



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DANGOLSHEIM

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 09/06/2020

A Dangolsheim, le 10 juin 2020  
M. Fabien BLAESS, le Maire



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE :	Page :
0	04/04/2016		OTE - Karine QUIGNARD L.D.		15 173	2/16
1	22/04/2016		OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
2	10/01/2017		OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
3	29/03/2019		OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
4	11/06/2019	Arrêt PLU	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			
5	09/06/2020	Approbation PLU	OTE - Karine QUIGNARD L.D.			

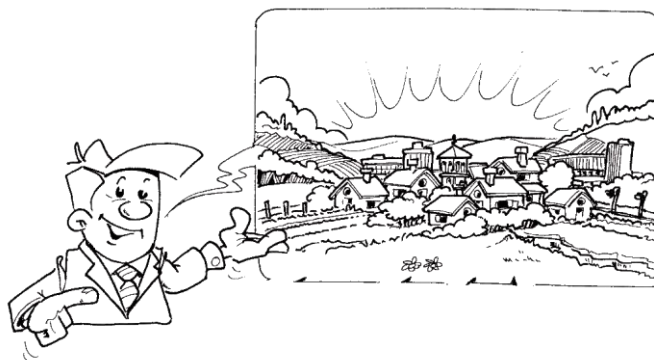
## Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel le conseil municipal de Dangolsheim 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.



Choisissez un  
élément.voulons-nous  
habiter  
et transmettre  
à nos enfants ?

## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

---

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

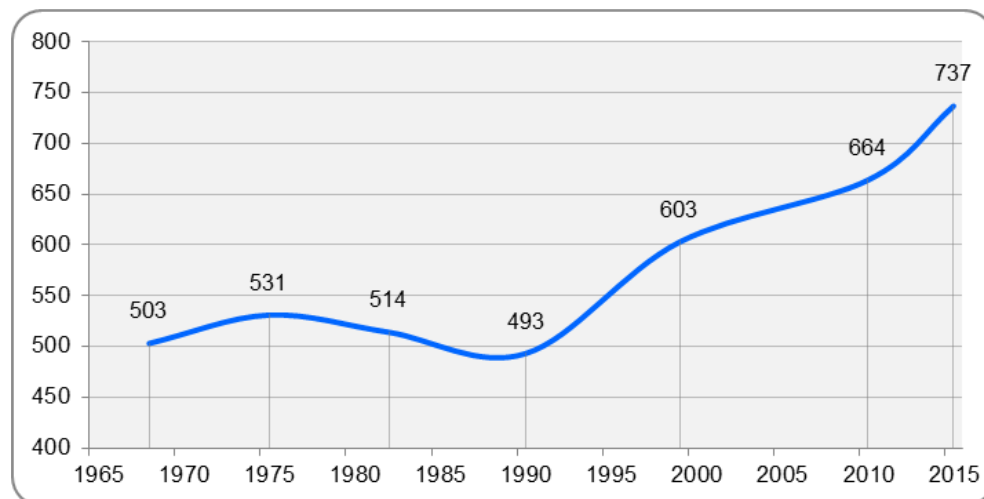
- De modération de la consommation de l'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de développement retenus par les élus de Dangolsheim s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

<b>A. Maitriser le rythme de développement de la commune</b>	<b>6</b>
Orientation 1 - Répondre aux besoins de logement en conciliant renouvellement urbain, densification et opération nouvelle	7
Orientation 2 - Renforcer la diversité de l'offre en logements	8
Orientation 3 - Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la topographie	8
Orientation 4 - Limiter la consommation foncière, l'étalement urbain et le mitage territorial	9
Orientation 5 - Veiller à un développement urbain cohérent	9
<b>B. Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers</b>	<b>10</b>
Orientation 6 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	10
Orientation 7 - Préserver un cadre naturel et paysager de qualité	10
Orientation 8 - Prendre en compte les risques d'inondation	11
Orientation 9 - Préserver les continuités écologiques	11
Orientation 10 - Adopter les principes du développement durable	12
<b>C. Préserver le dynamisme du territoire</b>	<b>13</b>
Orientation 11 - Préserver le lien social en poursuivant l'aménagement des espaces publics de qualité	13
Orientation 12 - Prendre en compte les besoins en stationnement	13
Orientation 13 - Encourager la mobilité alternative	14
Orientation 14 - Accompagner le développement des entreprises et des professions libérales sur le territoire	14
Orientation 15 - Maintenir et faire vivre le bon niveau d'équipements de la commune	14
Orientation 16 - Mettre en valeur les potentiels touristiques	15
Orientation 17 - Développer les communications numériques	16

