territoire+

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dorlisheim

Notice de présentation

Dossier approuvé

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 mars 2009

Dossier de modification simplifiée n°1 approuvé le 24 octobre 2017

Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet n°1 approuvé le 22 février 2018

Dossier modification n°1 approuvé le 31 JAN. 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 JAN. 2022

Le Maire, Gilbert ROTH :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
CONTEXTE LOCAL 5
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME 5
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU 5
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER 6

POINT 1 : MODIFICATION DE LA ZONE 1AUb 7
OBJECTIF 7
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 8
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT 14
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 16
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION 19
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION 23
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 23

POINT 2 : MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA ZONE 1AUd 24
OBJECTIF 24
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 25
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION 28
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 28

POINT 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU 29
OBJECTIF 29
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT 30
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION 32
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 32

POINT 4 : MODIFICATION DU TRACE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER 33
OBJECTIF / JUSTIFICATION 33
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE 34
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION 35

CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

CONTEXTE LOCAL

Commune de 2633 habitants (INSEE 2018), Dorlisheim se situe dans le département du Bas-Rhin, à proximité immédiate des villes de Molsheim et Mutzig.

Elle fait partie de la communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig qui regroupe 18 communes et plus de 40 000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 11,53 km². Il comprend des espaces de grande culture dans sa moitié est, tandis que la moitié ouest est marquée par la présence d'un piémont viticole dont les sommets accueillent les principaux boisements de la commune.

La commune se situe au carrefour de deux axes routiers importants :

-un axe est-ouest reliant Strasbourg à Saint-Dié,

-un axe nord-sud reliant Molsheim à Obernai.

La commune comporte une vaste zone d'activités et de loisirs, se déployant le long de l'axe nord-sud.

SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Dorlisheim est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 mars 2009.

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 octobre 2017 et d'une mise en compatibilité par déclaration de projet, approuvée le 22 février 2018.

Il s'agit de la première modification de droit commun du document.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectif :

- La modification du périmètre de la zone 1AUb, ainsi que des OAP et des emplacements réservés en lien avec l'aménagement de celle-ci.
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation de la zone 1AUd.
- La modification de l'article 6 du règlement écrit de la zone 1AU, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- La rectification du tracé des terrains cultivés à protéger.

ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le règlement écrit du PLU.
- Le règlement graphique du PLU.
- Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

POINT 1 : MODIFICATION DE LA ZONE 1AUb

OBJECTIF

La zone 1AUb est située pratiquement au contact du centre de Dorlisheim. Elle s'intègre au sein du tissu bâti et est donc logiquement prioritaire en matière de développement de l'urbanisation. Par ailleurs, Dorlisheim constitue un pôle urbain dans le SCoT de la Bruche. A ce titre, comme indiqué dans le DOO du SCoT en cours de révision, cette commune a vocation à accueillir la plus forte part du développement du territoire.

Longtemps bloquée par des problématiques foncières, son ouverture à l'urbanisation est désormais envisageable à condition d'y apporter quelques ajustements.

Ainsi, son périmètre sera revu. Des terrains résiduels ne contribuant pas à l'aménagement d'ensemble seront reclassés en zone UC. A l'inverse, plusieurs parcelles en partie nord actuellement en UC, intégrées à l'OAP et au projet d'aménagement d'ensemble, seront reclassées en zone 1AUb pour éviter que les futures parcelles soient à cheval sur 2 zones distinctes avec des règlementations trop différentes notamment concernant les implantations par rapport aux limites d'emprises publiques.

Le règlement écrit sera amendé à la marge pour limiter la hauteur des clôtures le long des cheminements piétonniers puisque cette zone sera traversée du nord au sud par une liaison douce. Or, les élus veulent éviter que les usagers soient oppressés par des murs de clôtures trop hauts lorsqu'ils transitent par ce cheminement.

Par ailleurs des emplacements réservés qui s'inscrivaient dans la continuité des orientations d'aménagent et de programmation (OAP) seront supprimés ou modifiés pour coïncider avec le nouveau projet d'aménagement qui sera retraduit dans les OAP modifiées. Les emplacements réservés 27 et 29 sont prolongés le long de la rue des Lilas et fusionnés en un seul emplacement réservé 27.

Enfin, cette modification sera également l'occasion d'intégrer les nouvelles densités prévues par le SCoT afin d'être plus vertueux en matière de consommation d'espace. La densité minimale a d'ailleurs été majorée sur ce site proche du cœur de ville pour contre balancer la densité plus faible imposée sur le secteur 1AUd situé au cœur d'un tissu majoritairement pavillonnaire.



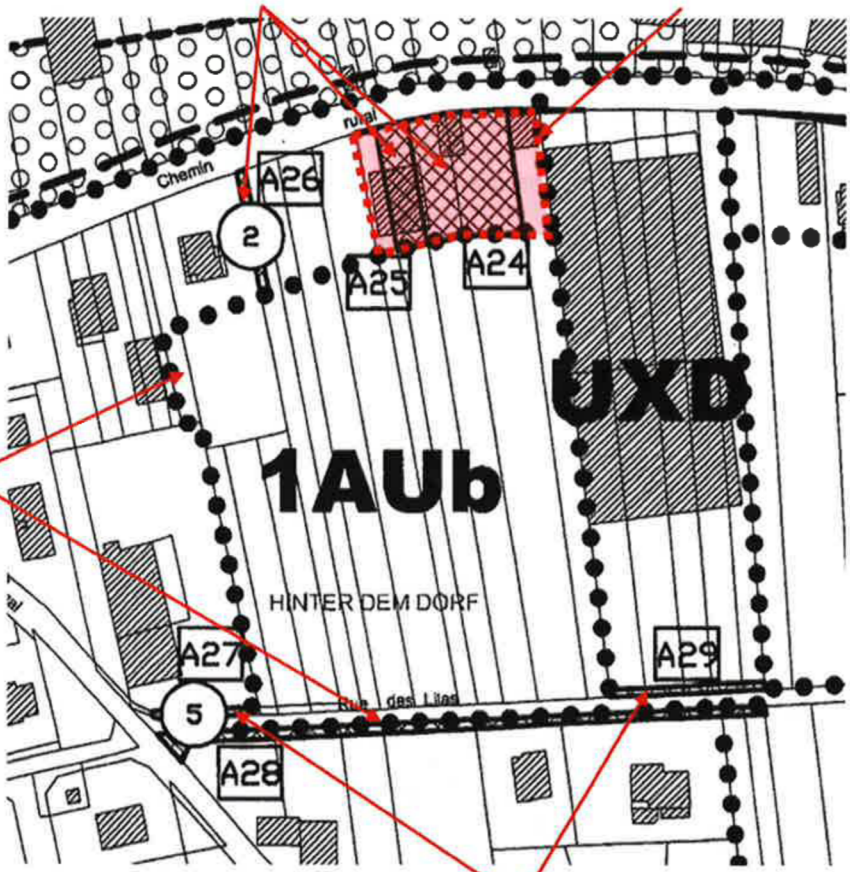
Vue aérienne du secteur concerné – source Géoportail

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :

Suppression des emplacements réservés

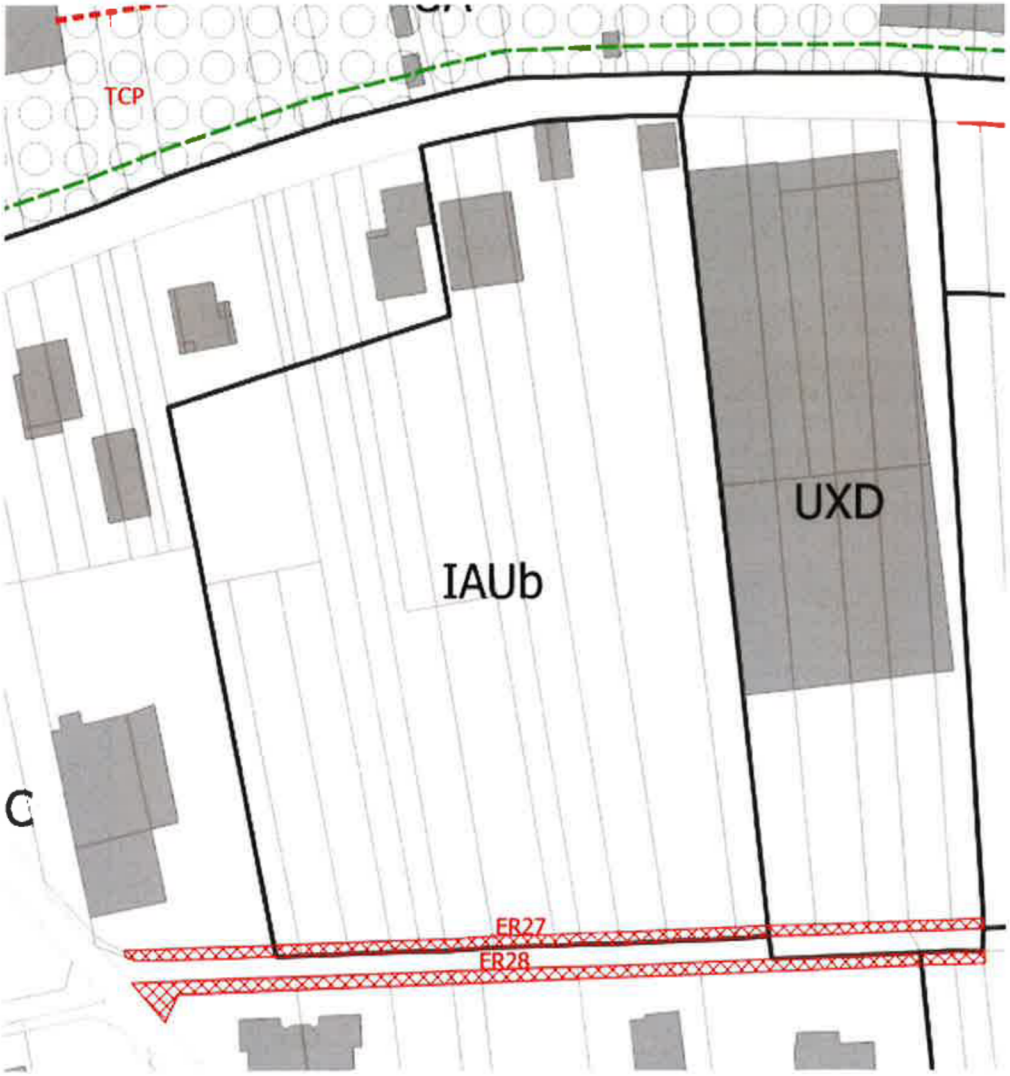
Parcelles à reclasser en zone 1AUb



Modification du périmètre de la zone 1AUb

Extension des emplacements réservés le long de la rue des Lilas entrainant la fusion des emplacements réservés 27 et 29

Extrait du règlement graphique modifié :



Extrait du règlement graphique actuel – liste des emplacements réservés :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
	Voie publique :	
A1	Elargissement de la RN 392	Département
A2	Création d'une piste cyclable depuis la RN 392 en zone N au lieu-dit Erlen	Commune
A3	Création d'une voie donnant accès à la zone 2AUa depuis la rue des Près	Commune
A4	Elargissement de la rue des Près jusqu(à la rue du Gaentzig	Commune
A5	Aménagement d'une voie reliant la rue des Près à la rue de la Bruche	Commune
A7	Amorce d'élargissement du chemin d'exploitation à l'intersection de l'Avenue du General de Gaulle	Commune
A8	Amorce d'élargissement de la rue des Saules à l'intersection de l'Avenue du General de Gaulle	Commune
A9	Réalisation d'un pan coupé Avenue du General de Gaulle	Commune
A10	Elargissement de la rue du Gaentzig	Commune
A11	Création d'une voie reliant la zone Ue à la rue du Gaentzig	Commune
A12	Création d'une voie donnant accès aux zones 1AUc3 et 2AUd depuis le giratoire à l'Est	Commune
A13	Création d'une voie donnant accès à la zone 1AUc3 depuis la rue Luther	Commune
A14	Création d'une voie donnant accès aux zones 1AUc3 et 2AUd depuis la Grand Rue	Commune
A15	Elargissement de la rue de la Division Leclerc	Commune
A16	Elargissement de la rue d'Altorf	Commune
A17	Aménagement du chemin d'exploitation le long de la voie de chemin de fer	Commune
A18	Création d'un giratoire au croisement de la rue des remparts et de la rue d'Altorf	Commune
A19	Création d'une voie donnant accès à la zone 2AUe depuis la rue des remparts	Commune
A20	Elargissement du chemin rural et aménagement de la desserte de la zone 2AUc	Commune

A22	Elargissement de la rue des Remparts depuis la rue de Rosheim jusqu'à la rue d'Altorf	Commune
A23	Création d'un cheminement piéton cycliste reliant la rue des remparts à la Grand Rue	Commune
A25	Création d'une voie donnant accès à la zone 1AUb depuis la rue des Remparts	Commune
A26	Création d'un cheminement piéton cycliste donnant accès à la zone 1AUb depuis la rue des Remparts	Commune
A27	Amorce d'élargissement de la rue des Lilas à l'intersection de la rue d'Obernai jusqu'à la zone 1AUb	
A28	Elargissement de la rue des Lilas	Commune
A29	Elargissement de la rue des Lilas :accès à la zone 2AUc	Commune
A30	Elargissement de la rue d'Obernai	Commune
A31	Elargissement de la rue de la Loi	Commune
A32	Création d'un cheminement piéton cycliste donnant accès à la zone 2AUb depuis la rue de la Loi	Commune
A33	Elargissement de la rue du Vendangeoir	Commune
A34	Aménagement d'une voie reliant la rue de l'Altenberg à la rue du Vendangeoir	Commune
A35	Création d'une voie donnant accès à la zone 1AUa depuis la rue de l'Altenberg	Commune
A36	Elargissement de la rue de l'Altenberg	Commune
A37	Création d'une voie de contournement de Molsheim	Département
A38	Elargissement de la rue Pierre Veyron	Commune
A39	Elargissement du chemin rural dit Weilerthalweg en vue de la création d'une voie de dsserte des secteurs de zone 1AUd et 2AUb	Commune
A40	Création d'une voie d'acces à la zone 2AUa depuis le Faubourg des Vosges	Commune
A41	Création d'une voie reliant la RD 1420 et le giratoire "ATRIUM" sur la RD 392	Département
A21	**Ouvrage public :** Création d'un parking public à proximité des équipements collectifs	Commune
A24	Création d'un parking public bordant la rue des Remparts	Commune

Extrait du règlement graphique modifié - liste des emplacements réservés :

Liste des emplacements réservés		
Numéro	**Destination**	**Bénéficiaire**
	Voie publique :	
A1	Elargissement de la RN 392	Département
A2	Création d'une piste cyclable depuis la RN 392 en zone N au lieu-dit Erlen	Commune
A3	Création d'une voie donnant accès à la zone 2AUa depuis la rue des Près	Commune
A4	Elargissement de la rue des Près jusqu(à la rue du Gaentzig	Commune
A5	Aménagement d'une voie reliant la rue des Près à la rue de la Bruche	Commune
A7	Amorce d'élargissement du chemin d'exploitation à l'intersection de l'Avenue du General de Gaulle	Commune
A8	Amorce d'élargissement de la rue des Saules à l'intersection de l'Avenue du General de Gaulle	Commune
A9	Réalisation d'un pan coupé Avenue du General de Gaulle	Commune
A10	Elargissement de la rue du Gaentzig	Commune
A11	Création d'une voie reliant la zone Ue à la rue du Gaentzig	Commune
A12	Création d'une voie donnant accès aux zones 1AUc3 et 2AUd depuis le giratoire à l'Est	Commune
A13	Création d'une voie donnant accès à la zone 1AUc3 depuis la rue Luther	Commune
A14	Création d'une voie donnant accès aux zones 1AUc3 et 2AUd depuis la Grand Rue	Commune
A15	Elargissement de la rue de la Division Leclerc	Commune
A16	Elargissement de la rue d'Altorf	Commune
A17	Aménagement du chemin d'exploitation le long de la voie de chemin de fer	Commune
A18	Création d'un giratoire au croisement de la rue des remparts et de la rue d'Altorf	Commune
A19	Création d'une voie donnant accès à la zone 2AUe depuis la rue des remparts	Commune
A20	Elargissement du chemin rural et aménagement de la desserte de la zone 2AUc	Commune

