur le plan énergétique

6) Permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments anciens (isolation...)



3- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

La pérennisation de l'offre existante

- 1) **Conforter le secteur d'équipements sportifs et de loisirs**
- 2) **Améliorer les équipements liés à l'étang de pêche**

Les installations sportives ont été rénovées et agrandies. Les équipements liés à l'étang de pêche sont vieillissants et nécessitent à leur tour des travaux de remise en état.

4- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le développement d'une offre en commerces et services de proximité

- 1) **Encourager le développement d'une offre en commerces et services de proximité**

La commune souhaite encourager l'installation de commerces et services de proximité, adaptée au voisinage des habitations.

Une telle offre de proximité favorise la mixité fonctionnelle, le dynamisme du village et le lien social. Elle permet également de limiter certains déplacements vers l'extérieur de la commune.

La mise en valeur du potentiel touristique

- 2) **Maintenir une activité touristique tournée vers la viticulture, le patrimoine, la nature**

Dahlenheim comprend des sentiers pédestres et cyclotouristiques, un restaurant, quelques gîtes et plusieurs viticulteurs ainsi qu'un patrimoine historique (bâtiments anciens, puits, usine de chaux).

La préservation et la mise en valeur du patrimoine (naturel et urbain), ainsi que le développement des cheminements doux vont contribuer à l'attractivité touristique locale.

Le développement de l'activité agricole

- 3) **Permettre le maintien et, en fonction du degré de nuisance, le développement sur site des exploitations existantes**

Des activités agricoles sont toujours présentes au sein de la zone urbaine. Seules celles adaptées au voisinage des habitations peuvent continuer à s'y développer. Des solutions alternatives seront trouvées pour les exploitations incompatibles avec le milieu urbain, pour faciliter la cohabitation et permettre la densification du tissu bâti.

Les sorties d'exploitation bénéficieront de possibilité de développement suffisantes pour répondre à leurs besoins.

- 4) **Autoriser l'implantation de nouvelles exploitations sur des secteurs adaptés**

Les éventuelles nouvelles exploitations pourront s'implanter en respectant un éloignement suffisant par rapport aux secteurs résidentiels du village afin de limiter les contraintes et nuisances réciproques potentielles. Les secteurs de développement des exploitations seront définis en tenant compte des contraintes agricoles (AOC), techniques (réseaux), paysagères et environnementales.



La pérennité de l'usine de chaux

5) Permettre le développement de l'activité liée à l'usine de chaux

L'usine à chaux de Dahlenheim existe depuis plus de 120 ans. Elle représente un savoir-faire traditionnel qui est adapté à la rénovation du patrimoine ancien mais également aux nouvelles formes de constructions. Afin d'assurer la pérennité de l'activité, il convient d'offrir des possibilités de constructions sur site mais également de répondre aux besoins futurs en matière d'extension de la carrière.

5- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La promotion des modes doux de déplacements dans un contexte fort de migrations pendulaires

1) Développer les liaisons douces au sein du village notamment en direction des arrêts pour les transports collectifs

La commune bénéficie de différents arrêts de bus (liaisons régulières, transport scolaire). Afin d'inciter la population à recourir à ce mode de transport, il convient de faciliter les déplacements doux en direction de ces arrêts. L'aménagement des zones à urbaniser devra être pensé de façon à compléter le maillage existant au sein du village. D'autres liaisons, permettant simplement de faciliter les déplacements doux dans le village, et vers sa périphérie, pourront également être réalisées.

2) Préserver et/ou réhabiliter les sentiers existants notamment celui permettant l'accès au Scharrach directement depuis la place de l'Eglise

3) Sécuriser les déplacements automobiles en aménageant les voies dont les caractéristiques ne correspondent pas suffisamment à leur usage.

4) Prévoir des stationnements dédiés aux vélos dans les nouvelles opérations d'une certaine taille

Il s'agit ainsi d'encourager l'usage des modes doux de déplacements (vélo, marche) au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins qui disposent d'une offre en commerces et services de proximité et d'équipements plus développée.

6- RESEAUX D'ENERGIE

1) Favoriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du principe de précaution

Il s'agit de permettre aux constructions nouvelles ou existantes de comporter des systèmes de production d'énergies renouvelables (par exemple panneaux solaires/photovoltaïques sur les toitures) dans le respect du paysage villageois et du patrimoine architectural.

En revanche, il n'est pas souhaité le recours à des modes de production d'énergie qui peuvent s'avérer inadaptés localement tels que la géothermie profonde.



7- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

1) Accompagner le développement de la fibre optique sur le territoire

La desserte par les communications numériques constitue un enjeu en termes d'attractivité pour le village aussi bien envers les particuliers que les entreprises. Le déploiement de l'internet très haut débit par fibre optique est en cours sur le territoire.

8- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces à forte valeur environnementale

1) Protéger le secteur du Muenchhof en tenant compte des besoins de l'usine de chaux

Ce secteur présente une forte valeur environnementale avec la présence de boisements, collines, pelouses sèches, prairies. Il fait partie de deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines du Piémont vosgien avec grands ensembles de vergers de Saverne à Mutzig » et de type 1 « Pelouses du Scharrach à Scharrachbergheim, pelouses et carrières royales du Silberberg à Wolxheim et Dahlenheim ».

2) Protéger et améliorer l'état écologique des milieux humides

Il s'agit de protéger les milieux humides identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU mais également de prendre des dispositions pour en améliorer l'état écologique car ces derniers sont fragmentés et/ou occupés par de la grande culture. Il s'agit des abords des cours d'eau (Mossig et Weiherbach) ainsi que de plusieurs petites dépressions humides.

3) Protéger les boisements et ripisylves situés le long de la Mossig et du Weiherbach

Les ripisylves sont situées le long des cours d'eau et présentent une forte valeur environnementale (biodiversité, consolidation des berges, paysage, continuité écologique...).

4) Préserver les espaces agricoles et viticoles

Il s'agit de préserver au maximum les espaces viticoles en AOC situés en dehors du village, ainsi que les espaces cultivés situés au nord-est du territoire, tout en tenant compte des besoins en matière de développement urbain.

5) Favoriser la préservation des vergers en périphérie du village et encourager leur développement

Les vergers présentent un fort intérêt paysager et environnemental. Si la ceinture de vergers est aujourd'hui très réduite et fractionnée, les choix d'urbanisme devront en tenir compte. La création d'un espace dédié aux jardins communaux pourra également représenter une bonne opportunité d'en replanter de même qu'au sein des futures extensions urbaines.

La protection et la valorisation des espaces agricoles

6) Préserver les espaces agricoles du mitage urbain et du morcellement

Il s'agit de maîtriser le développement urbain afin de préserver les ensembles de terres cultivées, de vignes et de prairies présents sur le territoire et nécessaires à l'activité agricole et au maintien du paysage.

7) Créer un espace dédié à des jardins familiaux

La recherche de l'autonomie alimentaire et la consommation de produits locaux sont des enjeux d'actualité. La création d'un espace dédié à des jardins partagés est une piste de réponse à ces enjeux ainsi qu'à la difficulté que pose la densification pour conserver des espaces de culture familiale en milieu urbain et périurbain.



Le maintien et le développement d'espaces naturels au sein du tissu urbain

8) Favoriser la préservation et la création d'espaces verts au sein du tissu urbain

Les enjeux actuels en matière de densification ne doivent pas occulter la nécessité de conserver des espaces de respiration au sein du tissu bâti. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront laisser une place aux espaces verts plantés, sur les terrains constructibles et/ou sur les espaces publics.

9- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La préservation des cours d'eau et de leurs abords

- 1) Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau de la Mossig et du Weiherbach accompagnés d'un ensemble de milieux humides**
- 2) Conserver les petits espaces naturels servant de relai lors du déplacement des espèces au sein de l'espace agricole**



II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1- RENOUVELLEMENT URBAIN

1) Produire au moins 30% des nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain

Il convient de prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain identifié au sein du village de Dahlenheim afin de favoriser la réalisation de nouveaux logements sans consommer de foncier supplémentaire en extension. Cette démarche favorise également l'optimisation foncière et la mise en valeur du bâti existant.

2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

1) Mobiliser une surface inférieure à 3 ha en extension urbaine à destination principale d'habitat à l'horizon 2040

Il s'agit de modérer la consommation de l'espace en mobilisant la surface précisément nécessaire à la réalisation du projet communal ; ce dernier s'appuyant sur les objectifs de production de logements établis à partir des besoins liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages. La surface à mobiliser en extension est modérée par la prise en compte et la mobilisation du potentiel de création de logements en renouvellement urbain. Dans le diagnostic territorial du PLU, le besoin théorique en extension est de 2,5 à 2,9 ha.

3- DENSITE RESIDENTIELLE

1) Respecter une densité résidentielle moyenne d'au moins 20 logements/ha pour tout secteur d'extension, de densification ou de renouvellement urbain ayant une superficie de 0,5 ha ou plus

En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bruche, une densité minimale de 20 logements/ha est à respecter dans les zones d'urbanisation future de 0,5 ha ou plus inscrites en extension urbaine, en densification ou en renouvellement urbain.



VB Process, une société de la marque Territoire+
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr