

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

Commune de

DU PAYS DE SAVERNE

DETTWILLER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU le 04/10/2018



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Dettwiller



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 01/10/2026,



A Saverne, le 12/10/2026

Le Président,
Dominique MULLER

Table des matières

Préambule	5
Rappel des principaux textes réglementaires	7
Présentation Générale	9
SECTEUR n°1 : Le site "<i>Breitmatt</i>"	11
I. 1 Orientation d'aménagement	11
I. 2 Programmation	13
SECTEUR n°2 : Le site des coteaux du "<i>Nonn</i>"	15
II. 1 Orientation d'aménagement	15
II. 2 Programmation	17
SECTEUR n°3 : Le site "<i>Siewell</i>"	19
III. 1 Orientation d'aménagement	19
III. 2 Programmation	21

Préambule

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17."

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36."*

Présentation Générale

La commune, intégrée dans la première couronne de Saverne, voit sa population augmenter à nouveau et souhaite conforter cette dynamique.

La commune se fixe l'objectif de maîtriser sa croissance de population sur la base d'environ **2.850 habitants d'ici 2030...**

Pour atteindre l'objectif démographique de la commune, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages à Dettwiller, il convient de réaliser environ **200 logements d'ici 15 ans.**

Parallèlement, la commune souhaite limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros.

Pour atteindre son objectif, la commune mise principalement sur son potentiel intramuros et dispose également d'environ 5 hectares urbanisables, **complétant l'enveloppe urbaine du village**, répartis en 3 zones "AU" :

- la zone **1AU**, au Nord-Est de Dettwiller, d'une superficie d'environ **2,6** hectare (1) au lieu-dit "**Breitmatt**", situé entre la rue du Général Leclerc et le fossé du "**Breitmattgraben**";
- la zone **2AU**, dans le prolongement de la rue des Vignes, d'une superficie d'environ **1** hectares (2) au lieu-dit "**Nonn**";
- la zone **2AU**, au Nord-Ouest de Dettwiller, d'une superficie d'environ **1,4** hectare au lieu-dit "**Weingarten**", situé entre la rue du Général Leclerc et la rue des Pinsons. Cette zone ne fait pas l'objet d'OAP.

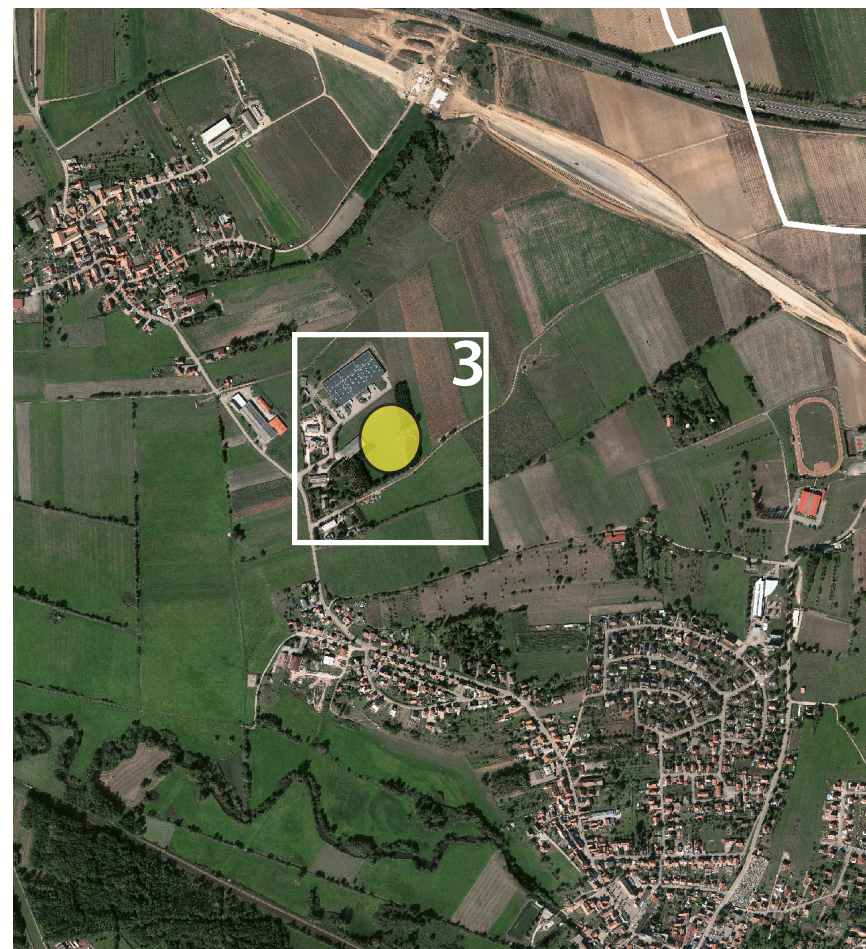
D'une manière générale, et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune souhaite continuer à diversifier son offre de logements sur l'ensemble des secteurs devant être urbanisés et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.