A22	Elargissement de la rue des Remparts depuis la rue de Rosheim jusqu'à la rue d'Altorf	Commune
A23	Création d'un cheminement piéton cycliste reliant la rue des remparts à la Grand Rue	Commune
A27	Elargissement de la rue des Lilas de l'intersection de la rue d'Obernai jusqu' à la zone 2AUc	Commune
A28	Elargissement de la rue des Lilas	Commune
A30	Elargissement de la rue d'Obernai	Commune
A31	Elargissement de la rue de la Loi	Commune
A32	Création d'un cheminement piéton cycliste donnant accès à la zone 2AUb depuis la rue de la Loi	Commune
A33	Elargissement de la rue du Vendangeoir	Commune
A34	Aménagement d'une voie reliant la rue de l'Altenberg à la rue du Vendangeoir	Commune
A35	Création d'une voie donnant accès à la zone 1AUa depuis la rue de l'Altenberg	Commune
A36	Elargissement de la rue de l'Altenberg	Commune
A37	Création d'une voie de contournement de Molsheim	Département
A38	Elargissement de la rue Pierre Veyron	Commune
A39	Elargissement du chemin rural dit Weilerthalweg en vue de la création d'une voie de dsserte des secteurs de zone 1AUd et 2AUb	Commune
A40	Création d'une voie d'acces à la zone 2AUa depuis le Faubourg des Vosges	Commune
A41	Création d'une voie reliant la RD 1420 et le giratoire "ATRIUM" sur la RD 392	Département
A21	**Ouvrage public :** Création d'un parking public à proximité des équipements collectifs	Commune

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, Article 11 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (p.108 et 109) :

ARTICLE 11 - 1AU ASPECT EXTERIEUR

(...)

Clôtures

a) La hauteur des clôtures sur rue est comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres. La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie présentant un baraudage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis ou de grillage simple torsion est proscrit.

c) Les clôtures sur limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 2m et seront constituées soit en murs pleins, soit en grillage. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.

d) Les clôtures sur limites séparatives peuvent être remplacées par une haie libre.

Rédaction modifiée, Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (p.108 et 109) :

ARTICLE 11 - 1AU ASPECT EXTERIEUR

(...)

Clôtures

a) La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre. La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine public doit être matérialisée par un marquage au sol.
b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie présentant un bardage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériaux manufacturés non crépis ou de grillage simple torsion est proscrit.
c) Les clôtures sur limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 1,5 mètre et seront constituées soit en murs pleins, soit en grillage. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.
d) Les clôtures sur limites séparatives peuvent être remplacées par une haie libre.
e) Dans le secteur 1AUb, la hauteur des clôtures situées en limite des chemins piétonniers ne devra pas excéder 1,50 mètre.

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles (p.4 et 5) :

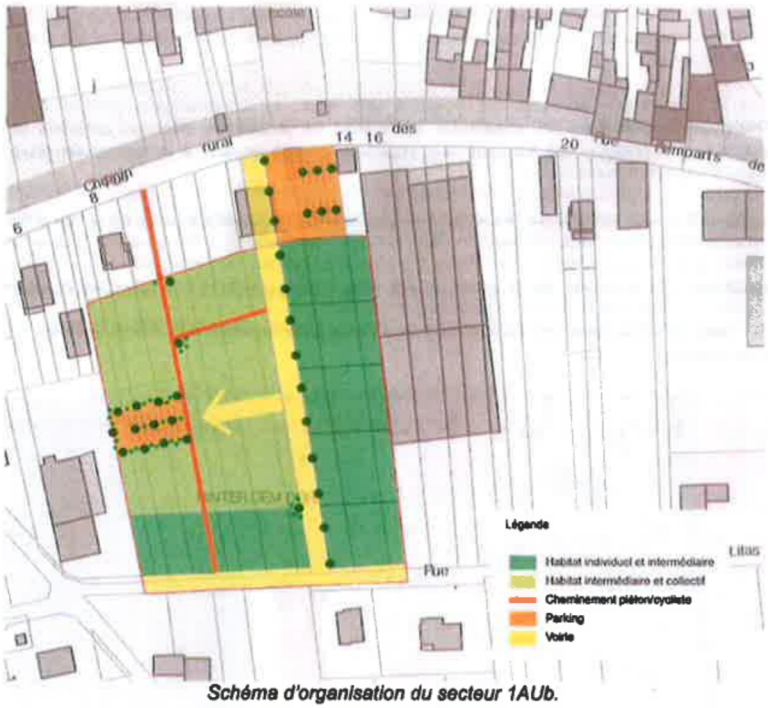


Schéma d'organisation du secteur 1AUb.

Urbanisation future du secteur 1AUb

Le secteur 1AUb se situe au Sud de la rue des Remparts et du centre ancien. Son urbanisation est assujettie au rythme de développement souhaité par la commune à l'échelle de son territoire. Ainsi, toute opération d'ensemble ne pourra être réalisée qu'à la condition de respecter le rythme de développement moyen annuel inscrit au PADD (800 à 1000 m^2 de SHON ou 10 à 12 logements par an).

Sa desserte se fera par la rue des Remparts au Nord et par la rue des Lilas au Sud.
Le réseau de voiries interne sera constitué par une voie traversante orientée Nord-Sud bordant un parking public projeté rue des Remparts et une voie secondaire reliant celle-ci au parking.

Afin de privilégier les déplacements doux, un cheminement piéton/cycliste sera aménagé pour relier le futur quartier à la rue des Remparts et au tissu pavillonnaire existant à proximité.
La typologie du bâti y sera diversifiée ; les logements offerts comprendront à la fois habitat individuel pavillonnaire, maisons de ville (maisons accolées) et habitat intermédiaire ou collectifs (R+1). Les maisons individuelles pavillonnaires ne représenteront pas plus de 20% du nombre de logements proposés.

Les types d'occupations seront également diversifiés, entre accession à la propriété, accession sociale, locatif libre et locatif conventionné.

Les tailles de logements y seront également variées afin de proposer en proportions équilibrées des 2 pièces au 5-6 pièces.

L'opération prévoira également quelques logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement du secteur mettra en œuvre une qualité architecturale, paysagère et urbaine. Le rapport à la rue des constructions sera établi par la réalisation d'un front bâti harmonieux mettant en contact les différents riverains dans un espace public collectif dans lequel la voiture individuelle ne sera plus prioritaire.

L'orientation des habitations sera particulièrement soignée pour profiter au mieux de l'exposition au soleil pendant les saisons froides, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage.

Extrait des OAP modifiées (p.4 et 5) :

Urbanisation future du secteur 1AUb (1,12 ha)

Le secteur 1AUb se localise au sud de la rue des Remparts et du centre ancien.

Sa desserte se fera par la rue des Lilas au sud. Une place de retournement sera prévue au sein de la zone.

Une aire de stationnement sera aménagée au nord de la zone, le long de la rue des Remparts, ainsi qu'au niveau de la future place de retournement située au cœur de la zone.

Afin de privilégier les déplacements doux, un cheminement piéton/cycliste sera aménagé au sein de la zone, faisant notamment le lien entre la rue des Remparts et la rue des Lilas.

Ce quartier, dont la principale fonction est l'habitat, se composera d'une typologie bâtie diversifiée. Il serait souhaitable que 20% de logements produits soient de type « logements aidés » ou en « accession sociale à la propriété ».

La densité résidentielle moyenne sera d'au moins 36 logements/ha.

L'aménagement du secteur mettra en œuvre une qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Les implantations devront être pensées de manière à favoriser la performance énergétique et la qualité environnementale des constructions.

Un espace dédié à des plantations et/ou du stationnement devra être préservé entre la rue des Lilas et la zone d'implantation préférentielle de l'habitat collectif.

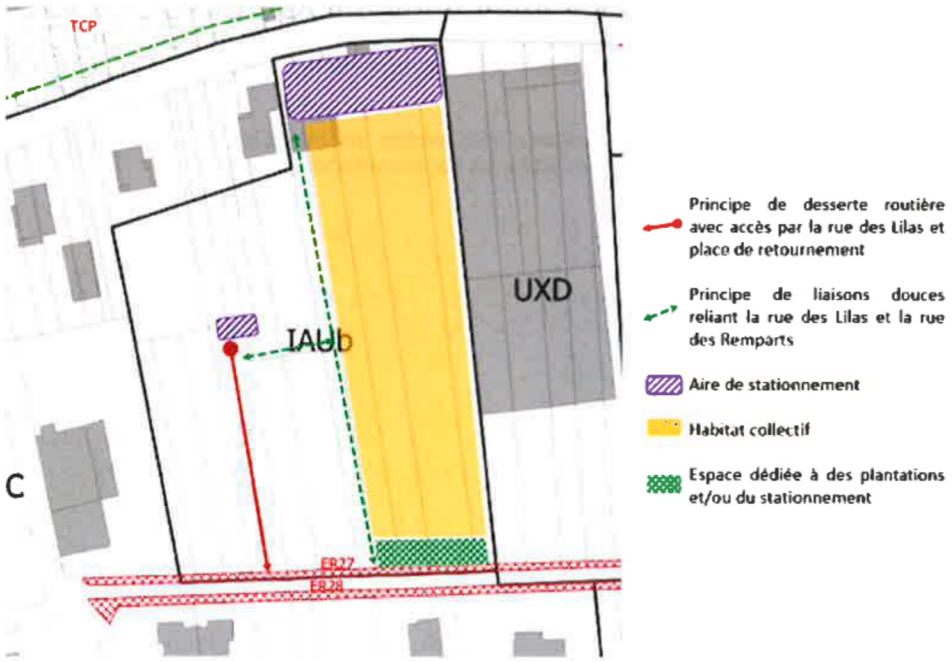


Schéma d'aménagement du secteur 1AUb

MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du tableau des surfaces actuel (p.229 et 230) :

V. SUPERFICIE DES ZONES

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES

ZONES URBAINES

Désignation des zones	Superficie
Zone UA	23,9 ha
Zone UB	12,2 ha
Zone UC dont UC1	50,2 ha 0,8 ha
Zone UE	7,6 ha
Zone UF	2,3 ha
Zone UXA	3,2 ha
Zone UXB	19,2 ha
Zone UXC	4,6 ha
Zone UXD	0,6 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES	**123,8 ha** **soit 10,79 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS	**102,7 ha** **soit 8,91 % de la superficie totale**

ZONES A URBANISER

Désignation des zones		Superficie
Zone 1AU		5,9 ha
dont	1AUa	0,8 ha
	1AUb	1 ha
	1AUc2	0,7 ha
	1AUc3	1 ha
	1AUd	2,4 ha
Zone 2AU		21,5 ha
dont	2AUa	9,5 ha
	2AUb	1,9 ha
	2AUc	6,3 ha
	2Aud	0,9 ha
	2AUe	2,9 ha
Zone 1AUXA		13,5 ha
Zone 1AUXL		10,4 ha
Zone 1AUXM		2,8 ha
TOTAL DES ZONES A URBANISER		**54,1 ha soit 4,71 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		**84,3 ha soit 7,31 % de la superficie totale**

Extrait du tableau des surfaces modifié (p.229 et 230) :

V. SUPERFICIE DES ZONES

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES

ZONES URBAINES

Désignation des zones	Superficie
Zone UA	23,9 ha
Zone UB	12,2 ha
Zone UC dont UC1	**50,1 ha** 0,8 ha
Zone UE	7,6 ha
Zone UF	2,3 ha
Zone UXA	3,2 ha
Zone UXB	19,2 ha
Zone UXC	4,6 ha
Zone UXD	0,6 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES	**123,7 ha** **Soit 10,78% de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS	**102,7 ha** **soit 8,91 % de la superficie totale**

ZONES A URBANISER

Désignation des zones		Superficie
Zone 1AU		6,02 ha
dont	1AUa	0,8 ha
	1AUb	1,12 ha
	1AUc2	0,7 ha
	1AUc3	1 ha
	1AUd	2,4 ha
Zone 2AU		21,5 ha
dont	2AUa	9,5 ha
	2AUb	1,9 ha
	2AUc	6,3 ha
	2Aud	0,9 ha
	2AUe	2,9 ha
Zone 1AUXA		13,5 ha
Zone 1AUXL		10,4 ha
Zone 1AUXM		2,8 ha
TOTAL DES ZONES A URBANISER		54,22 ha Soit 4,72% de la superficie totale
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		84,3 ha soit 7,31 % de la superficie totale

RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution des OAP et du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

En effet :

- Les ajustements du zonage sont limités et la suppression / modification des emplacements réservés s'inscrit dans un parti d'aménagement cohérent de la zone 1AUb.
- Les nouvelles formules sur la densité et la mixité s'inscrivent dans les nouvelles dispositions du SCoT en cours de révision et respectent les orientations suivantes issues du PADD (p.11) :

DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI CONCILIE QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE AVEC ECONOMIE DU BAN COMMUNAL ET DENSITE BATIE

Par ailleurs, la suppression du volet programmation ne portera pas non plus atteinte au PADD. En effet, l'orientation ci-dessous ciblait un rythme de constructions sur 10 ans (période déjà dépassée depuis 2019) et le texte n'imposait pas un échelonnement dans le temps.

Le rythme de construction qui est envisagé sur la base du passé récent est de 800 à 1000 m2 de SHON (10 à 12 logements neufs) par an. Cela correspondrait à environ 120 logements sur 10 ans soit 275 personnes environ.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification change les OAP et le règlement graphique dans les zones urbaines et à urbaniser. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Les densités plus fortes imposées dans les OAP induiront une consommation d'espace inférieure à nombre de logements équivalent sur la commune.

POINT 2 : MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DE LA ZONE 1AUd

OBJECTIF

La zone 1AUd a vocation à devenir un lotissement communal. Aussi, la commune ne souhaite pas aller trop loin dans le détail des OAP pour laisser une véritable marge de manœuvre dans l'aménagement du futur lotissement et du parti urbanistique qui sera retenu.

Seules les grandes lignes des accès, des densités et du parti d'aménagement seront indiquées dans les OAP. La densité minimale imposée est plus faible car le secteur 1AUd est situé au cœur d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Elle est compensée par une densité majorée sur la zone 1AUb, plus proche du cœur de ville.

Par ailleurs, le volet programmation initialement inscrit dans le OAP sera supprimé. En effet, celui-ci était lié à une disposition du PADD qui était valable pour les 10 années suivant l'approbation du PLU. Puisque celui-ci a été approuvé en 2009, la disposition sur l'échelonnement du nombre de logements n'est plus d'actualité.

Il convient toutefois de rappeler que la commune souhaite malgré tout échelonner l'urbanisation du secteur 1AUd dans le temps, sans pour autant se contraindre, ce que permet l'aménagement d'un lotissement communal.