## A. Maitriser le rythme de développement de la commune

La commune de Dangolsheim se situe dans le piémont viticole entre Molsheim et Marlenheim. Commune limitrophe de Soultz-les-Bains, Dangolsheim se situe à une vingtaine de kilomètres à l'Ouest de Strasbourg.



*Evolution de la population de 1968 à 2015 (source : INSEE)*

Après plus de 20 ans de faible évolution, la commune enregistre, à partir de 1990, une progression démographique importante.

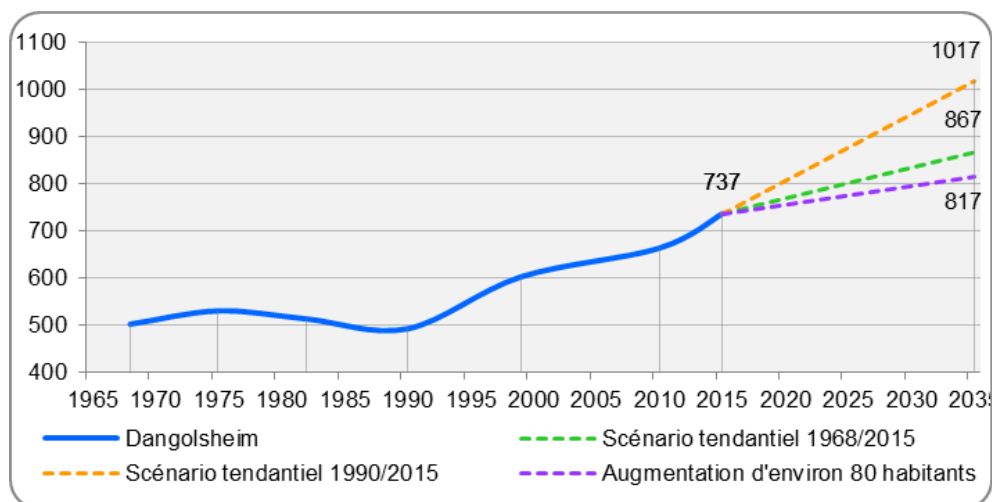
A partir de 2006, la croissance démographique retrouve la même dynamique que l'évolution de la population intercommunale et est au-dessus de la tendance départementale.

Aujourd'hui les équipements mis en place permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins des habitants.

Pour l'avenir, les élus ne souhaitent pas développer de façon importante l'attractivité résidentielle mais maitriser le rythme de développement de la commune et conserver la qualité de vie à Dangolsheim.

Dans cette perspective, les hypothèses de développement retenues visent une progression démographique de l'ordre de 0,51% par an et une limitation de la baisse de la taille des ménages à 2,52 personnes d'ici 2035.

Ce scénario (en violet) conduit à envisager un besoin d'environ 50 résidences principales (environ 16 logements dus au desserrement des ménages et environ 32 logements supplémentaires dus à l'augmentation de la population). Une partie de ces logements seraient créés dans le tissu urbain existant.



Simulation d'évolution de la population de la commune

## Orientation 1 - **REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENT EN CONCILIANTE RENOUVELLEMENT URBAIN, DENSIFICATION ET OPERATION NOUVELLE**

Pour répondre à ses objectifs de développement, la commune souhaite :

- Inscrire un objectif de création de logements nouveaux d'environ 50 logements pour les 20 prochaines années ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification plutôt que les extensions, en mobilisant notamment, les dents creuses ;
- Phaser le développement urbain.