Secteurs à urbaniser faisant l'objet d'OAP

De plus, afin de maîtriser son développement économique et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur son ban, la commune souhaite mieux **optimiser le potentiel foncier existant**, déjà dédié recevoir de l'activité.

Pour atteindre cet objectif, la commune mise principalement sur la valorisation d'une emprise foncière d'environ **2 ha** situé en frange Est de la ZA "Siewell" (3).

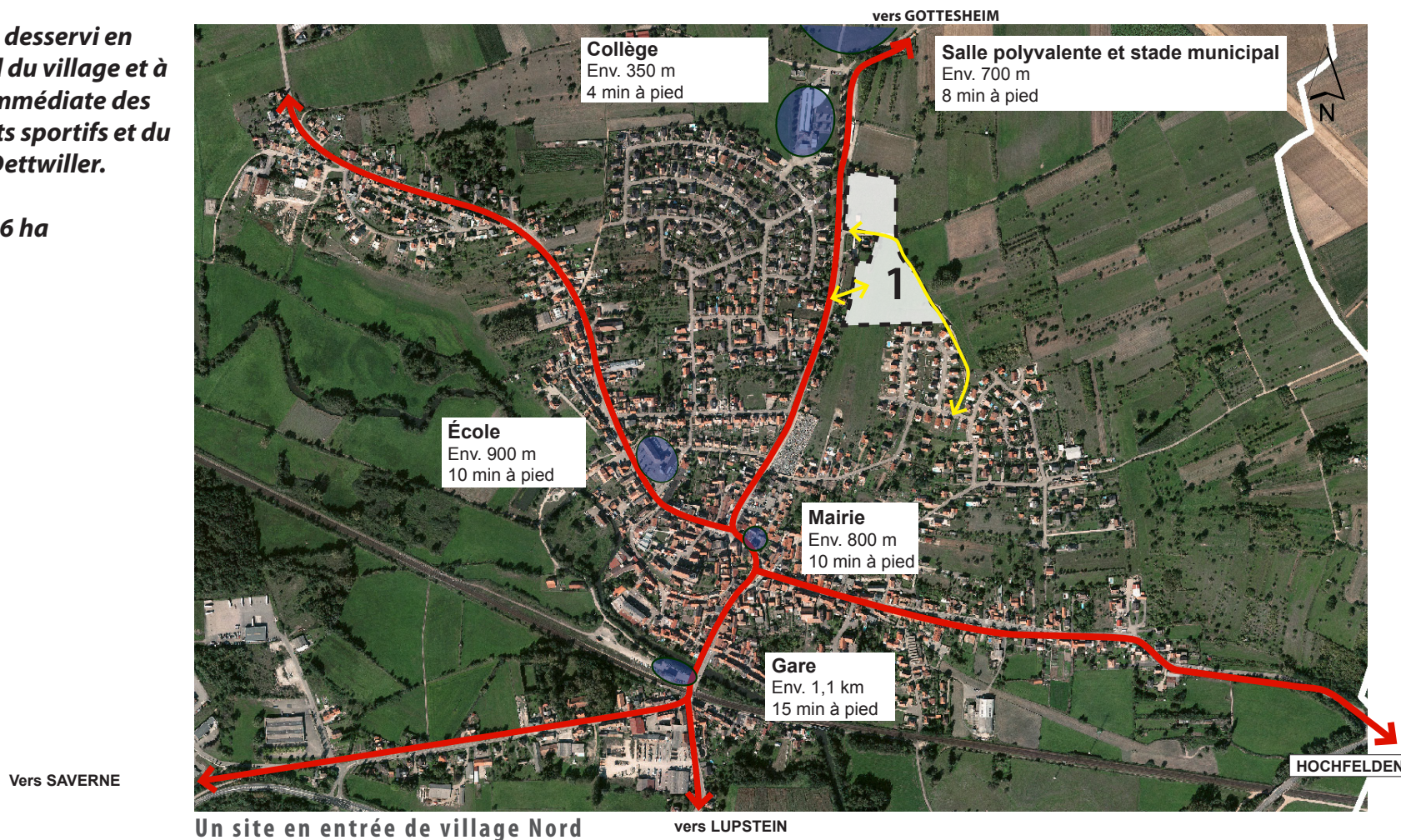


SECTEUR n°1 : Le site "Breitmatt"

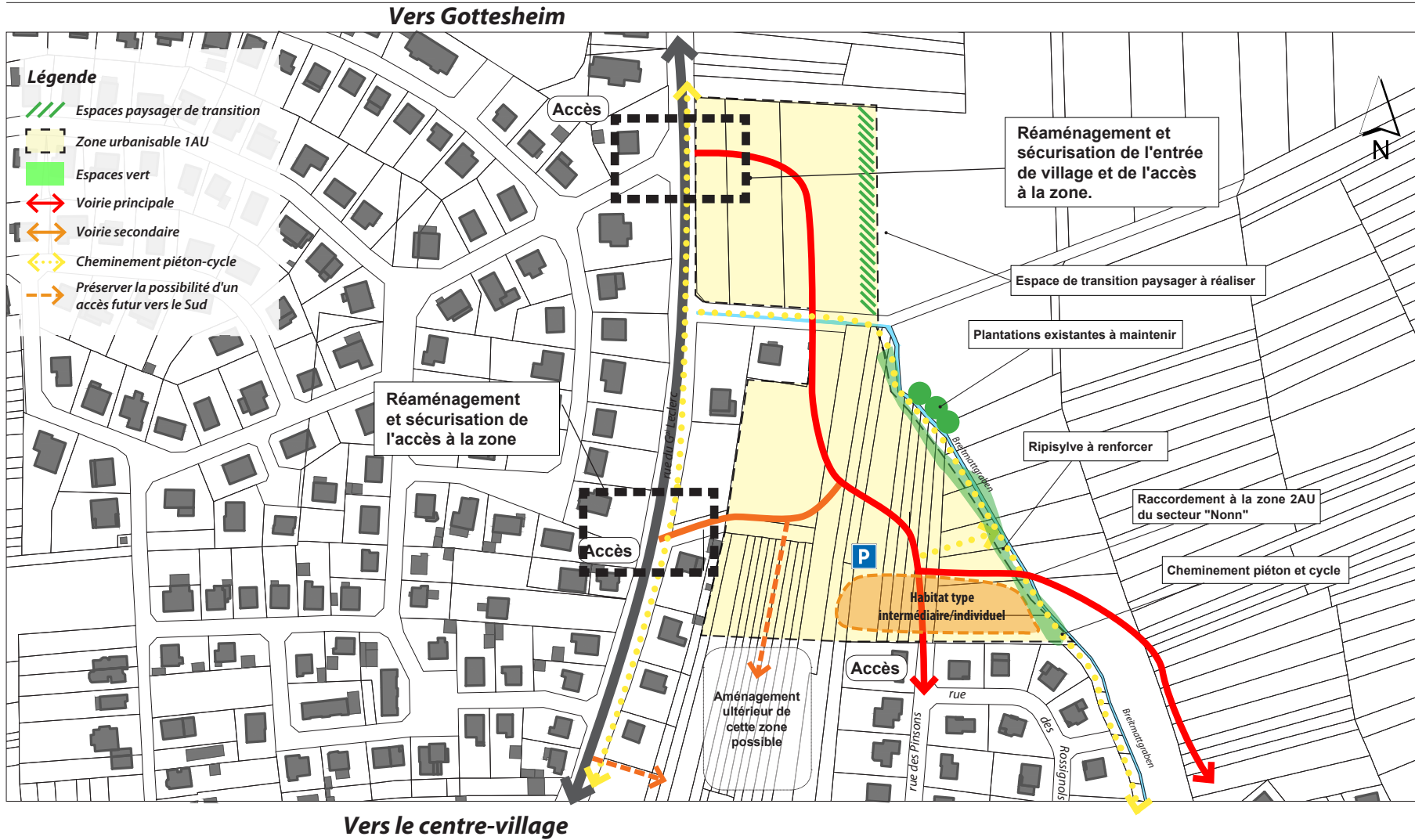
I. 1 Orientation d'aménagement

Un site bien desservi en entrée Nord du village et à proximité immédiate des équipements sportifs et du collège de Dettwiller.