Vue aérienne du secteur concerné – source Géoportail

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles (p.6 et 7) :

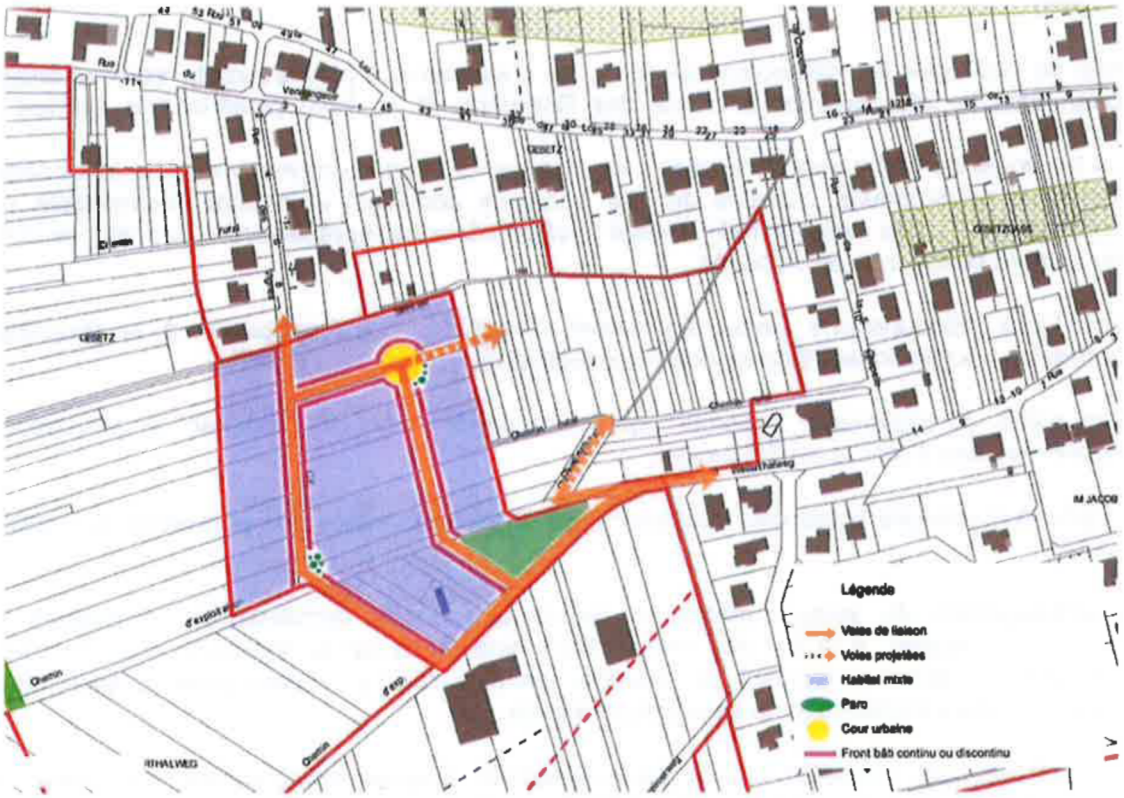


Schéma d'aménagement du secteur 1AUd

Urbanisation future du secteur 1AUd

Le secteur 1AUd se localise à l'extrémité Sud-Ouest des zones urbanisées de Dorlisheim et constitue une zone d'urbanisation à court terme. Son urbanisation est assujettie au rythme de développement souhaité par la commune à l'échelle de son territoire. Ainsi, toute opération d'ensemble ne pourra être réalisée en totalité ou en partie qu'à la condition de respecter le rythme de développement moyen annuel inscrit au PADD (800 à 1000 m^2 de SHON ou 10 à 12 logements par an).

Son aménagement devra tenir compte de la desserte de la zone 2AUb dont l'urbanisation est planifiée à plus long terme.

La desserte du secteur 1Aud se fera à partir de la rue des Vignes. Le réseau viaire sera organisé autour d'un axe principal assurant le bouclage jusqu'à la rue Ettore Bugatti. Une voie secondaire, parallèle à l'axe principal, maillera le futur quartier.

Ce quartier, dont la principale fonction est l'habitat, se composera d'une typologie bâtie diversifiée. Afin d'encourager une réelle mixité sociale et générationnelle, les maisons de ville, l'habitat intermédiaire et collectif y seront encouragés. Le programme d'aménagement devra respecter une proportion maximale de 20% de maisons individuelles parmi les logements nouvellement réalisés.

Les parcelles destinées à les accueillir devront être de taille moyenne afin de limiter la consommation d'espace et d'offrir des logements adaptés aux jeunes ménages en accession à la propriété. L'implantation des constructions devra s'effectuer de manière à répondre aux principes d'habitat passif, notamment en veillant à l'exposition des constructions au soleil, ce qui contribuera à la réduction des besoins en énergie.

Dans un souci de recherche de la bonne densité mais également d'intégration au bâti et au paysage environnants, la hauteur maximale des constructions est rapportée à R+1+combles ou attiques.
Les constructions projetées seront implantées sur la rue ou avec un léger recul et formeront un front bâti continu ou discontinu, de part et d'autre des voies de communication.

Une placette sera créée à l'articulation entre les voies de desserte de la zone et l'amorce de la voie qui desservira la zone 2AUb. Elle constituera un espace public structurant pour le fonctionnement du quartier, affirmant une centralité de quartier.

Extrait des OAP modifiées (p.6 et 7) :

Urbanisation future du secteur 1AUd (2,4 ha)

Le secteur 1AUd se localise à l'extrémité sud-ouest des zones urbanisées de Dorlisheim et constitue une zone d'urbanisation à court terme.

La desserte du secteur 1AUd se fera grâce à un bouclage routier reliant la rue des Vignes à la rue Ettore Bugatti.

Un accès routier vers la zone d'urbanisation future adjacente (2AUb) devra être prévu.

Ce quartier, dont la principale fonction est l'habitat, se composera d'une typologie bâtie diversifiée. Il serait souhaitable que 20% de logements produits soient de type « logements aidés » ou en « accession sociale à la propriété ».

La densité résidentielle moyenne sera d'au moins 30 logements/ha.

Les implantations devront être pensées de manière à favoriser la performance énergétique et la qualité environnementale des constructions.

L'aménagement de la zone comprendra un ou plusieurs espaces publics (placette, espaces verts, etc.).

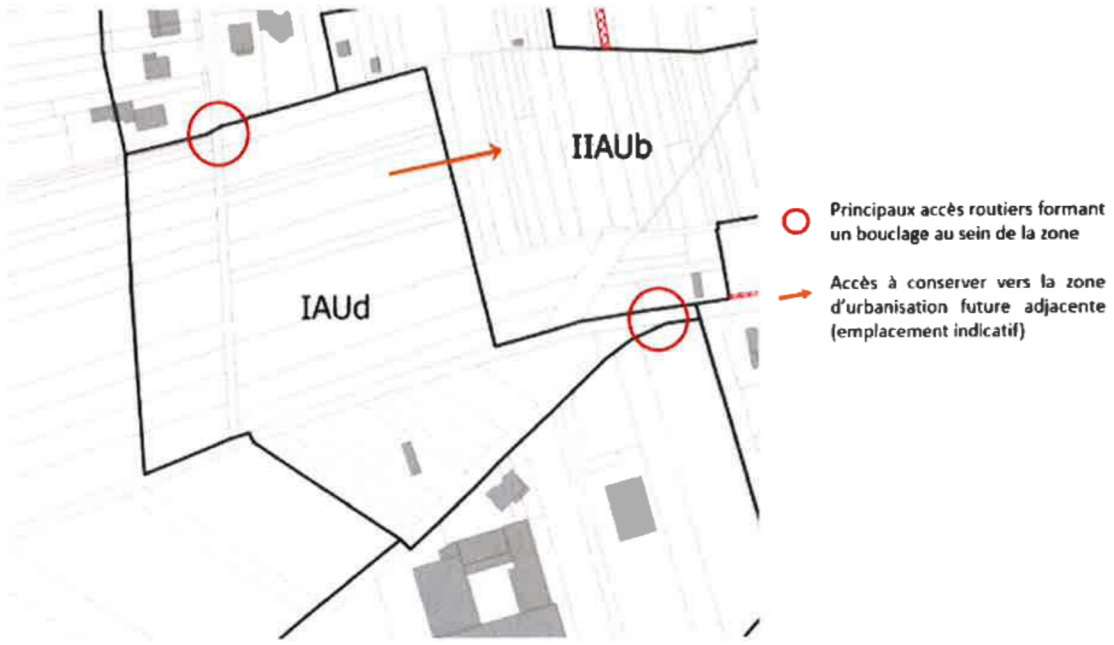


Schéma d'aménagement du secteur 1AUd

RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution des OAP ne va pas à l'encontre du PADD.

En effet, les nouvelles formules sur la densité et la mixité s'inscrivent dans les nouvelles dispositions du SCoT en cours de révision et respectent les orientations suivantes issues du PADD (p.11) :

DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI CONCILIE QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE AVEC ECONOMIE DU BAN COMMUNAL ET DENSITE BATIE

Par ailleurs, la suppression du volet programmation ne portera pas non plus atteinte au PADD. En effet, l'orientation ci-dessous ciblait un rythme de constructions sur 10 ans (période déjà dépassée depuis 2019) et le texte n'imposait pas un échelonnement dans le temps.

Le rythme de construction qui est envisagé sur la base du passé récent est de 800 à 1000 m2 de SHON (10 à 12 logements neufs) par an. Cela correspondrait à environ 120 logements sur 10 ans soit 275 personnes environ.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification change les OAP pour une zone à urbaniser. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Les densités plus fortes imposées dans les OAP induiront une consommation d'espace inférieure à nombre de logements équivalent sur la commune.

POINT 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU

OBJECTIF

La règlementation relative à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, applicable dans les zones 1AUb et 1AUd, pose soucis. En effet, cette règlementation stricte comporte notamment l'interdiction de construire une habitation à plus de 20m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle. Or dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser il est parfois nécessaire d'avoir des lots en retrait de la voie de desserte.

Le règlement impose également une implantation de 50% de la façade sur rue des constructions à une distance inférieure à 3 mètres ou à 4 mètres selon le cas. Cette disposition impose une forme urbaine qui ne facilite pas les implantations bioclimatiques et qui est également complexe à mettre en œuvre sur des lots dédiés à l'habitat collectif.

La commune souhaite donc assouplir la règlementation applicable en vue de l'aménagement prévisible des zones 1AUb et 1AUd.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Rédaction actuelle, Article 6 - 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (p.106) :

ARTICLE 6 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Disposition générale

50% minimum de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction d'habitation ne pourra se faire à plus de 20m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Les portes de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Disposition particulière en secteur 1AUb

En secteur 1AUb, 50% minimum de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 0 et 3 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Exceptions valables pour tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux constructions d'annexes.
- aux abris de jardin et aux piscines.

Rédaction modifiée, Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (p.106) :

ARTICLE 6 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions relatives aux secteurs 1AUa et 1AUc

50% minimum de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction d'habitation ne pourra se faire à plus de 20m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Les portes de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions relatives aux secteurs 1AUb et 1AUd

Toute construction ou installation doit être implantée sur limite ou à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des chemins piétonniers.

Exceptions valables pour tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

-aux constructions d'annexes

-aux abris de jardins et aux piscines

RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD car aucune des orientations ne concerne ce type de règlementation dans les zones à urbaniser. Au contraire, on peut estimer qu'un assouplissement de la règlementation va faciliter la densification et donc limiter la consommation d'espace, objectif fixé dans le PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne l'intégration de dispositions règlementaires pour les zones à urbaniser. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution règlementaire n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

POINT 4 : MODIFICATION DU TRACE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

OBJECTIF / JUSTIFICATION

Le PLU de Dorlisheim identifie des « espaces cultivés à protéger » sur son règlement graphique.

Comme indiqué dans le rapport de présentation en page 167 :

[redacted]. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

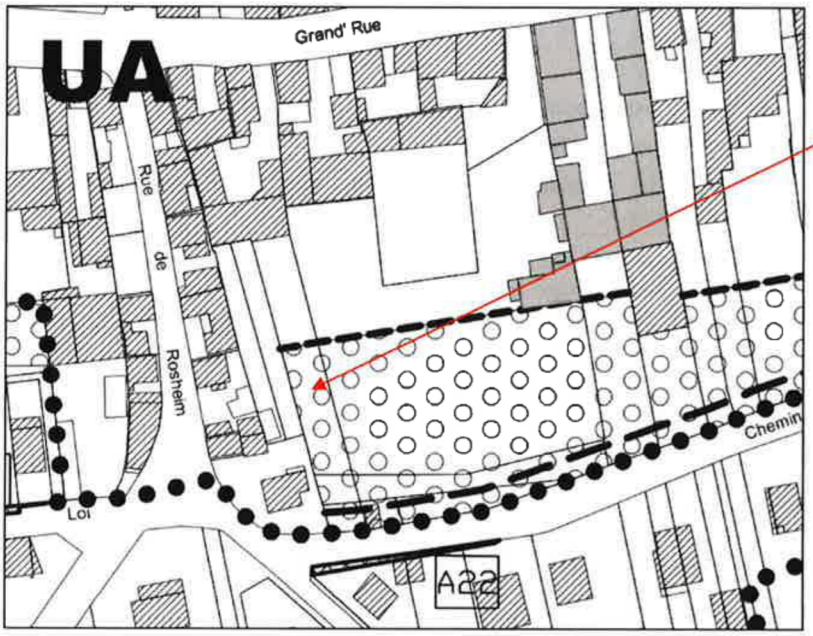
Le long de la rue des Remparts, un vaste espace cultivé à protéger a été défini pour protéger un ensemble d'espaces verts remarquables dont la limite ouest devait correspondre aux remparts du village.

Or le tracé déborde sur 3 parcelles en lanière (9, 13 et 609) allant au-delà des remparts. Il s'agit donc de sortir cette lanière de la trame en question.

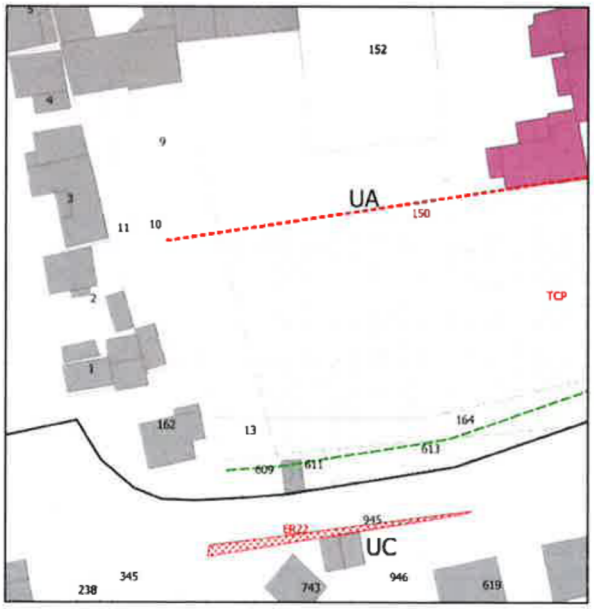


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique actuel :



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Justification de l'erreur matérielle :

Comme expliqué préalablement, lors de l'approbation initiale du PLU, le tracé de l'espace cultivé à protéger a dépassé les remparts du village, qui ne sont à vrai dire guère visibles en photo aérienne. Il s'agit ici donc de réduire d'une parcelle cette protection en invoquant la notion de rectification d'une erreur matérielle. Cette notion d'erreur matérielle a été précisée par le conseil d'Etat dans un arrêté datant du 31 janvier 2020 (n°416364). Ainsi, la procédure de modification simplifiée est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la règlementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

Il est évident que les intentions des auteurs du PLU étaient de protéger les espaces verts situés à l'intérieur des remparts. La contradiction entre ces intentions initiales et l'intégration de cette lanière constituée de 3 parcelles est sans équivoque. L'invocation de la rectification d'une erreur matérielle dans le cadre de cette procédure est ainsi appropriée pour ce point de modification.

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

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

DORLISHEIM

VOLET RELATIF A LA MISE EN COMPATIBLITE :

NOTE DE PRESENTATION

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 22/02/2018

A DORLISHEIM
LE 22/02/2018

LE MAIRE

MAIRIE DE DORLISHEIM (Bas-Rhin)

Gilbert ROTH

atip

CONSEIL DÉPARTEMENTAL BAS-RHIN

NOTE DE PRESENTATION
Prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement *
(Composition du dossier d'enquête publique)

* *La présente note de présentation est conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement qui précise qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.*

Coordonnées du maître d'ouvrage

Adresse Postale : Conseil Départemental du Bas-Rhin Hôtel du Département Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG cedex 9	Tel : 03 88 76 67 67 Fax : 03 88 76 67 97

Objet de l'enquête publique

Dans le but de pouvoir réaliser une nouvelle liaison entre la RD 1420 et la RD 392, le Conseil Départemental du Bas-Rhin a prescrit, le 20 mars 2017, la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Dorlisheim ; la mise en compatibilité porte sur la création d'un emplacement réservé permettant d'autoriser la réalisation du projet situé en zone N.

Conformément aux articles R.104-29 et R.104-30 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Dorlisheim a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a exempté l'opération d'une évaluation environnementale. La réponse de l'autorité environnementale est jointe au présent dossier d'enquête publique.

Par la suite, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Dorlisheim ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint est joint au présent dossier d'enquête publique.

Le présent projet de mise en compatibilité du PLU de Dorlisheim est soumis à enquête publique d'une durée minimale d'un mois, conformément aux articles L.153-54 et 55 du code de l'urbanisme et conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions des articles L.153-57 à 59 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvée par délibération du conseil municipal.

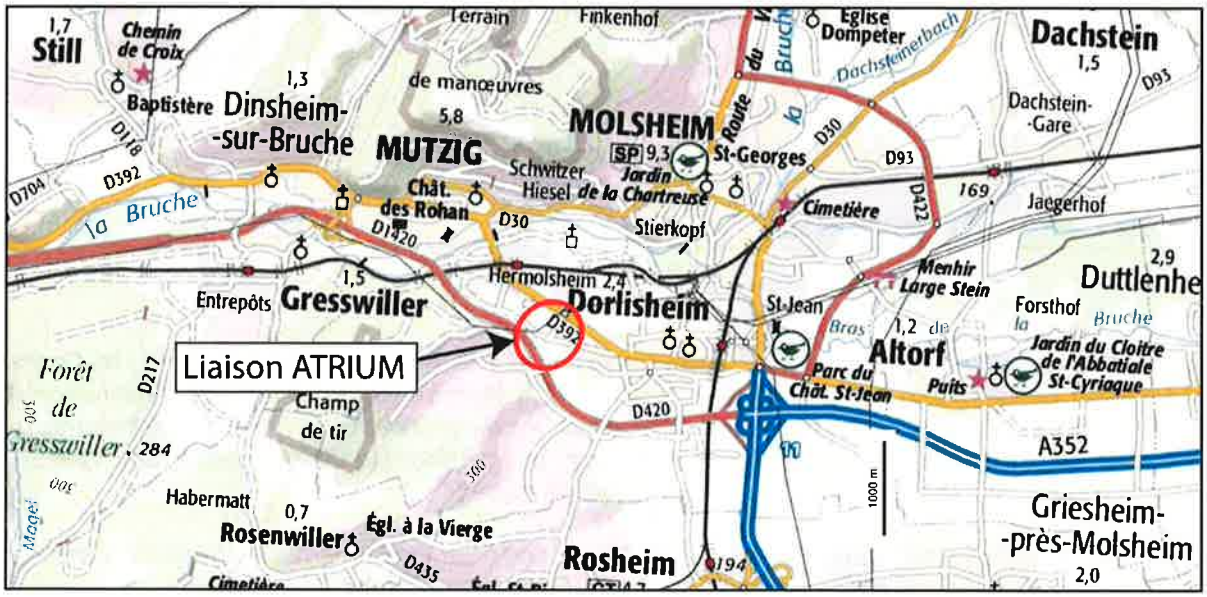
A noter que la présente procédure n'est pas soumise à l'article L123-12 du Code de l'Environnement.

Le projet a été exempté de la nécessité d'une étude d'impact et a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Les Arrêtés préfectoraux y relatifs sont joints au présent dossier d'enquête publique.

Caractéristiques les plus importantes du projet

La liaison « ATRIUM » a pour but, d'une part d'alléger la circulation dans les deux agglomérations et, d'autre part, de permettre la desserte des commerces et des entreprises implantées entre les deux communes.

Localisation du projet de liaison ATRIUM



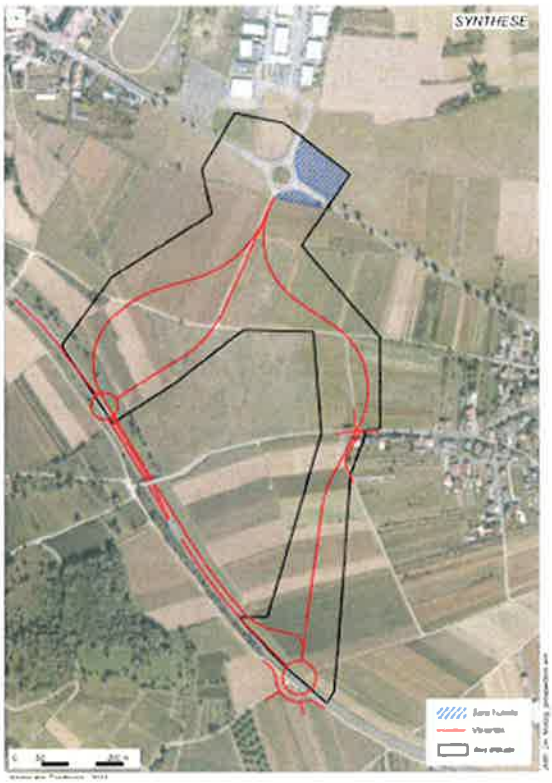
Source : fond de plan Géoportail

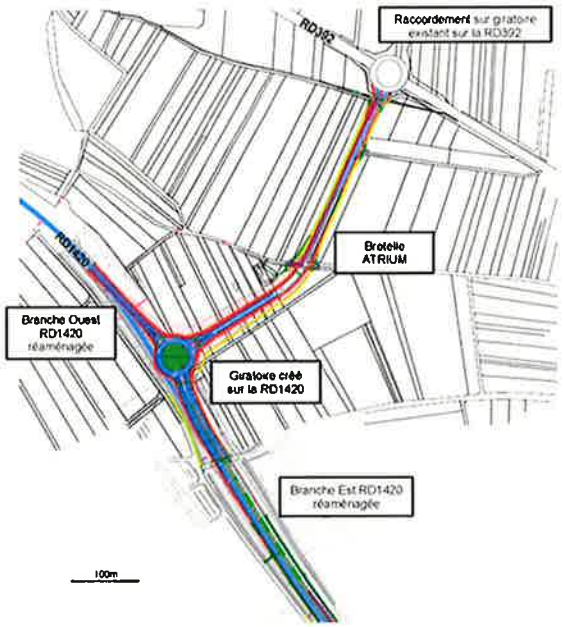
La nouvelle voie d'un linéaire de **520 m** se raccordera au sud à la RD 1420 par la création d'un nouveau carrefour giratoire, et au nord au giratoire « ATRIUM » existant sur la RD 392 entre Dorlisheim et Mutzig.

Le projet est détaillé dans le volet relatif au projet du présent dossier d'enquête publique.

Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu

Trois variantes du tracé ont été étudiées afin de mesurer l'impact environnemental du projet.





Le tracé représenté sur la figure ci-dessus a été retenu suite à une étude environnementale réalisée par le cabinet « Atelier des territoires » en 2013.

En effet, il ressort de cette étude qu'il s'agit de la solution ayant le moins d'impacts sur la faune, la flore et l'habitat :

- A la faveur des mesures prises, le projet n'a pas d'incidences notables sur l'écoulement des eaux, ni sur sa qualité et la quantité de la ressource en eau ;
- Le projet n'est pas situé en zone inondable ;
- Le projet le projet limite son impact sur les zones humides, la recréation de fossés ayant été préférée à la réalisation d'un bassin de rétention initialement prévue à l'extrémité avale du projet ;
- Des mesures relatives aux espèces protégées sont prises dans le cadre du projet (achat de parcelles permettant la préservation d'espèces protégée, replantation d'arbres fruitiers) ;
- Les pratiques de fauches seront adaptées de manière à favoriser l'Azuré du palud et l'Azuré de la Sanguisorbe, deux espèces de papillons répertoriées dans le secteur mais hors du périmètre du projet ;
- Aucun site de reproduction des amphibiens n'a été observé vue la faible proportion de milieux humides sur le secteur d'étude ;
- Les mesures favorisant le passage de la petite faune sont prises pour limiter l'impact du projet ;

- Le secteur étant pauvre pour les oiseaux en période de reproduction, le risque de collision est faible. Au demeurant les travaux d'abattage et de débroussaillage dans les habitats sensible pour la nidification du Tarier pâtre s'effectueront hors période de nidification
- La zone de grandes cultures traversées par la liaison n'est pas favorable au gite des chiroptères ;
- Le secteur du projet n'est pas favorable à la présence du Hamster ;
- Etant donnée la faible visibilité de la liaison depuis de nombreux points de vue, l'impact paysager du projet est globalement limité.

Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidences notables directes ou indirectes sur l'état de conservation des espèces et habitats ayant justifié la désignation du site **Natura 2000** « massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann » distant de 7,5 km environ au nord-ouest de la liaison.

Pièces modifiées

Le plan de zonage 1/2000ème modifié par approbation de la modification simplifiées N°1 intervenue dans l'intervalle et approuvée le 24 octobre 2017 est complété par l'emplacement réservé N°41.

Le rapport de présentation est complété en page 146.

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

DORLISHEIM

VOLET RELATIF A LA MISE EN COMPATIBLITE :

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 22/02/2018

A DORLISHEIM
LE 22/02/2018

LE MAIRE

MAIRIE DE DORLISHEIM (Bas-Rhin)

Gilbert ROTH

atip

CONSEIL DÉPARTEMENTAL BAS-RHIN

La RD 1420, est un axe de circulation majeur de la traversée du massif vosgien et de l'accès à la vallée de la Bruche. Un emplacement réservé dans le PLU est prévu pour la création de la liaison ATRIUM reliant la RD 392 à la RD 1420 qui permettra d'améliorer la desserte de la zone d'activités ATRIUM localisée entre les communes de Dorlisheim et Mutzig. En outre, l'enjeu est également l'allègement de la circulation au sein des deux communes et de ce fait rendre d'une part à la RD392 la vocation de desserte locale et d'autre part d'améliorer la sécurité relative à la circulation au sein des villages.

La future création d'un « village de loisirs », pôle d'activités accueillant un cinéma multisalles à l'entrée est de Dorlisheim, représente une forte potentialité en ce qui concerne l'économie locale. Outre les emplois créés susceptibles d'attirer une nouvelle population, cette zone d'activités sera potentiellement susceptible d'employer des personnes résidant d'ores et déjà à Dorlisheim ou dans les communes voisines. Cette perspective offre une opportunité de réduction des distances domicile-travail.

L'ensemble de ces objectifs fait apparaître la volonté communale de s'appuyer sur la totalité des activités existantes à Dorlisheim pour conforter et encourager son développement économique. Cette démarche devra toutefois veiller à respecter les équilibres parfois fragiles entre activités économiques et préservation du paysage.

Le rôle des agriculteurs et viticulteurs apparaît comme primordial, notamment, à ce niveau. Des mesures spécifiques seront prises dans la partie réglementaire du PLU ainsi qu'à travers les orientations particulières d'aménagement afin de veiller à la pérennité des exploitations et à l'intégration dans le site des futures sorties d'exploitation.

1.4 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE

La protection de l'environnement ainsi que la préservation du paysage constituent deux enjeux essentiels dans le développement à venir de la commune de Dorlisheim.

Sur le plan environnemental, le territoire communal comporte différents secteurs identifiés à l'échelle locale, régionale ou nationale comme étant des sites à protéger en raison de leur qualité ou de leur fragilité. Ils correspondent à des habitats pour une faune et une flore peu fréquente à rare, voire en voie de disparition (Grand Hamster d'Alsace, batraciens, papillons, espèces floristiques, …). Ces sites sont répertoriés à l'inventaire national du patrimoine naturel (ZNIEFF, …). À ce titre, les espaces naturels feront l'objet d'une protection particulière par le biais d'un zonage et d'une réglementation spécifiques dans le PLU.

Outre l'aspect environnemental, les espaces naturels et agricoles du territoire communal constituent un fort enjeu en termes de paysage. Le relief ainsi que les occupations du sol diversifiées offrent des paysages de grande qualité (espaces boisés, vignobles, vergers, prairies, champs, …). L'ensemble de ces éléments, de même que les vues remarquables repérées seront protégées dans la phase réglementaire de ce document d'urbanisme.

D'autre part, les franches urbaines seront traitées qualitativement afin de créer une zone tampon entre les zones bâties et les zones naturelles ou agricoles. Ce principe sera traduit par l'inscription d'une zone spécifique où la création de vergers sera encouragée par la commune et des programmes d'aide des collectivités territoriales.

Les impacts sur l'environnement et le paysage de tout nouveau projet de développement et d'aménagement seront particulièrement pris en compte et analysés avant toute réalisation. Outre la nécessité de s'inscrire dans un contexte de durabilité, la commune a particulièrement conscience de l'intérêt transversal de ces enjeux. Ils sont appréciés au sein de la commune comme des atouts à part entière en termes d'attractivité pour de nouvelles populations, de qualité de cadre de vie pour les habitants et de potentialités touristiques.

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DORLISHEIM**

NOTICE DE PRESENTATION

Révision POS en PLU le : 26/03/2009

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2017,

MAIRIE DE DORLISHEIM (Bas-Rhin)

A Dorlisheim,
le 24 octobre 2017

Le Maire,
Gilbert ROTH

atip
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

Sommaire

A. Introduction 4
B. Procédure mise en œuvre 4
C. Objet de la modification simplifiée 6
1. Le PLU actuel 6
2. La modification projetée et sa justification 6
3. La traduction de la modification projetée dans les pièces du PLU (suppression de l'ER n°6) 8
4. L'impact du projet de modification simplifiée sur l'environnement, les paysages et l'agriculture 8
D. En conclusion 9
E. Récapitulatif des pièces modifiées 9

A. INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Dorlisheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 1987. Par la suite, plusieurs procédures ont suivi :

- DUP emportant mise en comptabilité du P.O.S. en date du 20 avril 1989 ;
- Révision du P.O.S. approuvée en date du 7 juin 1996 ;
- Modification n°1 du P.O.S. approuvée en date du 6 septembre 2002 ;
- Modification n°2 du P.O.S. approuvée en date du 28 septembre 2007.

En 2003, la Commune a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure s'est achevée par une approbation du Plan Local d'Urbanisme le 26 mars 2009.
Depuis cette date, la Commune n'a pas engagé de procédure d'évolution de son document d'urbanisme.

