



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DUPPIGHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration POS le : 03/07/1992
Elaboration PLU le : 15/02/2008
Modification n°1 PLU le : 06/12/2010
Mise à jour PLU n°1 le : 14/05/2013
Modification n°2 PLU le : 09/12/2013
Mise à jour PLU n°2 le : 24/01/2014
Modification n°3 PLU le : 27/04/2015

REVISION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 24 juin 2025

A Duppigheim,
le 24 juin 2025



le Maire,
Julien HAEGY



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

67210 OBERNAI



Plan local d'urbanisme

Commune de Duppigheim (67)

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Dossier d'approbation





SOMMAIRE

Introduction	5
I- Orientations générales.....	6
1 - AMENAGEMENT ET URBANISME.....	6
2 - PAYSAGE	6
3 - HABITAT	7
4 - TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	7
5 - EQUIPEMENTS ET LOISIRS	8
6 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL.....	8
7 - DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	8
8 - RESEAUX D'ENERGIES.....	9
9 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	9
10 - PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	9
II- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10
1 - SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION	10
2 - DENSITE MINIMALE	10





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.



I- Orientations générales

1 - AMENAGEMENT ET URBANISME

Eléments de contexte :

La croissance démographique à Duppigheim a été modeste ces dernières années, le temps de préparer la mise en œuvre de deux opérations d'aménagement importantes (taux de variation moyen de 0,4% par an entre 1999 et 2009 et de 0,1% par an entre 2009 et 2014). Celles-ci sont sorties de terre récemment, relançant ainsi fortement la croissance démographique de la commune.

Le tissu urbain s'est étendu vers le nord, en raison des contraintes (servitudes aéronautiques notamment) sur la partie sud du territoire.

Le centre ancien présente une morphologie de village groupé et un bâti remarquable (maisons à colombages, fermes).

Le développement du territoire est contraint par différents facteurs : risque d'inondation, nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres (autoroute, routes départementales, voie ferrée) et à l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, terrains favorables au Grand Hamster en particulier au sud du territoire)

Orientations

- 1) **Poursuivre le regain démographique à l'horizon 2035, en cohérence avec les projets d'urbanisation résidentielle amorcés sur la commune et en cohérence avec le statut de pôle relais de Duppigheim au sein du territoire du SCoT Bruche-Mossig**
- 2) **Favoriser le renouvellement urbain (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations) et ouvrir à l'urbanisation les surfaces strictement nécessaires à la réalisation du projet communal à l'horizon 2035**
- 3) **Poursuivre la mise en œuvre du projet d'urbanisation du secteur Dorfgraben et favoriser son articulation avec le reste du village (structure urbaine, paysage, mobilités...)**
- 4) **Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des différentes entités bâties du village**
- 5) **Eviter la poursuite du développement urbain résidentiel vers le nord, au contact des activités économiques**
- 6) **Eviter le développement urbain au sud de la RD392**
- 7) **Prendre en compte, dans les choix d'aménagement, les risques et nuisances impactant le territoire (notamment risque d'inondation, nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres et à l'aéroport de Strasbourg-Entzheim)**
- 8) **Prévoir l'aménagement d'espaces publics et espaces verts, notamment au sein des nouvelles opérations d'aménagement à vocation résidentielle**

2 - PAYSAGE

Eléments de contexte :

Le paysage communal est marqué par des espaces « ouverts » ponctués d'éléments visuels structurants naturels ou artificiels (notamment : linéaire de ripisylves le long des cours d'eau, quelques bosquets et alignements d'arbres routiers, axe autoroutier traversant la partie sud du territoire, quelques vergers autour du centre ancien du village)

Orientations

- 1) **Assurer une transition paysagère réussie entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels**
- 2) **Limiter l'impact visuel de l'activité agricole en encadrant le développement et la construction de nouveaux bâtiments**



- 3) **Accompagner la réalisation du contournement ouest de Strasbourg par des mesures d'intégration paysagère**
- 4) **Favoriser la préservation des vergers principalement situés en périphérie du village ancien**

3 – HABITAT

Éléments de contexte :

Le parc de logements de Duppigheim est caractérisé par une croissance continue du nombre de logements depuis plusieurs décennies pour atteindre près de 843 logements en 2021, par une prépondérance des propriétaires occupants (76% contre 21% de locataires), par une prépondérance des logements individuels (76%) mais avec une part de logements collectifs en progression ces dernières années, par un marché immobilier fluide illustré par un taux de vacance de 7,9%, par une offre relativement diversifiée en termes de taille des logements (6% de 2 pièces, 33% de 3-4 pièces, 60% de 5 pièces ou plus), par un parc social peu développé (0,3%).

Orientations

- 1) **Favoriser la mixité de l'habitat dans les nouvelles opérations d'aménagement (maisons individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) pour favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future**
- 2) **Intégrer une part de logements locatifs et de logements aidés dans les nouvelles opérations d'aménagement, dans le respect des objectifs du SCoT Bruche-Mossig**
- 3) **Favoriser la réhabilitation qualitative des habitations anciennes**

4 – TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Éléments de contexte :

La commune de Duppigheim est desservie par l'autoroute A35 et est traversée par la RD392 au sud du village qui constitue à la fois un axe de desserte important et stratégique pour la commune et une source de nuisances liées au trafic automobile. Elle est également traversée sur la frange Est par la RD111 desservant notamment la zone d'activités économiques.