Site : env. 2,6 ha



Principes d'aménagement



I. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier, dans la continuité du quartier d'habitat existant des "coteaux du Weingarten" au Sud.
- Aménager le carrefour d'accès Nord, depuis la rue du Général Leclerc et face à la rue Tim Moser.
- L'aménagement de cette nouvelle intersection doit être l'occasion d'améliorer l'entrée Nord de Dettwiller et de **sécuriser les accès pour les usagers**.
- Soigner les façades des constructions en entrée de village et particulièrement en limites Nord et Est du site.
- Un **aménagement paysager** de transition entre espace bâti et espace agricole ouvert sera à réaliser **en frange Nord-Est** du site.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue du Général Leclerc.
- **Un Bouclage de voirie est à prévoir sur la rue du Général Leclerc**, afin que l'ensemble de la circulation se répartisse sur 2 accès possibles sur cette voie.
- Assurer **une liaison viaire entre la rue des Pinsons et la rue du Général Leclerc** pour optimiser le maillage des liaisons.
- Une **liaison "douce" sécurisée** sera à prévoir **vers le collège et le complexe sportif** en entrée Nord de Dettwiller.
- Mettre en place des dispositifs afin de **ralentir la circulation sur la rue du Général Leclerc**.
- Il conviendra de **préserver la possibilité de raccorder une voie desservant le secteur au Sud** du site. Cet accès aura une emprise minimum de **6 mètres**.
- Par leur gabarit et une organisation en bouclage ou en impasse, les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- **Un espace vert public**, d'une emprise minimum de **5 mètres** sera à prévoir **en limite Est**, le long du "*Breitmattgraben*". Cet espace sera paysager et pourra servir de lieu d'agrément et devra proposer une transition visuelle entre les parcelles urbanisées et l'espace naturel et agricole.
- Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de "cour urbaine".
- Seuls des accès privatifs piétons seront autorisés vers l'Est, le long du "*Breitmattgraben*".
- **Une continuité piétons-cycles est à aménager** le long du "*Breitmattgraben*". Une emprise minimum de **3 mètres** est à prévoir. De même, les autres cheminements doux, auront une largeur minimale de **2,00 mètres** dégagés de tout obstacle.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelles privées,
 - en "poches" de stationnement, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

-
- L'urbanisation du secteur se fera avec **un minimum de 2 tranches d'aménagement**.
 - **L'offre de logements qui devra être diversifiée** suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit «intermédiaire» et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
 - Une densité minimale de **30** logements par hectare est à respecter¹.