Désormais, la Commune de Dorlisheim a décidé de réaliser une première modification simplifiée de son P.L.U. .

Ainsi, le présent dossier constitue la première modification simplifiée du P.L.U. .

Cette procédure consiste à apporter une modification mineure au P.L.U. visant à supprimer l'emplacement réservé numéro A6.

B. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie**.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la Commune n'envisage:

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il peut, à l'initiative du Maire, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, les changements apportés n'entraînent ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une **procédure simplifiée**.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification simplifiée est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L132-7 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le Conseil municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

C. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée a pour objet de supprimer un emplacement réservé étant donné que l'aménagement initialement projeté de la zone 2AU perd de son sens en raison du risque d'inondation identifié par le Porter à Connaissance transmis aux Communes dans le cadre de la réalisation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Bruche.

1. Le PLU actuel

Sur le PLU actuel approuvé en 2009, a été inscrit l'emplacement réservé n°A6, d'une emprise de 14 mètres et destiné à la création d'une voie automobile donnant accès à la zone 2AUa depuis la rue des Près au lieu-dit « Bruckel ».

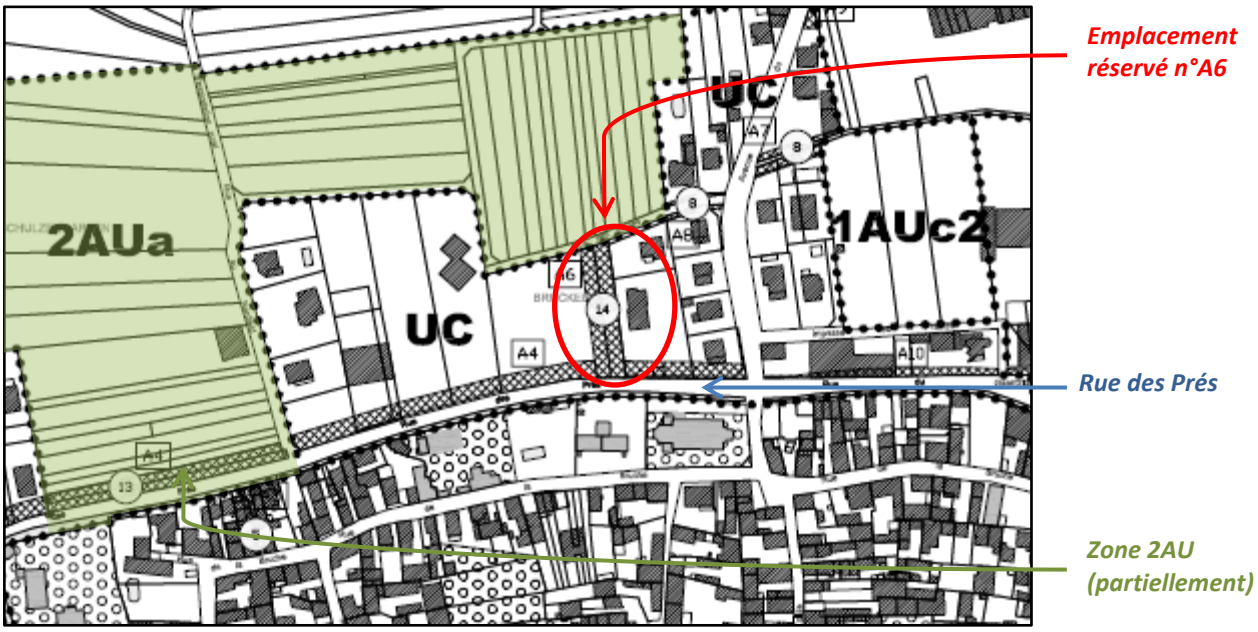


Figure 1 - Extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur

2. La modification projetée et sa justification

La Commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°A6, étant donné qu'elle s'est déjà portée acquéreuse d'une bande de 3,5 mètres comptée à partir de la limite Ouest de l'actuel emplacement réservé. De plus, la Commune ne souhaite plus acquérir la partie restante (bande de 10,5 mètres de large) de l'actuel l'emplacement réservé.

Cette modification intervient suite au Porter à Connaissance transmis à la Commune dans le cadre de la réalisation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Bruche (prescription de la révision par arrêté préfectoral en date du 26/08/2011). En effet, la zone 2AU est directement impactée par le risque d'inondation de niveau faible et l'aménagement de la zone, tel que planifié lors de l'élaboration du P.L.U. , n'est plus envisageable.

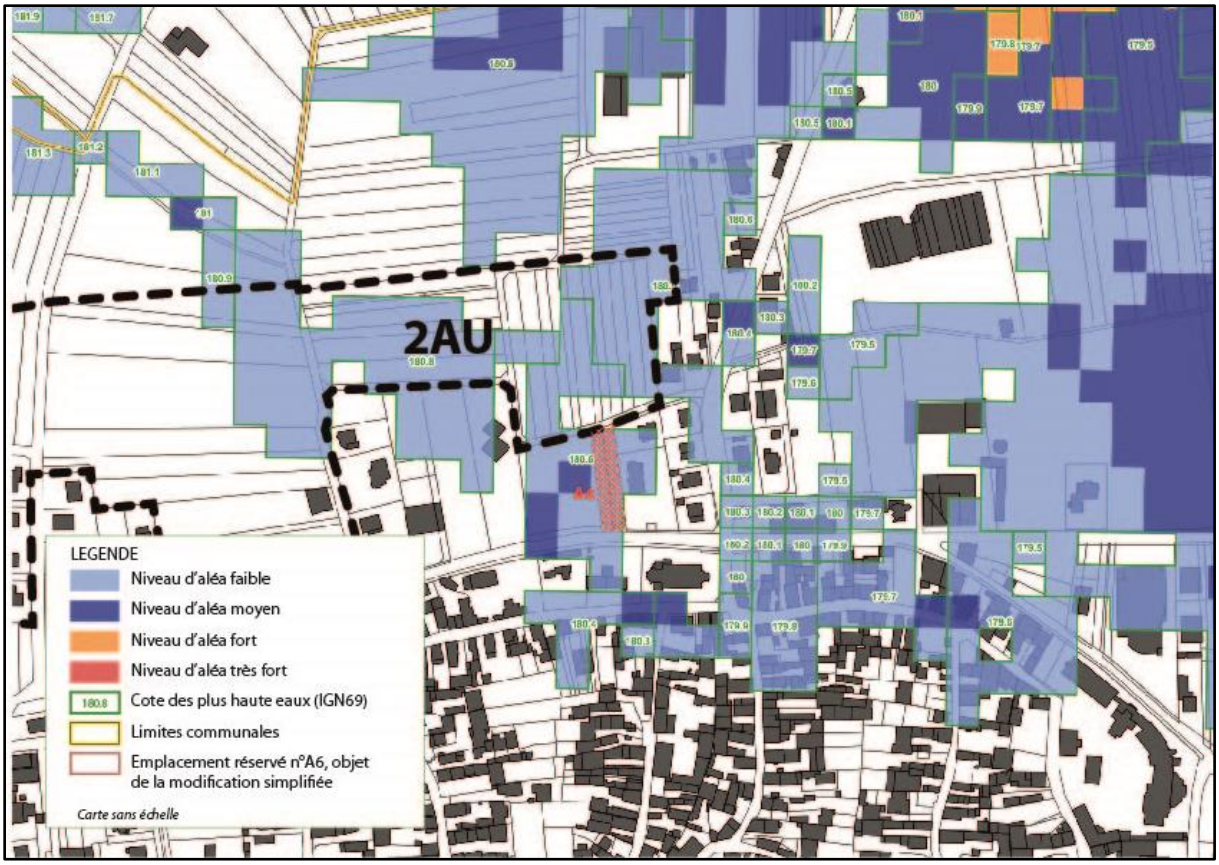


Figure 2 - Extrait de la carte d'aléa du porter à connaissance avec superposition de la zone 2Au et de l'emplacement réservé n°A6

Le porter à connaissance prévoit des principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré. Ainsi, en secteur non urbanisé concerné par un niveau d'aléa faible, les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et les extensions d'habitations existantes, mais limitées à 20m² ou à 20% de l'existant pour les autres constructions. Ces dernières doivent respecter la Cote des Plus Haute Eaux (C.P.H.E.) majorée d'une marge de sécurité (dite revanche) de 0,30 mètre.

Par conséquent, la création d'une voirie permettant de relier la rue des Prés et la zone 2AU dans le cadre d'une opération d'extension urbaine est bien moins pertinente. En effet, la réalisation d'aménagements urbains et de constructions est fortement remise en cause pour cette partie de la zone 2AU. En l'absence de PPRI approuvé, le principe de précaution semble le plus opportun à appliquer.

Néanmoins, la Commune ne souhaite pas totalement exclure la réalisation de cette liaison, mais la limiter principalement aux modes de déplacements doux piétons et cyclistes et, de manière plus exceptionnelle, aux véhicules de secours ; ce qui justifie l'acquisition d'un tènement foncier d'une largeur de seulement 3,50 mètres. Ainsi, le réseau de cheminements doux sur le territoire communal sera renforcé, en dehors des axes de circulation très fréquentés.

De plus, l'acquisition de cette bande de terre a également permis à la Commune de récupérer la propriété du terrain sous-lequel est enfoui le câble d'alimentation électrique de l'Espace Pluriel (salle polyvalente).

3. La traduction de la modification projetée dans les pièces du PLU (suppression de l'ER n°6)

La modification projetée impose de supprimer l'emplacement réservé numéro A6 sur le plan de règlement au 1/2000ème . Cette pièce sera donc modifiée comme suit :

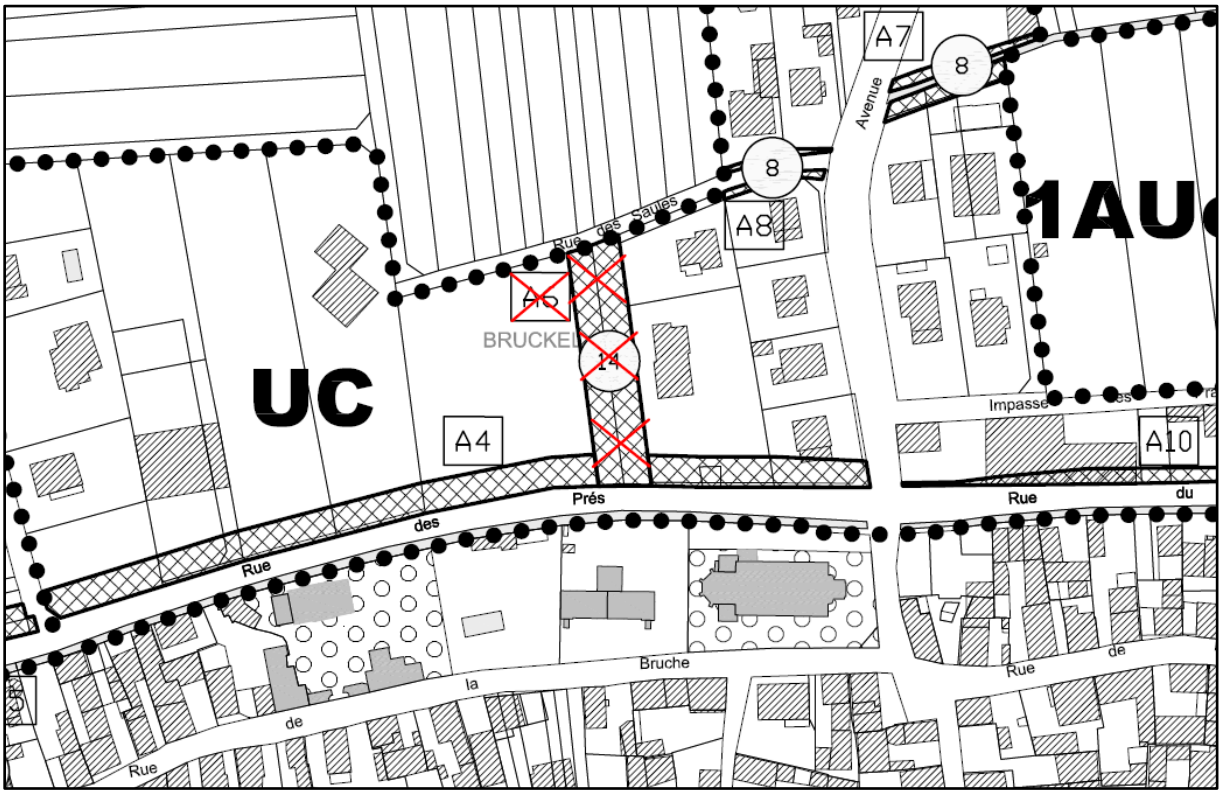


Figure 3 - Extrait du Plan de règlement au 2000ème modifié

De plus, la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de règlement au 1/2000ème sera également modifiée. L'actuel emplacement réservé numéro A6 « *création d'une voie donnant accès à la zone 2AUa depuis la rue des Près au lieu-dit Bruckel* » sera supprimé.
Cela n'entrainera pas la « renumérotation » de l'ensemble des emplacements réservés.

4. L'impact du projet de modification simplifiée sur l'environnement, les paysages et l'agriculture

Le projet de modification simplifiée a uniquement pour intention de supprimer un emplacement réservé située en zone urbaine du P.L.U. et au milieu de constructions existantes. Aucun site naturel protégé n'englobe cette emprise.

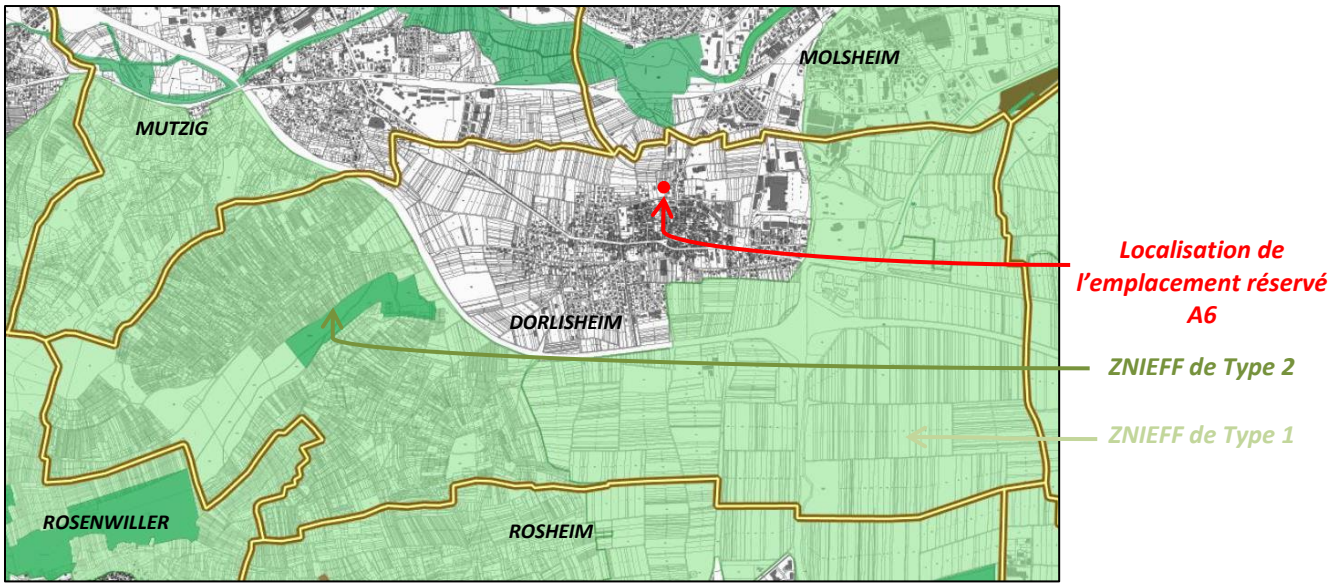


Figure 4 - Localisation des sites protégés sur le territoire communal

Au travers de cette procédure, la commune ne changera pas les règles actuelles liées à l'occupation du sol autorisée. Par conséquent, le projet d'aménagement d'un passage piétons-cyclistes ne portera pas atteinte à l'environnement, au paysage ou à l'agriculture.