## **Orientation 2 - RENFORCER LA DIVERSITE DE L'OFFRE EN LOGEMENTS**

---

- Assurer la possibilité d'un parcours résidentiel complet grâce à l'aménagement ou la construction de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et aux personnes âgées, et notamment en renforçant l'offre en logements de taille plus réduite ;
- Encourager le développement d'une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter.



*Exemple de réhabilitation d'une ancienne ferme en logements collectifs*

## **Orientation 3 - FAVORISER L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LA TOPOGRAPHIE**

---

- Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur intégration dans le tissu bâti existant et dans le paysage ;
- Respecter la topographie naturelle du site et favoriser l'insertion des constructions dans la pente ;
- Minimiser les modifications du terrain naturel pour les constructions nouvelles, en particulier en cas d'opérations d'aménagement ;
- Limiter les hauteurs des constructions et veiller à ne jamais dépasser la hauteur des lignes de constructions existantes ;
- Limiter la prégnance des équipements techniques (Pompes A Chaleur, antennes paraboliques...).

## **Orientation 4 - LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE, L'ETALEMENT URBAIN ET LE MITAGE TERRITORIAL**

---

La modération de la consommation du foncier à l'échelle du PLU se traduit de la manière suivante :

- L'utilisation (rénovation et transformation) du bâti existant et la densification en autorisant les constructions en seconde ligne ;
- Les possibilités de développement identifiées en dehors de l'enveloppe urbaine de référence sont calibrées à 1,9 ha répartis comme suit :
  - environ 0,5 ha correspondant à l'évolution de la zone urbaine constituée de parcelles construites ou constructibles ;
  - environ 1,4 ha correspondant aux zones d'extension futures de la commune.

## **Orientation 5 - VEILLER A UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT**

---

- Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes et en veillant à ne pas engendrer des problèmes de stationnement ;
- Prévoir les développements urbains en continuité du tissu bâti existant.

## **B. Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers**

---

### **Orientation 6 - PROTÉGER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

---

- Limiter fortement la constructibilité dans les espaces naturels reconnus à l'échelle régionale, en particulier la ZNIEFF de type I (Collines calcaires du Fort de Mutzig, du Jesselberg et Der Berg, à Soultz-les-Bains, Dangolsheim, Mutzig et Molsheim) ;
- Pérenniser l'activité agricole et valoriser les ressources de la commune en équilibre avec les besoins d'extensions urbaines de la commune ;
- Préserver les espaces de prairies et les vergers notamment dans la ZNIEFF de type II ;
- Préserver le périmètre AOC de tout développement urbain ;
- Conserver les espaces de jardin existants dans le périmètre AOC avec la possibilité d'y implanter des abris ;
- Gérer les interfaces entre tissu bâti et espaces agricoles et naturels.

### **Orientation 7 - PRÉSERVER UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITÉ**

---

- Conserver les panoramas remarquables sur le village et notamment la vue sur l'église en limitant l'impact visuel des nouvelles constructions ;
- Veiller à la qualité des entrées de village qui sont déterminantes pour l'image de la commune en limitant notamment l'impact visuel des nouvelles constructions ;
- Limiter l'impact visuel du bâti isolé ;
- Gérer l'insertion dans le paysage des extensions des entreprises.



*Vue de Dangolsheim*

## Orientation 8 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES D'INONDATION

- Rendre inconstructibles les zones soumises aux risques d'inondations indiquées dans le PPRI du bassin versant de la Mossig, au Nord-Est du territoire.