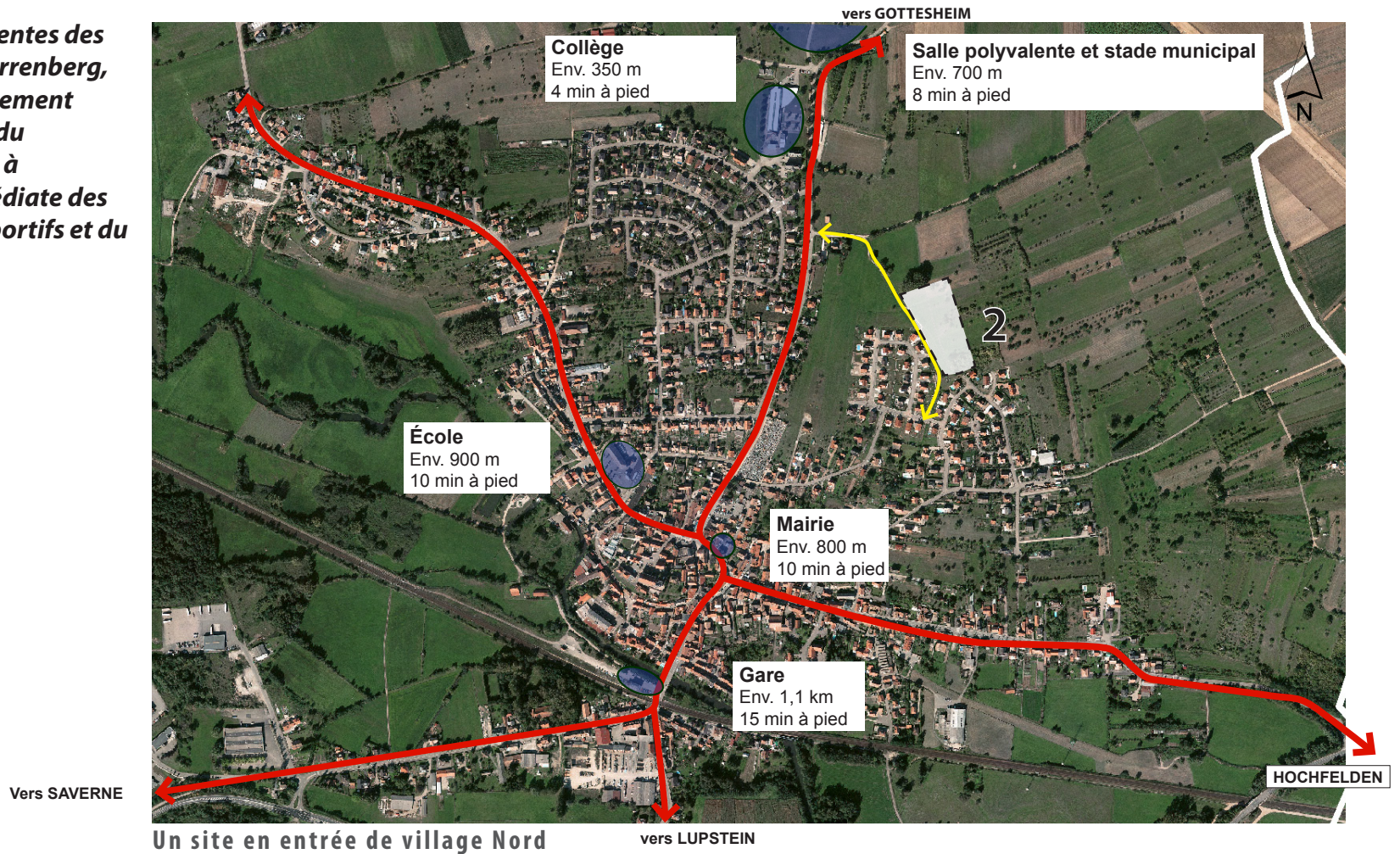
¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

SECTEUR n°2 : Le site des coteaux du "Nonn"