En supprimant l'emprise de l'emplacement réservé en raison de l'acquisition foncière antérieure et pour y réaliser uniquement une liaison douce et non automobile, la Commune accroit le maillage des équipements dédiés aux modes de déplacements doux.
De plus, le fait que la Commune ne souhaite plus créer une liaison automobile, mais uniquement une liaison douce d'emprise plus faible, conduira à une imperméabilisation du sol moins importante.

D. EN CONCLUSION

La modification simplifiée va permettre la suppression d'un emplacement réservé initialement prévu pour la réalisation d'une voirie devant desservir une zone à urbaniser à moyen – long terme. En raison du risque d'inondation, cette zone est difficilement aménageable sur sa partie Est. Par conséquent la Commune ne souhaite plus réaliser de voirie de liaison, mais uniquement un cheminement doux sur une partie de l'emplacement réservé dont elle est déjà propriétaire.

E. RECAPITULATIF DES PIECES MODIFIEES

La procédure impose des modifications sur le document suivant :

- Le plan de règlement au 2000ème

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE **DORLISHEIM**

RAPPORT DE PRESENTATION

Révision n°2 le 26/03/2009

Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour

MAIRIE DE DORLISHEIM (Bas-Rhin)

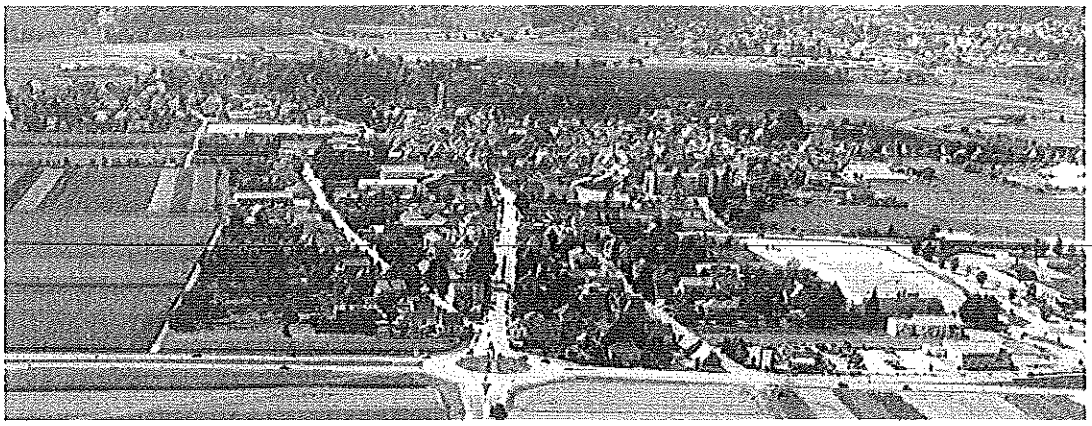
A Dorlisheim le 14/11/2014

Le Maire Gilbert ROTH

CONSEIL GÉNÉRAL BAS-RHIN

COMMUNE DE DORLISHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PRÉAMBULE ***7***

1.1 Le contexte législatif du PLU 7
1.2 Les objectifs 7
1.3 Les besoins exprimés par la municipalité 8

I. DIAGNOSTIC ***11***

1. GEOGRAPHIE 11
1.1 La situation 11
1.1.1 Situation géographique 11
1.1.2 Situation administrative 12
1.2 Géologie et topographie 14
1.3 Climat 15
1.4 Hydrographie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.4.1 Les risques d'inondation 17
1.4.2 La qualité des eaux souterraines et superficielles 17
1.5 Synthèse 19
Constat 19
1.6 Les espaces naturels et agricoles 23
1.6.1 Terres agricoles 23
1.6.2 Forêts 23
1.6.3 Le paysage naturel 23
1.6.4 Les unités paysagères 24
1.6.5 Synthèse 25
1.7 Analyse de l'état initial de l'environnement 26
1.7.1 Faune et flore 26
1.7.2 Végétation et espèces protégées 45
1.7.3 Contraintes du territoire 52
1.7.4 Synthèse 58

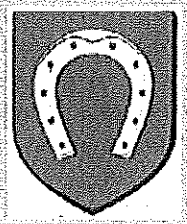
2. POPULATION 61
2.1 Analyse de l'évolution démographique 61
2.1.1 Croissance de la population 61
2.1.2 Solde migratoire 61
2.1.3 Une structure démographique vieillissante 62
2.1.4 L'évolution des ménages 63
2.1.5 Migrations résidentielles à Dorlisheim : des apports extérieurs 64
2.1.6 Synthèse de la situation démographique 64
2.2 Tissu économique et emploi 65
2.2.1 Population active 65
2.2.2 Le chômage 65
2.2.3 La structure démographique de la population active 65
2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles au lieu de résidence, une progression des cadres et professions intermédiaires 66
2.2.5 Les déplacements domicile-travail 67
2.2.6 La structure économique 69
2.2.7 L'âge des chefs d'entreprise 69
2.2.8 Synthèse 70
2.3 Les exploitants agricoles 71
2.3.1 Les cultures 71
2.3.2 L'élevage 71
2.3.3 Synthèse - Les exploitants agricoles 73

3. HISTOIRE DE LA COMMUNE 77
3.1 Toponymie 77
3.2 Passé de Dorlisheim 80
3.3 Monuments historiques 83
3.4 Le patrimoine bati remarquable defini par la ZPPAUP 84

4. TERRITOIRE DE LA COMMUNE 89
4.1 Les espaces urbanisés 89
4.1.1 Le vieux village 89
4.1.2 Les extensions récentes (1960-2000) 89
4.1.3 Les sorties d'exploitation 89
4.1.4 Les zones d'activités 89
4.1.5 Les équipements et les services 91
4.1.6 Les équipements publics 93
4.1.7 Les infrastructures 94
4.1.8 Les espaces publics 94
4.1.9 Les entrées de ville 94
4.2 Habitat et logement 95
4.2.1 Structure et évolution du logement 95
4.2.2 Des niveaux de construction limités 95
4.2.3 Un marché du logement tendu 95
4.2.4 Origine des demandes de logements 96
4.2.5 Age des logements 96
4.2.6 Les logements sociaux 97
4.2.7 Un parc peu diversifié 97
4.2.8 Synthèse habitat 99
4.3 Typomorphologie et datation du bâti 101
4.3.1 Le centre historique 101
4.3.2 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle 103
4.3.3 L'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle. 104
4.4 Densité bâtie et typologie 107
4.4.1 Le centre ancien : le bâti le long de la Grand'Rue 107
4.4.2 Le centre ancien, le bâti avec des jardins en cœur d'îlots 108
4.4.3 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècles – bâti en continuité et en alignement sur la rue. 108
4.4.4 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle 109
4.4.5 Les extensions spontanées de la deuxième moitié du XXe siècle. 110
4.4.6 Le lotissement communal des années 1950 – 1960. 112
4.4.7 Le lotissement des années 1970-1980. 112
4.4.8 Le lotissement des années 1990. 113
4.4.9 Le lotissement des années 2000. 114
4.4.10 Les immeubles collectifs 115
4.5 Les transports 116
4.5.1 Les infrastructures viaires et le stationnement 116
4.5.2 Les transports en commun routiers 116
4.5.3 Le train 116
4.5.4 Le Tram-Train 116
4.5.5 Les déplacements en deux roues 117
4.6 La Z.P.P.A.U.P. à l'étude 119
4.6.1 Les secteurs urbains de la ZPPAUP. 119
4.6.2 Les secteurs paysagers de la ZPPAUP. 120
4.6.3 La traduction de la ZPPAUP dans le PLU. 120
4.7 Analyse du POS de Dorlisheim 121
4.8 Synthèse urbanisme 124
5. PROJETS REPERTORIES 127
II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT 131
1. ENJEUX 131
1.1 Le patrimoine bâti ancien de la commune 131
1.2 Le développement urbain 132
1.3 Le développement économique 133
1.4 Les déplacements et les transports 133
1.5 L'environnement et le paysage 134

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX 137
2.1 La prise en compte des politiques et projets supracommunaux 137
III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 143
1. CHOIX D'AMENAGEMENT 143
1.1 Les choix d'aménagement 143
1.2 Les choix d'aménagement en matière d'habitat 145
1.3 Les choix d'aménagement en termes de développement économique 145
1.4 Les choix d'aménagement en matière d'environnement et de cadre de vie 146
2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE 149
2.1 contexte 149
2.2 Visions et objectifs urbains 149
2.3 Justification des choix de zone 2AU 150
2.3.1 Localisation 150
2.3.2 Présentation des secteurs 2AU 151
2.3.3 Prise en compte des contraintes environnementales 151
2.3.4 Prise en compte des attentes des propriétaires 152
2.4 Justification des choix de zones 1AU 152
2.4.1 Secteur 1AUa 153
2.4.2 Secteur 1AUb 154
2.4.3 Secteur 1AUc 155
2.4.4 Secteur 1AUd 156
2.4.5 Zones 1AUXA et 1AUXL 157
2.4.6 Zone 1AUXM 160
3. JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 165
3.1 Les zones urbaines – U 165
3.1.1 La zone UA 167
3.1.2 La zone UB 170
3.1.3 La zone UC 172
3.1.4 La zone UE 174
3.1.5 La zone UF 175
3.1.6 Les zones UX 176
3.2 Les zones AU 179
3.2.1 La zone 1AU 179
3.2.2 La zone 1AUX 183
3.2.3 La zone 2AU 197
3.3 Les zones A 198
3.3.1 La zone AN 201
3.3.2 La zone AT 202
3.3.3 La zone AV 204
3.4 La zone N 206
IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 211
1.1 Sites et paysages 211
1.2 Milieux naturels et équilibre biologique 213
1.2.1 L'eau sur le territoire 213
1.2.2 La qualité de l'air 214
1.2.3 La faune et la flore 215
1.2.4 La préoccupation par rapport au bruit 224
1.2.5 Impacts sur la circulation 224
1.2.6 Impacts sur l'agriculture 224
1.2.7 Impacts sur l'hygiène, la salubrité et la sécurité publique 225
V. SUPERFICIE DES ZONES 229
TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES 229
ZONES A URBANISER 230
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 231

COMMUNE DE DORLISHEIM



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

PRÉAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols dans le cadre de la nouvelle Loi dite de « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU).

Il repose sur des objectifs différents. La planification nécessitée par cette démarche doit se faire selon les préceptes du « Développement Durable » :

- Assurer la diversité du territoire,
- Assurer l'économie du territoire,
- Assurer la mixité de la population,
- Valoriser l'économie des déplacements,
- Préserver la santé publique,
- Assurer la protection de l'environnement,
- Favoriser la démocratie locale.

Les services de l'Etat sont chargés de contrôler si les projets de Plans Locaux d'Urbanisme sont conformes à ces grands principes.

Le bureau d'étude est chargé de produire les éléments qui composent ce dossier et d'assister les élus dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur politique de développement et d'aménagement.

Le présent document constitue les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Plan Local d'Urbanisme. Il est nécessaire à la maturation du projet des élus et à la compréhension du contexte de ce projet pour les administrations chargées de contrôler ces documents et l'ensemble des éléments du PLU.

1.2 LES OBJECTIFS

Les objectifs de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme sont de fournir, aux élus d'une collectivité, des outils pour mettre en œuvre leur politique d'aménagement et de développement de leur commune, dans le cadre des grands principes de la loi SRU.

Les objectifs de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Dorlisheim sont :

- Définir les enjeux du développement de la ville pour les années à venir,
- Définir les objectifs à poursuivre selon les enjeux arrêtés,
- Formaliser et cartographier les actions et projets nécessaires à la réalisation des enjeux et objectifs arrêtés après concertation de la population et des personnes publiques associées.

1.3 LES BESOINS EXPRIMES PAR LA MUNICIPALITE

Les objectifs initiaux de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Dorlisheim sont :

- Mettre en cohérence les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. à l'étude et les règles à définir dans le document d'urbanisme,
- Mettre le document d'urbanisme aux nouvelles normes,
- Préserver le caractère villageois des zones d'habitat,
- Améliorer le fonctionnement urbain pour mieux concilier les différents modes de déplacements,
- Limiter l'étalement urbain,
- Traiter les fronts urbains,
- Améliorer la protection du paysage et la préservation des zones inondables.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. GEOGRAPHIE

2. Population

3. Histoire de la commune

4. Territoire de la commune

5. Projets répertoriés

I. DIAGNOSTIC

1. GEOGRAPHIE

1.1 LA SITUATION

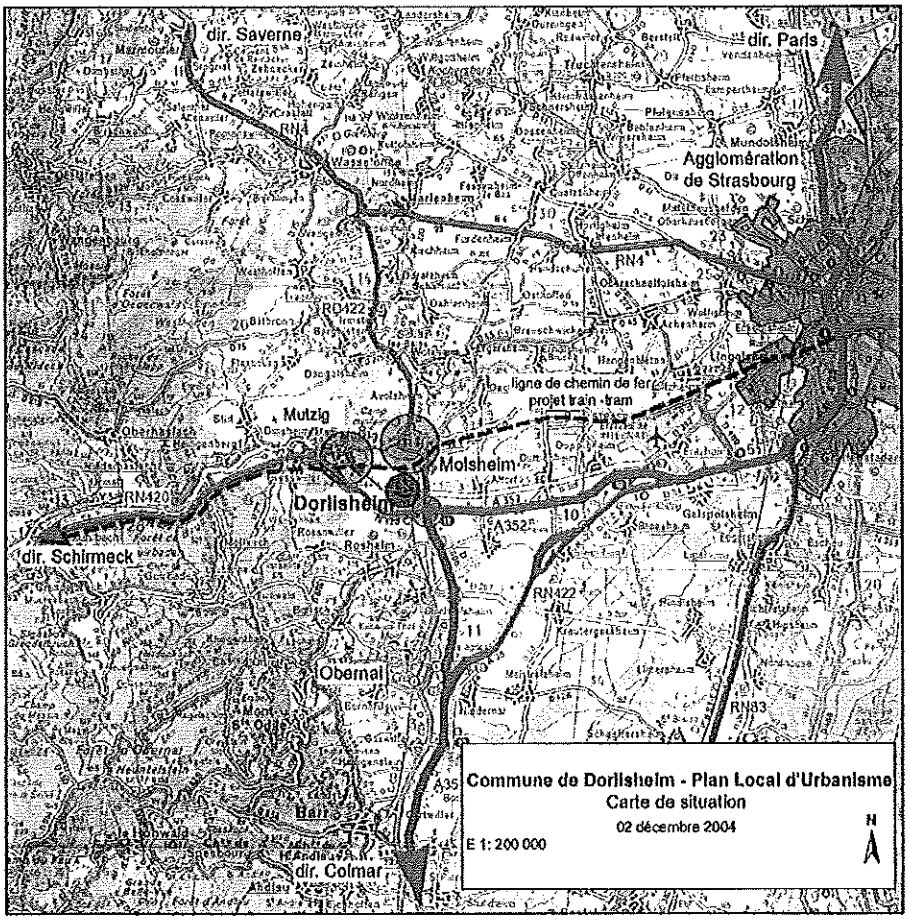
1.1.1 Situation géographique

La commune de Dorlisheim est située à l'entrée de la Vallée de la Bruche, au pied des collines sous-vosgiennes. Le village est établi à 20km à l'ouest de Strasbourg, à proximité immédiate des villes de Molsheim et de Mutzig.