## Orientation 9 - PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver et entretenir la ripisylve existante le long du Kehlbach et du Frankenbach ;
- Préserver les habitats des espèces protégées (le faucon pèlerin, la pie-grièche écorcheur, l'azurée frêle et le crapaud vert pour la faune et la marguerite de la Saint Michelle et l'astragale pois-chiche pour la flore) en évitant le développement des constructions sur ces secteurs ;
- Prendre en compte la Trame Verte et Bleue locale avec notamment la préservation du corridor écologique le long du Kehlbach et du Frankenbach et du corridor écologique en milieu ouvert et semi-ouvert.



*Faucon pèlerin*



*Pie-grièche  
écorcheur*



*Azurée frêle*



*Crapaud vert*



*Marguerite de la Saint Michelle    Astragale pois-chiche*

## **Orientation 10 - ADOPTER LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

- Encourager les rénovations énergétiques ;
- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant ;
- Poursuivre et valoriser la démarche d'utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments et équipements publics ;
- Assurer pour chaque nouvelle zone d'aménagement la possibilité d'un raccordement au réseau de gaz ;
- Favoriser le développement d'un habitat à faible consommation énergétique (conception bioclimatique, maison passive) et respectueux de l'environnement (type éco-quartier) mais conserver des typologies bâties cohérentes avec le bâti existant ;
- Optimiser l'alimentation en énergie des nouvelles opérations d'aménagement en développant des solutions innovantes (réseau de chauffage collectif, récupération d'énergie, énergies renouvelables, ...) ;
- Optimiser la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, infiltration, recyclage, ...).



*Exemple d'une installation photovoltaïque : la Smartflower*

## C. Préserver le dynamisme du territoire

### Orientation 11 - PRESERVER LE LIEN SOCIAL EN POURSUIVANT L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

- Aménager des espaces pour abriter le tissu associatif dynamique et permettre l'organisation de petites manifestations. Ces espaces pourront être envisagés dans le sous-sol de l'école ;
- Poursuivre la création d'espaces de rencontre et notamment l'aire de pique-nique près du Kehlbach et un boulodrome.



*Place du Lavoir*

### Orientation 12 - PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT

- Optimiser la gestion du stationnement privatif ;
- Intégrer l'enjeu du stationnement aux opérations de construction et d'aménagement et à la réflexion du renouvellement urbain en encourageant par exemple la mutualisation des espaces de stationnement.

## **Orientation 13 - ENCOURAGER LA MOBILITE ALTERNATIVE**

---

- Favoriser les mobilités douces et développer les cheminements dédiés en particulier dans les zones de projet ;
- Mettre en valeur le patrimoine naturel en renforçant son accessibilité par le maintien et/ou l'aménagement de cheminements pédestres ou cyclables ;
- Poursuivre l'identification des itinéraires piétonniers pour sécuriser les accès à l'école et aux équipements publics.



*Exemples cheminements doux à Dangolsheim*

## **Orientation 14 - ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET DES PROFESSIONS LIBERALES SUR LE TERRITOIRE**

---

- Maintenir la possibilité de création de commerces de proximité en acceptant la mixité des fonctions ;
- Préserver les entreprises locales et favoriser leurs extensions ;
- Permettre le développement de l'emploi local en favorisant la diversité en zones urbaines et à urbaniser ;
- Encourager la production et la vente des produits locaux ;
- Encourager l'installation des hébergements touristiques.

## **Orientation 15 - MAINTENIR ET FAIRE VIVRE LE BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE**

---

- Maintenir et adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants ;
- Faciliter l'accès à la salle communale et limiter les nuisances pour les riverains.



*Ecole*

## **Orientation 16 - METTRE EN VALEUR LES POTENTIELS TOURISTIQUES**

- Préserver et entretenir le patrimoine architectural local remarquable ;
- Conserver les caractéristiques urbaines du centre ancien ;
- Permettre la valorisation du Fort de Dangolsheim (dit Fort de Mutzig).



*Ferme répertoriée à l'inventaire général du patrimoine culturel*

## **Orientation 17 - DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

- Promouvoir un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication, en cohérence avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique ;
- Imposer aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement la pose de fourreaux en attente pour faciliter les branchements lors du déploiement des réseaux.