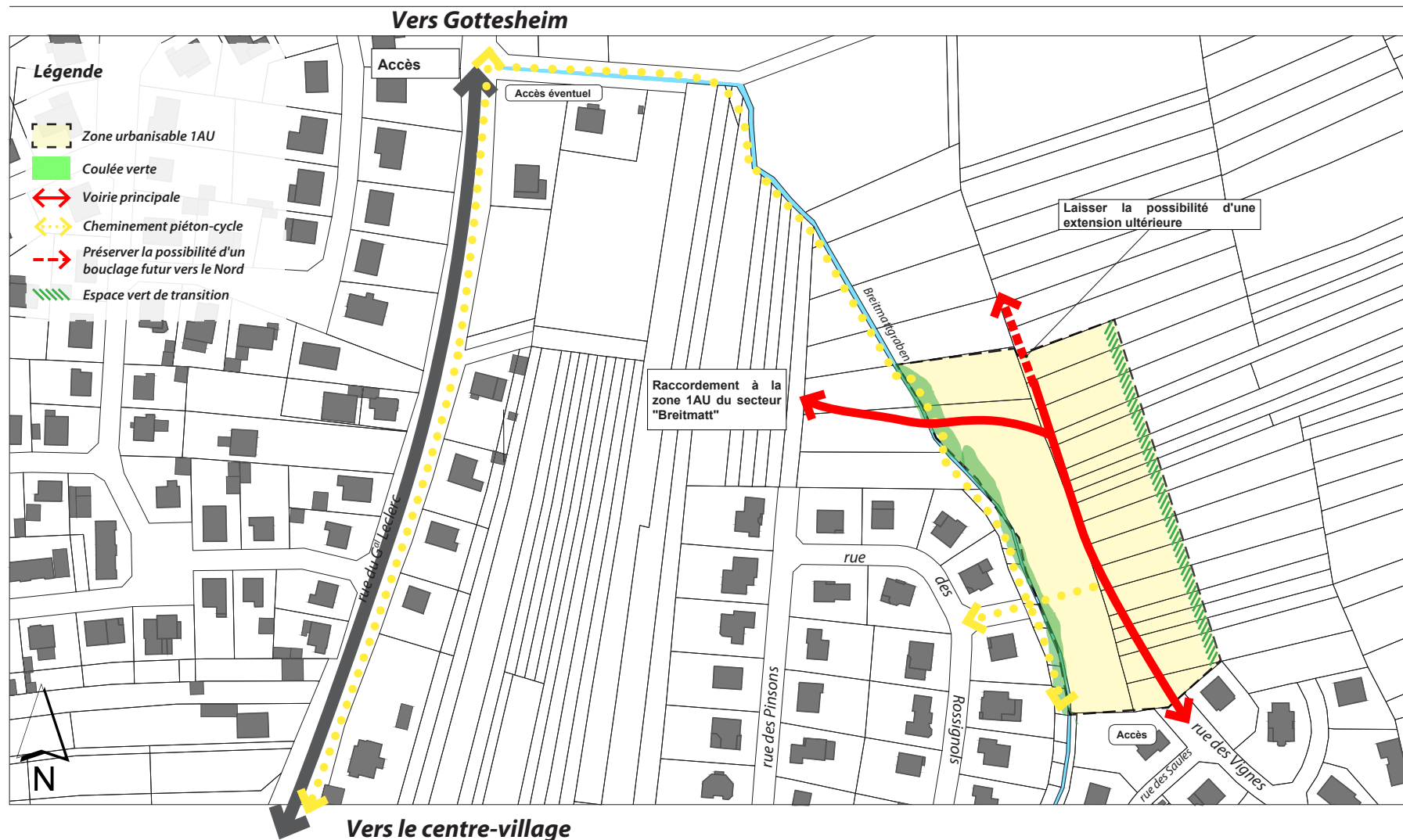
II. 1 Orientation d'aménagement

Un site sur les pentes des coteaux du Duerrenberg, dans le prolongement du lotissement du "Weingarten" et à proximité immédiate des équipements sportifs et du collège.

Site : env. 1 ha



Principes d'aménagement



II. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'habitat, dans la continuité du quartier d'habitat existant du "Weingarten" au Sud.
- Soigner les façades des constructions et particulièrement en limites Nord et Est du site (fortes sensibilités visuelles).
- Assurer la possibilité de réaliser à terme **une liaison de voirie entre la rue des Pinsons et la rue des Vignes/rue des Saules** pour optimiser le maillage des liaisons. Cet accès aura une emprise minimum de **6 mètres**.
- Une liaison "douce" sécurisée sera à prévoir vers le collège et le complexe sportif en entrée Nord de Dettwiller.
- **Un aménagement paysager de "transition**, d'une emprise minimum de **2 mètres** sera à prévoir **en limite Est**, entre le lotissement et les vergers.
- Organiser un aménagement paysager le long du "*Breitmattgraben*", d'une emprise minimum de **5 mètres**, afin d'en assurer l'entretien.
- Seuls des accès privatifs piétons seront autorisés vers l'Ouest, le long du "*Breitmattgraben*".
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelles privées,
 - en "poches" de stationnement, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- **L'offre de logements devra être diversifiée** suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit "intermédiaire" et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- Une densité minimale de **30 logements par hectare** est à respecter¹.