Dorlisheim est au carrefour de deux axes routiers importants :

1. L'axe est-ouest : Strasbourg - Saint-Dié (via le col de Saales), autoroute A 352 prolongée par la route nationale RN420 et la Route Express de la Vallée de la Bruche (REVB) ;
2. L'axe nord-sud Molsheim-Obernai amorce de la Voie Rapide du Piémont des Vosges (VRPV) prolongée par la route RD 422 vers le nord.

La voie ferrée Strasbourg–Barr–Sélestat dessert la commune. Elle est concernée par le projet tram-train.



Carte de situation

1.1.2 Situation administrative

La commune de Dorlisheim fait partie du canton de Molsheim et comptait 2 167 habitants en 1999. Située dans l'arrondissement de Molsheim, elle fait partie de la Communauté de Communes de la région de Molsheim – Mutzig, créée le 31/12/1997. La Communauté de Communes regroupe 14 communes.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'enseignement préélémentaire et élémentaire,
- Création, aménagement et entretien de voirie,
- Extension du réseau câblé de vidéocommunication à l'ensemble des communes membres,
- Extension du réseau gaz à l'ensemble des communes membres.

À ce titre, la Communauté de Communes a mis en place un **schéma directeur** qui a été révisé en mars 2002. Ce schéma directeur fixe, dans les grandes lignes :

- les zones de développement urbain,
- les zones de développement économique,
- les contraintes paysagères et environnementales,
- le développement d'infrastructures intercommunales et d'équipements publics supra communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme devra se conformer à ce document d'orientations générales.

Communauté de Communes

Altorf

Avolsheim

Dachstein

Dinsheim

Dorlisheim

Duppigheim

Duttlenheim

Ergersheim

Ernolsheim sur Bruche

Gresswiller

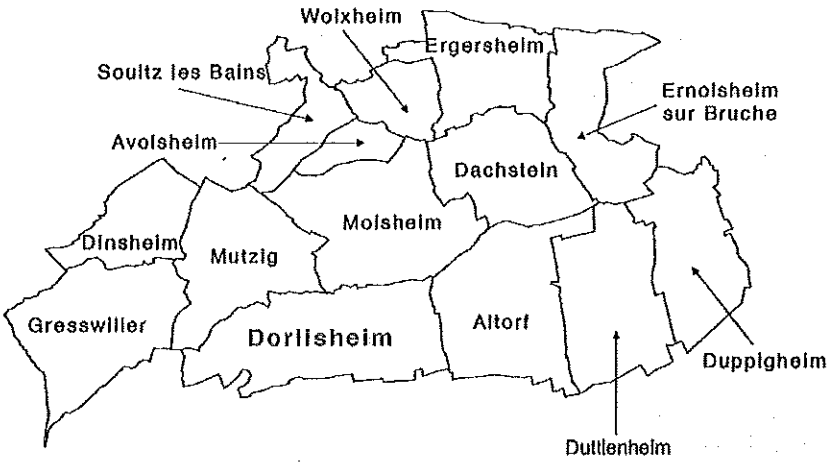
Molsheim

Mutzig

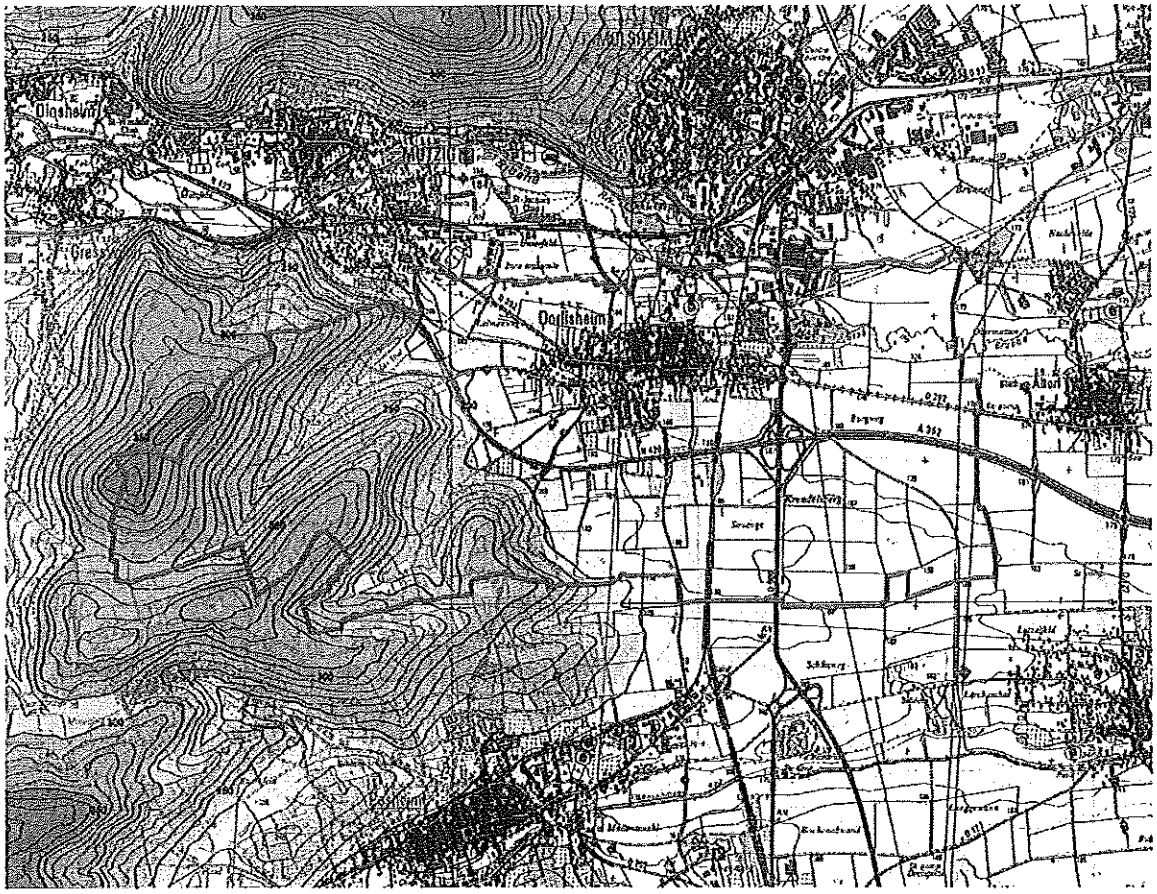
Soultz-les-Bains

Wolxheim

La Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig et Environs.



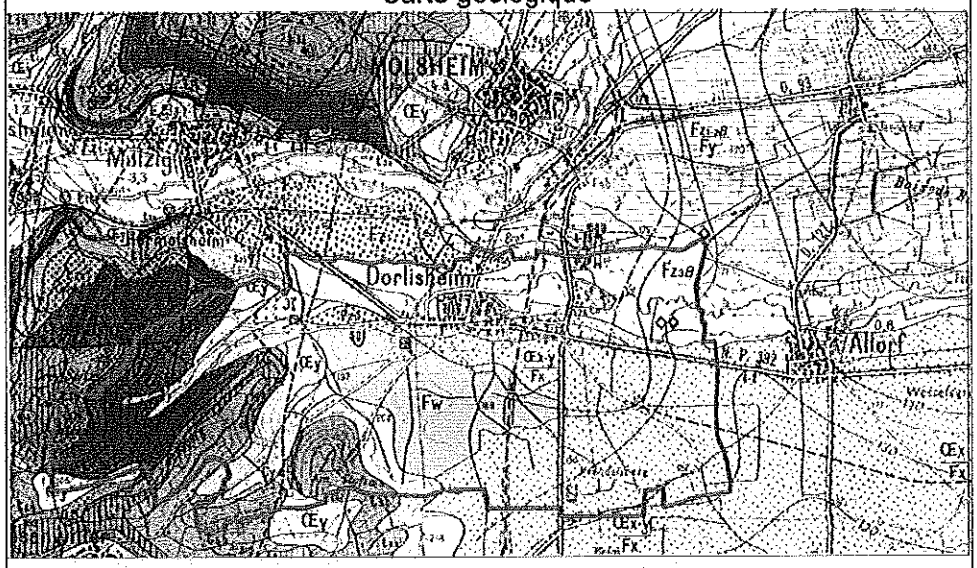
Carte administrative



Carte topographique

1.2 GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE

Carte géologique

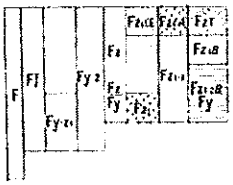


TERRAINS SÉDIMENTAIRES ET VOLCANIQUES

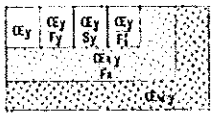
QUATERNAIRE

Fzt – Tourbes et alluvions de marais ("Ried")
Fz.a – Alluvions récentes sableuses d'origine vosgienne étalées dans le marais ("Ried")
Fz.s – Alluvions récentes: limons de débordement remaniant du lœss
Fz.. – Alluvions recouvertes par une fine couche de limons de débordement, déposés du Würm à l'époque historique
Fz.B – Alluvions sablo-caillouteuses de la Bruche d'époque historique
Fy.B / Fy – Limons et cailloutis peu épais de la Bruche recouvrant des formations wurmiennes
Fz.. – Alluvions du début de l'Holocène: sables et graviers
Fz – Alluvions holocènes: sables et graviers
Fz / Fy – Alluvions holocènes généralement fines recouvrant des alluvions wurmiennes généralement plus grossières
Fy.z – Alluvions déposées du Würm à l'Holocène: cailloutis
Fy.z.. – Alluvions wurmiennes ou du début de l'Holocène: cailloutis
FJ – Alluvions d'âge indéterminé (Würm ou Holocène)
F – Alluvions d'âge indéterminé (Riss à Holocène): cailloutis

Pléistocène-Holocène



B – Würm



Œy – Lœss
Œy / Fy – Lœss recouvrant des cailloutis fluviatiles
Œy / Sy – Lœss recouvrant des formations de solifluxion
Œx / Fl – Lœss wurmiens recouvrant des alluvions rissiennes ou wurmiennes
Œxy / Fx – Lœss (Riss et Würm) recouvrant les formations caillouteuses de la terrasse de la Bruche
Œwy – Lœss (Mindel à Würm)

D – Mindel



Fw – Alluvions caillouteuses
Jw – Cônes de déjections: cailloutis
Pw.. / Fx.. – Dépôts de glacis de solifluxion du Mindel recouvrant des dépôts de glacis de solifluxion prémindéliens
Pw – Dépôts de piedmont: débris de roches et blocs emballés dans une matrice limono-argileuse
Pj – Dépôts de piedmont prémindéliens ou mindéliens: même matériel

Source :
brgm, Molsheim coupure n°71
Carte géologique au 1/50000ème
Réalisation Cg67, DHAU, SDAU-Centre mars 2009

Situé en limite entre le fossé rhénan et le plateau lorrain, le ban communal est réparti entre trois formations géologiques :

Les collines sous-vosgiennes orientées du sud-ouest au nord-est, culminant à 377 m au Katzenberg, pour s'abaisser jusqu'à 200 mètres environ, sont composées d'alternances grès-calcaire et marno-calcaire,

La Vallée de la Bruche présente un relief très faible avec des altitudes comprises entre 185 m et 175 m environ. Le terrain est constitué d'alluvions de la Bruche, de cailloutis au sud-ouest du village, et d'alluvions sablo-caillouteuses au nord et à l'est.

Des terrasses loessiques. Le sud-est du territoire forme une terrasse dominant de quelques mètres le Schiffbach. Les formations caillouteuses de la terrasse Bruche sont recouvertes de loess.

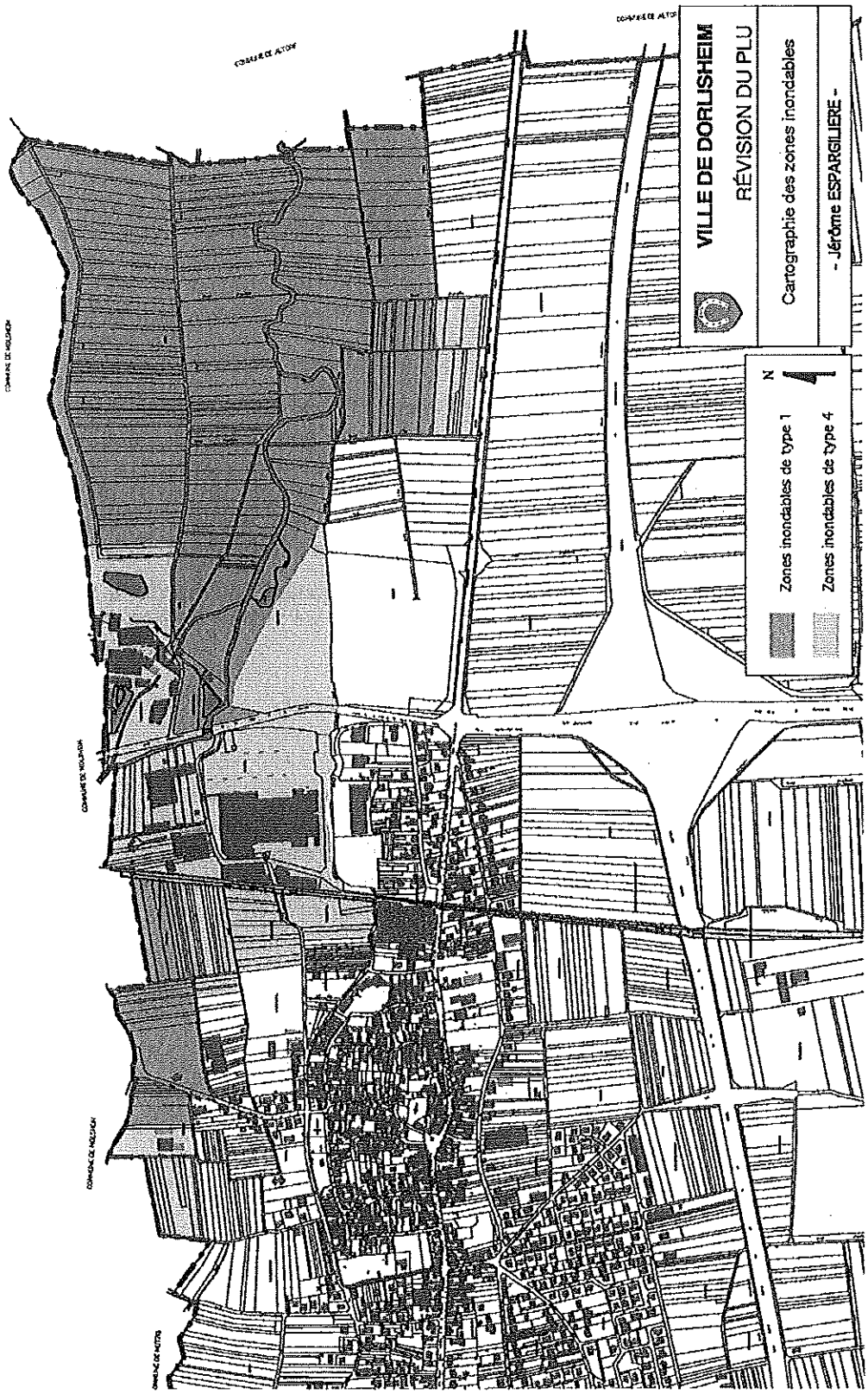
1.3 CLIMAT

Situé à l'entrée de la Vallée de la Bruche, Dorlisheim bénéficie du climat de la plaine alsacienne avec une influence montagnarde. Les précipitations annuelles se situent autour de 800 mm (moyenne de trente ans) bien réparties dans l'année. La température annuelle moyenne est de 9°C avec la période la plus chaude en août (température moyenne mensuelle 13,9°C) ainsi que les températures basses en janvier (température moyenne : -1°C). Sur les terrains en plaine, le risque de gelées précoces et tardives est important.

