



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DACHSTEIN

OAP MODIFIEE

Révision du PLU le 01/07/2024

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 15 décembre 2025,



A Dachstein,
Le 15 décembre 2025

Le Maire,
Laetitia MARTZ



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



1. OAP sectorielle – Zone 1AU – Rue principale

1.1. Présentation du site et objectifs

Le premier secteur 1AU s'inscrit sur une emprise d'environ 1,38 ha en limite Ouest de la commune, rue principale à proximité du cimetière.



Zone 1AU – Rue principale



1.2. Orientations d'aménagement

1.2.1. Desserte et organisation viaire

a) Voie, accès au site et déplacements doux

- Le site sera accessible en véhicule par deux accès distincts depuis la rue principale.
- Des cheminements doux depuis la rue d'Altorf seront recherchés.
- Les voiries sont considérées comme des espaces partagés pour toutes les formes de mobilités.
- La desserte agricole doit rester possible.

b) Espace public

- Un emplacement pour les déchets organiques et verts est à prévoir à l'entrée de la zone.
- Pour les éclairages publics et privés, les luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser afin de limiter au mieux la pollution lumineuse.

c) Stationnement

- Des emplacements de stationnement mutualisés (une dizaine de places) seront prévus le long de la nouvelle voie d'accès.

1.2.2. Intégration dans l'environnement

- La hauteur des bâtiments se limite à R+1+combles.
- Une zone de transition végétale devra être implantée en bordure de zone, le long de la rue principale et en limite de zone agricole.

1.2.3. Qualité environnementale

- L'infiltration des eaux pluviales de voirie sera favorisée si les conditions hydrogéologiques le permettent.
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions permettant d'exploiter les apports solaires passifs et d'assurer une implantation optimale des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- Les logements collectifs situés en rez-de-chaussée doivent bénéficier d'un espace vert.
- L'aménagement d'une frange paysagère au Sud de la zone est à prévoir pour permettre une transition paysagère entre l'espace urbain et le domaine agricole.



1.2.4. Qualité des constructions

- La création de bâtiments passifs sera privilégiée.
- Les logements mono-orientés sont interdits.
- Les matériaux biosourcés sont à privilégier.

1.3. Programmation

a) Programme d'aménagement

Une densité de l'ordre de 20 logements par hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, d'implantation de logements intermédiaires.

Pour limiter l'étalement urbain, les logements individuels en bandes ou jumelés sont à favoriser.

b) Phasage

L'aménagement de la zone se fera en une ou deux phases, dès l'approbation du PLU.



1.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a **valeur illustrative** des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.





OAP sectorielle zone 1AU – Rue principale



2.OAP sectorielle – Zone 1AU – Rue des coquelicots et rue de la chapelle

2.1. Présentation du site et objectifs

Le second secteur 1AU s'inscrit sur une emprise d'environ 0,29 ha en limite Est de la commune donnant rue des coquelicots et rue de la chapelle.



SOURCE : BD ORTHO 2018, IGN.

MARS 2023

Zone 1AU – Rue des coquelicots et rue de la chapelle



2.2. Orientations d'aménagement

2.2.1. Desserte et organisation viaire

a) Voie, accès au site et déplacement doux

- Le site sera accessible par deux accès : un premier rue de la chapelle et un second rue des coquelicots.
- Des cheminements doux sont à créer à l'intérieur de la zone.
- Les voiries sont considérées comme des espaces partagés pour toutes les formes de mobilités.

b) Espace public

- Un emplacement pour les déchets organiques et verts est à prévoir à l'entrée de la zone.
- Pour les éclairages publics et privés, les luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser afin de limiter au mieux la pollution lumineuse.

2.2.2. Intégration dans l'environnement

- La hauteur des bâtiments se limite à R+1+combles.

2.2.3. Qualité environnementale

- L'infiltration des eaux pluviales de voirie sera favorisée si les conditions hydrogéologiques le permettent.
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions permettant d'exploiter les apports solaires passifs et d'assurer une implantation optimale des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- L'aménagement d'une frange paysagère au Sud et au Sud-Est de la zone pour permettre une transition paysagère entre l'espace urbain et le domaine agricole.

2.2.4. Qualité des constructions

- La création de bâtiments passifs sera privilégiée.
- Les logements mono-orientés sont interdits.
- Les matériaux biosourcés sont à privilégier.



2.3. Programmation

a) Programme d'aménagement

Une densité de l'ordre de 20 logements par hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, d'implantation de logements intermédiaires.

Pour limiter l'étalement urbain, les logements individuels en bandes ou jumelés sont à favoriser.

b) Phasage

L'aménagement de la zone se fera en une ou deux phases, dès l'approbation du PLU.



2.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a **valeur illustrative** des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.



OAP sectorielle zone 1AU – Rue des coquelicots et rue de la chapelle



3.OAP sectorielle – Zone 1AUX

3.1. Présentation du site et objectifs

Le secteur 1AUX s'inscrit sur emprise d'environ 4,6 ha en limite Est de la commune.



La zone 1AUX



3.2. Orientations d'aménagement

3.2.1. Desserte et organisation viaire

a) Voie et accès au site

- L'accès automobile à la zone aménagée depuis la RD93 sera adapté pour les VL, les PL, les cycles et les piétons.
- Le site sera accessible en véhicule depuis un seul accès.

b) Espace public à aménager

- Le secteur se raccorde sur les réseaux existants situés à proximité.
- Pour les éclairages publics et privés, les luminaires à faible intensité, inclinés vers le sol et régulés la nuit sont à favoriser afin de limiter au mieux la pollution lumineuse.
- Un accès pour les mobilités actives pourra être aménagé.

c) Stationnement

- Des emplacements perméables seront privilégiés.

3.2.2. Intégration du site dans son environnement

a) Entrée d'agglomération

Pour minimiser l'impact visuel des bâtiments en entrée de village, des haies et arbres d'essences locales seront plantés le long de la RD93.

b) Paysage

Une transition paysagère sera aménagée à l'interface avec l'espace agricole.
Dans une recherche d'insertion paysagère et de valorisation de l'image globale du territoire, les bâtiments feront l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

c) Trame verte

Les structures végétales présentes aux abords de la zone seront maintenues et renforcées, notamment par un système de haies et de frange verte en limite Nord, Ouest et Sud du périmètre pour permettre de créer une transition paysagère douce entre l'espace urbain et le domaine agricole.

d) Zones humides

Les zones humides seront préservées avec mise en place d'une végétation et l'aménagement d'une bordure paysagère à proximité immédiate de ces zones humides.



3.2.3. Qualité des constructions

- Les matériaux biosourcés sont à privilégier.

3.3. Programmation

La zone 1AUX sera réservée à l'implantation d'activités.

a) Phasage

L'aménagement de la zone se fera en une ou deux phases, dès l'approbation du PLU.

3.4. Schéma de principe

Le schéma suivant a **valeur illustrative** des orientations d'aménagement décrites précédemment. Il n'a pas de valeur opposable.



SOURCE : PCI VECTEUR, DGFIP.

JUIN 2024

OAP sectorielle 1AUX



4. OAP thématique – Trame Verte et Bleue

4.1. Trame Verte et Bleue

La cartographie de la Trame Verte et Bleue délimite l'application de la présente OAP et identifie :

- Les continuités écologiques d'intérêt régional ;
- Les continuités écologiques d'intérêt local.



4.2. Orientations concernant les continuités écologiques d'intérêts régional et local