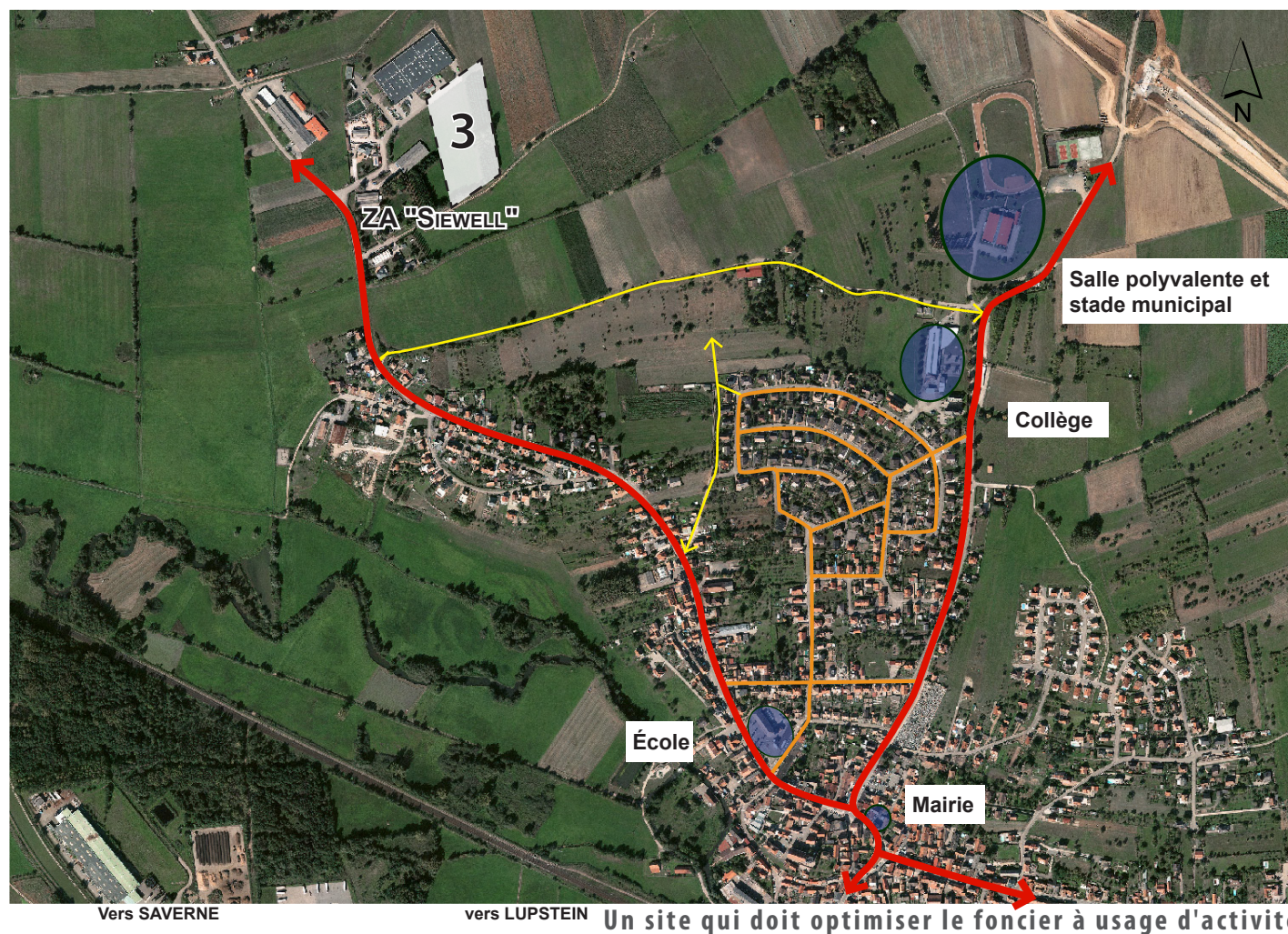
¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

SECTEUR n°3 : Le site "Siewell"