Il existe trois pistes cyclables, dont une en site propre qui relie directement la gare ferroviaire de Duppigheim.

La commune est également desservie par le train (gare TER au nord du territoire).

Orientations

- 1) **Poursuivre le développement des liaisons douces, en particulier pour le franchissement du cours d'eau et pour desservir les équipements de la plaine des sports**
- 2) **Prendre en compte le projet de contournement ouest de Strasbourg**
- 3) **Favoriser l'accès à la gare depuis les espaces urbanisés et éviter la construction de routes le long de la voie de chemin de fer, qui viendraient concurrencer le train**



5 - EQUIPEMENTS ET LOISIRS

Eléments de contexte :

La commune de Duppigheim dispose d'une offre développée en équipements (agence postale, salle des fêtes, bibliothèque, caserne des pompiers, plaine des sports, école maternelle et primaire, accueil périscolaire...).

Orientations

- 1) Pérenniser la présence des équipements existants
- 2) Accompagner le développement de la plaine des sports qui constitue un secteur stratégique en termes d'attractivité pour la commune, de lien social entre les habitants et d'interface urbaine entre les parties sud et nord du village

6 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

Eléments de contexte :

L'on recense une dizaine de commerces et services de proximité à Duppigheim, en particulier dans le centre ancien

Avec environ 80 entreprises sur la commune, Duppigheim constitue un pôle d'emplois.

L'activité économique est répartie ainsi sur le territoire communal : le parc d'activités de la plaine de la Bruche au nord, quelques activités isolées plus proche des zones d'habitation, la zone artisanale située entre la plaine de la Bruche et les zones d'habitation

A ce jour, sept exploitants agricoles professionnels sont installés sur la commune.

Orientations

- 1) Permettre la densification du parc d'activités de la Plaine de la Bruche (identifié comme zone d'enjeu majeur par le SCoT Bruche-Mossig) et le développement des entreprises présentes
- 2) Pérenniser l'offre existante en commerces et services de proximité, en particulier dans le centre du village
- 3) Encourager la mixité des fonctions au sein des nouvelles opérations d'aménagement tout en préservant la qualité du cadre de vie pour les habitants
- 4) Pérenniser et permettre le développement des activités économiques existantes
- 5) Tenir compte des besoins de développement des activités agricoles existantes
- 6) Encadrer la réalisation de logements de fonction au sein du parc d'activités et des zones agricoles, et permettre leur maintien dans la zone artisanale
- 7) Encadrer la réhabilitation-reconversion du site du Moulin.

7 - DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- 1) Imposer le déploiement des réseaux filaires par fibre à travers la rédaction de dispositions réglementaires dans les nouveaux quartiers d'habitat



8 - RESEAUX D'ENERGIES ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

- 1) Permettre le développement des équipements de production d'énergies renouvelables (notamment solaire, biomasse...) en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers du territoire
- 2) Favoriser l'enfouissement des réseaux électriques et Télécom, en particulier dans le centre ancien

9 - PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Eléments de contexte :

Le territoire de Duppigheim est marqué par une prépondérance d'espaces agricoles (terres cultivées, prairies). Les espaces boisés sont représentés par des ripisylves le long des cours d'eau et des bosquets situés à l'extrémité nord du territoire.

Le territoire comprend des secteurs à enjeux pour les espèces protégées (Grand Hamster et Crapaud vert)

Orientations :

- 1) **Limiter le mitage des terres agricoles en définissant des secteurs précis dédiés à l'installation des bâtiments d'exploitation**
- 2) **Préserver les zones humides et les boisements associés situés à l'extrémité nord du territoire communal**
- 3) **Préserver de l'urbanisation les ripisylves le long des cours d'eau du Bras d'Altorf et de la Bruche**
- 4) **Préserver les espaces les plus favorables au Grand Hamster et au Crapaud vert**
- 5) **Préserver un cœur d'îlot vert à l'arrière de la rue de la Chapelle**

10 - PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Eléments de contexte :

Sur le territoire de Duppigheim, les cours d'eau (le Bras d'Altorf qui traverse le village et la Bruche au nord du territoire communal) constituent des continuités écologiques.

Orientations :

- 1) **Préserver les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves**
- 2) **Renforcer les continuités écologiques locales par la réalisation de plantations permettant de relier les principaux réservoirs de biodiversités locaux**



II- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Éléments de contexte :

Au cours des dix dernières années, la consommation foncière à Duppigheim à destination de l'habitat a longtemps été modérée avant de se relancer avec le lotissement des Platanes. La densité résidentielle moyenne produite a été de 21 logements/ha montant à 28 tout récemment. Aujourd'hui, le potentiel de création de logements en renouvellement urbain est relativement faible (peu de dents creuses et de logements vacants). Les objectifs chiffrés ci-dessous ont été déterminés au regard de ces éléments et de l'objectif de regain démographique de la commune.

1 - SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION

- 1) Fixer un objectif maximal inférieur à 3 ha mobilisables en extension urbaine à l'échéance du présent PLU, pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat**
- 2) Permettre le développement d'une zone d'activité d'intérêt intercommunal d'environ 2 ha, faisant le lien entre la rue des Platanes et la rue de la Gare**

2 - DENSITE MINIMALE

- 3) Respecter une densité moyenne d'au moins 28 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine d'au moins 1 ha dont la vocation principale est l'habitat**



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