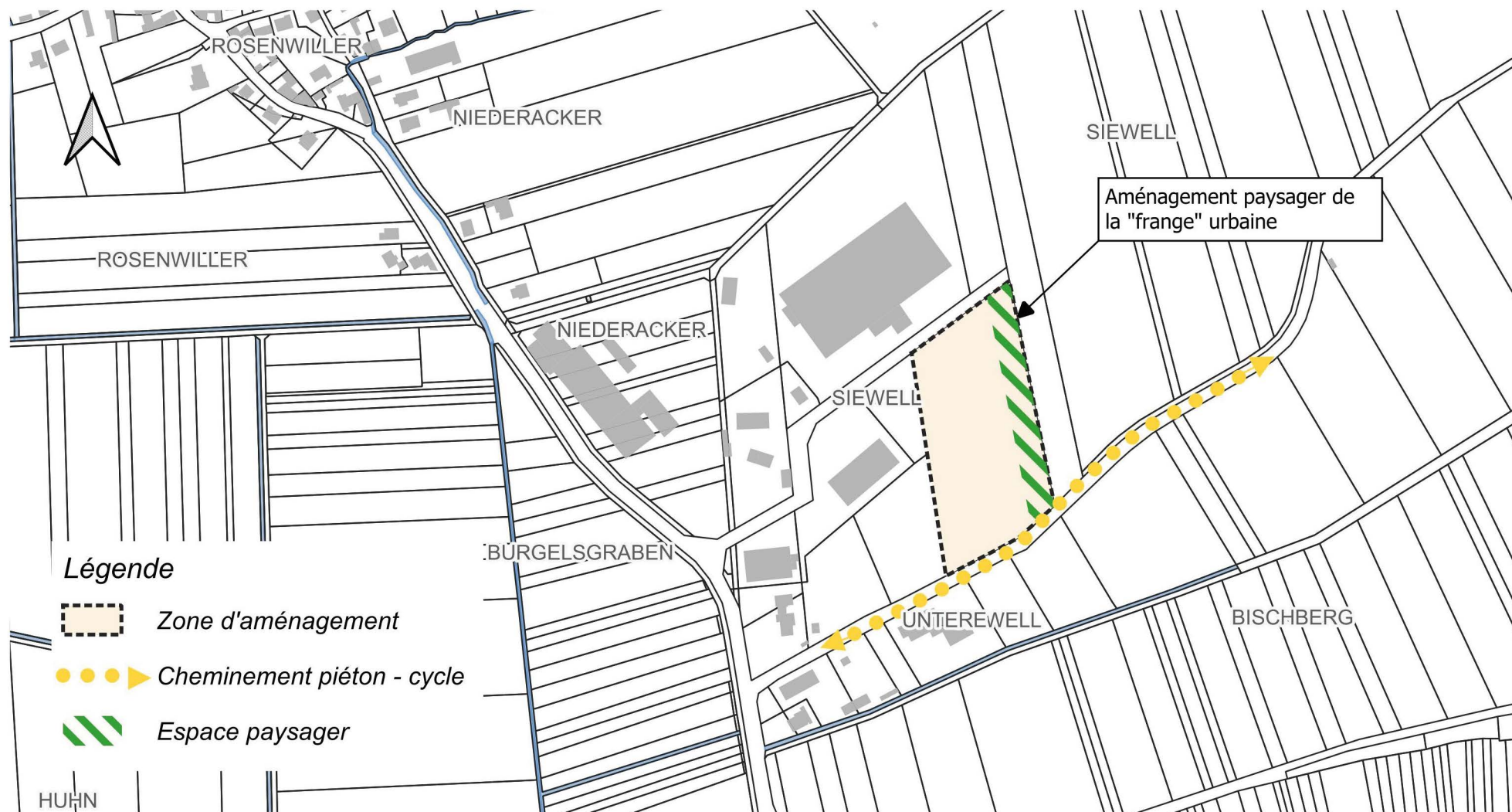
III. 1 Orientation d'aménagement

*Un site qui doit permettre
l'accueil d'entreprises
nouvelles sur du foncier
dédié à l'activité.
Il est situé en limite Sud-Est
de la ZA "Siewell"*

Site : env. 2 ha



Principes d'aménagement



III. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'activité permettant l'implantation de petites entreprises à **Dettwiller**.
- **Un aménagement paysager de "transition"**, d'une emprise minimum de **5 mètres** sera à prévoir **en limite Est**, entre les activités et l'espace agricole.
- **Les cheminements doux**, seront suffisamment dimensionnés et dégagés de tout obstacle afin de favoriser les déplacements sécurisés des piétons et cycles.
- Les stationnements seront aménagés en quantité suffisante sur parcelles privées.