Par contre, grâce au goulet d'étranglement constituant l'entrée de la vallée de la Bruche, Dorlisheim bénéficie d'une bonne circulation d'air qui assure un bon renouvellement de l'air urbain pendant les périodes chaudes.

1.4 HYDROGRAPHIE

Le territoire de Dorlisheim n'est pas touché directement par la Bruche, dont le lit mineur est situé à plus de 500 mètres au nord de la limite communale. Seul le Bras de la Bruche, le Schiffbach, traverse le territoire communal. Ce cours d'eau est une diffluence de la Bruche qui prend naissance au droit de Molsheim puis rejoint le cours principal à Hangenbieten.


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
Cartographie des zones inondables
- Jérôme ESPARGILIERE -
Zones inondables de type 1
Zones inondables de type 4
N

Le forage Altorf 1 prélève l'eau en profondeur en limite de la zone impactée. Cette localisation a conduit à prendre des mesures de protection de la nappe phréatique utilisée pour l'alimentation en eau potable. Des restrictions d'usage des eaux souterraines ont ainsi été instituées sur les communes de Dorlisheim, Molsheim et Altorf par l'arrêté préfectoral du 29 mars 2005.

Ce dernier a mis en évidence deux zones distinctes, situées entre le site Messier-Bugatti et la commune d'Altorf, où des réglementations différentes s'appliquent en terme d'utilisation de l'eau.

Dans la zone telle que définie « Tout usage interdit » à l'arrêté cité ci-dessus, les usages suivants sont interdits :

- tout usage destiné à la consommation humaine (boisson et préparation des aliments, toilette corporelle...),
- tout usage récréatif (remplissage de piscine),
- arrosage ou irrigation de cultures destinées à la consommation humaine,
- alimentation des animaux dont la production est destinée à la consommation humaine,
- tout usage industriel.

Dans la zone telle que définie « Usages eau potable et préparation des aliments : interdits » dans le plan ci-après, les usages suivants sont interdits :

- usages alimentaires liés à la consommation humaine (boisson et préparation des aliments).

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2005 a imposé des prescriptions à la société Messier-Bugatti, à l'origine de cette pollution. Elles portent sur différents points, notamment les conditions de traitement et de confinement des sources de pollution et les conditions de protection de la ressource en eau potable. Le site a été sécurisé (interdiction d'accès, gardiennage et pompage de rabattement ou de récupération) et des traitements des terres (ventilation forcée) et eaux polluées (rabattement de nappe, air stripping) ont été mis en œuvre.

1.4.1 Les risques d'inondation

Une partie du territoire est exposée aux crues de la Bruche, principalement par l'intermédiaire du Schiffbach. Ces zones inondables sont une contrainte importante pour l'urbanisation, et limitent le développement de l'agglomération au nord et au nord-est du village. Les terrains concernés sont délimités par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques (PPR).

Un arrêté préfectoral prescrit le 25 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques (PPR) a été élaboré sur l'ensemble du bassin versant de la Bruche, c'est-à-dire de part et d'autre du cours d'eau de la Bruche et de ses diffluences. Il concerne en partie le territoire de la commune. Ce dernier a été élaboré afin :

- de préserver les espaces non bâtis correspondant au champ d'expansion de la Bruche en cas d'inondation et ainsi de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les espaces urbanisés, déjà exposés,
- de réglementer les zones urbanisables et de fait de ne pas augmenter la population exposée.

La commune de Dorlisheim est concernée par deux zones distinctes du PPR :

- la zone de type I : elle caractérise des espaces soumis à un aléa important ou présentant des caractéristiques naturelles à préserver. Les espaces classés en zone de type I sont inconstructibles.
- la zone de type IV : elle correspond aux zones sensibles dans lesquelles les constructions sont admises sous certaines conditions.

Les zones dénommées IINA1i, INA2ai, INA2ci et INA3i au P.O.S sont situées en zone inondable de type IV de la Bruche, zone IV.

La zone INA3i1 est située en zone inondable I, la plus exposée et maintenant inconstructible selon l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR.

La surface de la zone inondable recouvre une superficie de 114,6 hectares pour des crues centennales.

1.4.2 La qualité des eaux souterraines et superficielles

Les eaux superficielles

En matière de qualité des eaux, l'eau du Schiffbach est classée en 1 B, (propre à la pisciculture).

Les eaux souterraines

Une pollution des eaux souterraines par des solvants chlorés a été découverte en 1989 sur le secteur nord-est de la commune. Cette pollution relève du fonctionnement des installations de la société Messier-Bugatti.

Le site industriel est localisé à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable Altorf 1 et Altorf 2, exploités par le Syndicat des eaux de Molsheim et environs.

1.5 SYNTHESE

Constat

Le territoire de Dorlisheim bénéficie d'une géographie intéressante et diversifiée offrant des expositions et un relief qui participent à affirmer une identité forte et clairement lisible.

Néanmoins la situation de ce territoire supporte un certain nombre de contraintes administratives et environnementales :

Contraintes administratives :

La commune doit organiser son développement dans le cadre des grandes orientations du schéma directeur de la Communauté de Communes *dont elle est membre.*

Contraintes environnementales

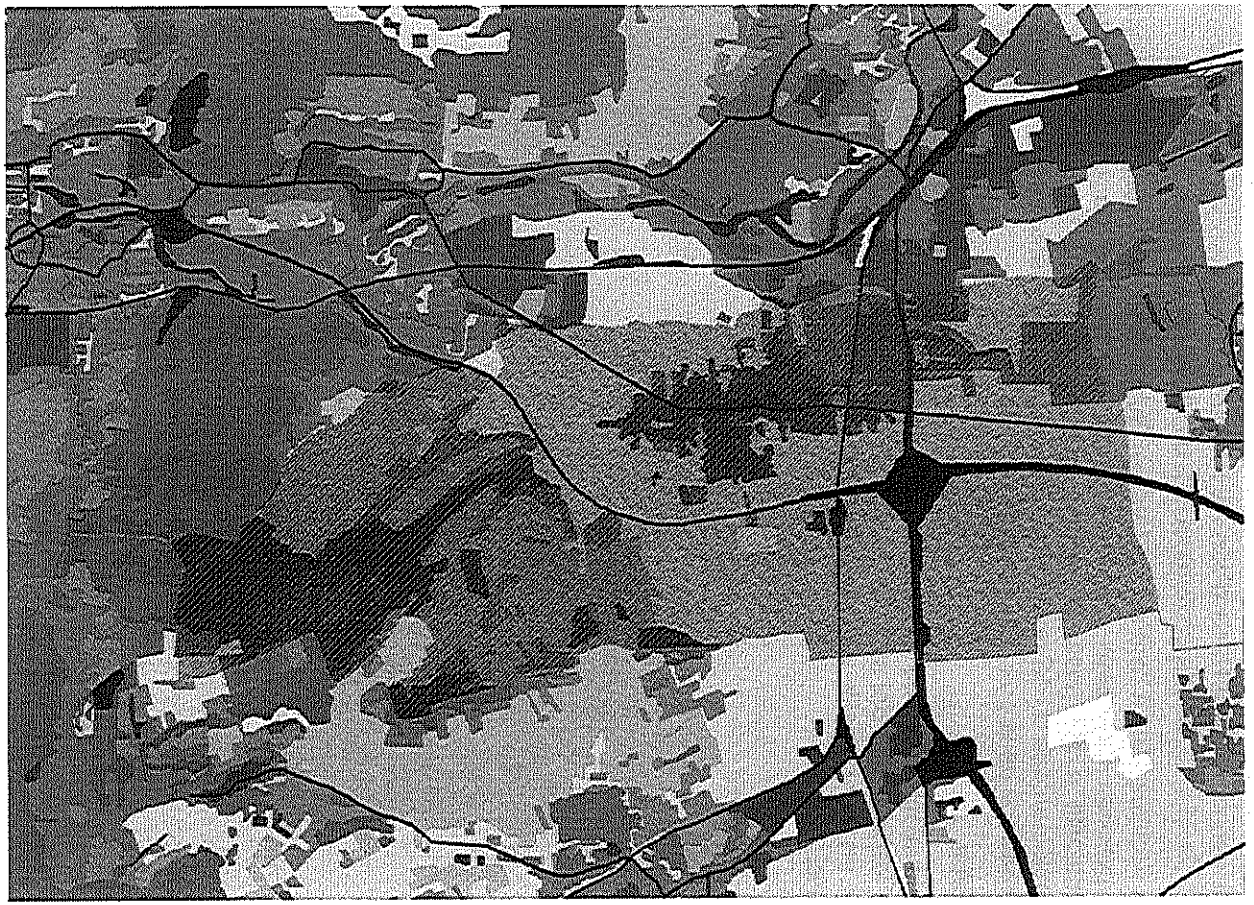
Le territoire est soumis à des crues de la Bruche et du Schiffbach sur certains secteurs qui sont définis dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), qui représentent près de 115 ha du ban communal lors de crues centennales.

Les activités liées à l'entreprise Messier Bugatti étaient susceptibles d'engendrer des risques de pollution des eaux superficielles et souterraines du réseau hydrographique. Cette éventualité a été prise en compte notamment par la prescription de l'arrêté préfectoral complémentaire du 15 novembre 2005 afin de réglementer les conditions de traitement et de surveillance de la pollution des sols et de la nappe.

Enjeux

Le développement de la commune, la préservation et la valorisation de ses potentialités, de son identité, devront se faire dans le respect des contraintes qui la touchent, et les exploiter pour en tirer le meilleur parti pour valoriser la diversité de son environnement *et de son cadre de vie.*

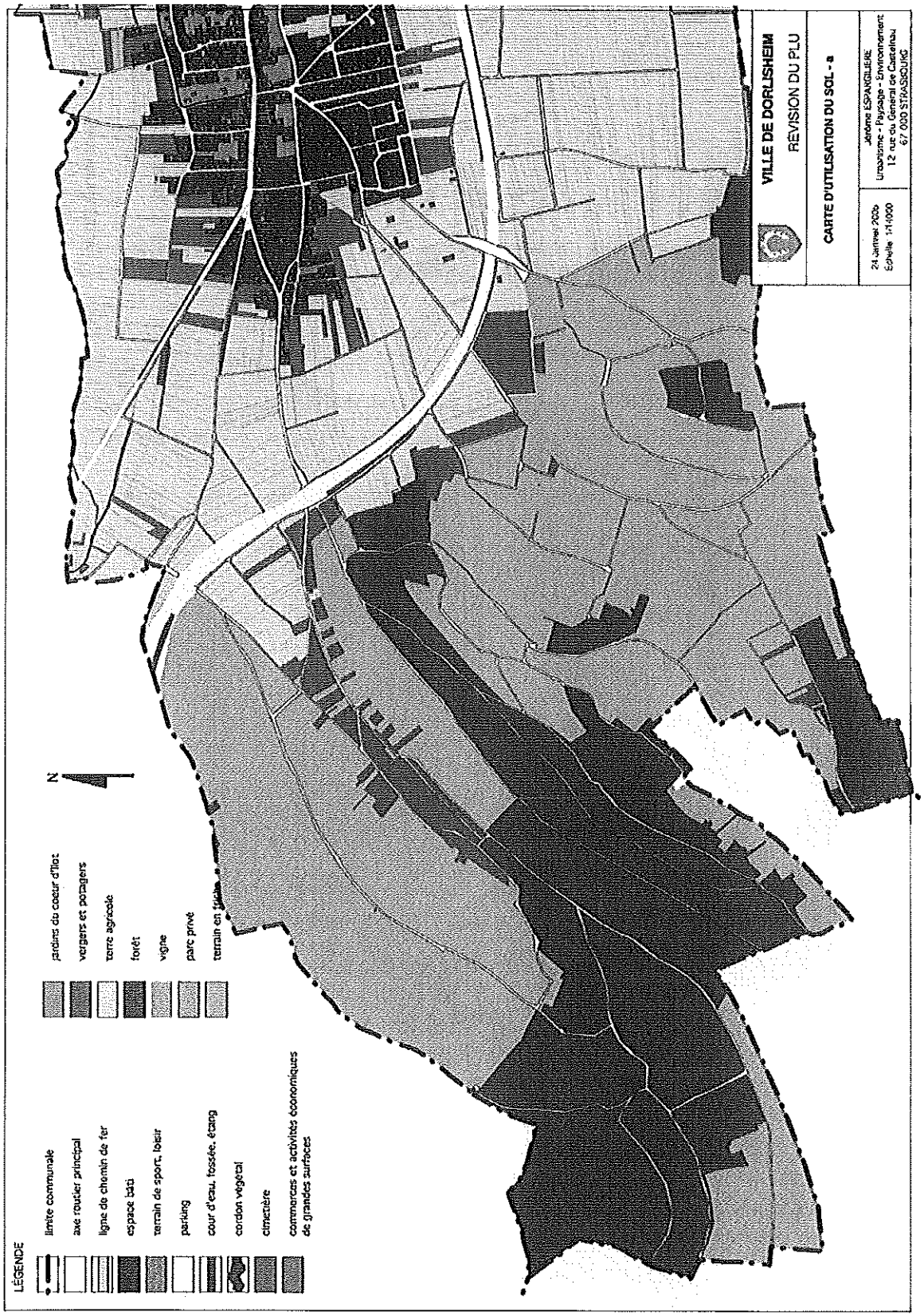
Carte d'occupation des sols



BD OCS niveau 3
Partenariat C.I.G.AL. 2003

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Espaces urbains spécialisés
- Emprises indust,comm;, tertiaires et militaires
- Emprises portuaires
- Extraction de matériaux
- Réseaux de communication
- Aéroports, aérodromes et aéroclubs
- Chantiers, remblais et décharges
- Stations de traitement de l'eau
- Espaces verts urbains
- Equipements sportifs et de loisirs
- Châteaux et espaces associés
- Sols nus en milieu urbain
- Friches industrielles
- Friches urbaines
- Exploitations agricoles
- Autres jardins
- Cultures annuelles
- Vignes
- Vergers traditionnels
- Vergers intensifs
- Prairies
- Bosquets et haies
- Plantations en timbre poste
- Serres permanentes
- Forêts de feuillus
- Forêts de résineux
- Forêts mixtes
- Coupes, jeunes plantations, régénération naturelle
- Ripisylve
- Pelouses et pâturages de montagne
- Friches sèches
- Friches humides
- Roches nues
- Cours d'eaux
- Canaux
- Etangs et lacs
- Bassins artificiels

Sources : SDAU - CG 67


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE D'UTILISATION DU SOL - a
24 janvier 2006
Échelle 1:14000
Jérôme ESPANGUIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
LÉGENDE
limite communale
axe routier principal
ligne de chemin de fer
espace bâti
terrain de sport, loisir
parking
cour d'eau, fossée, étang
cordon végétal
cimetière
commerces et activités économiques de grandes surfaces
jardins du coeur d'îlot
vergers et potagers
terre agricole
forêt
vigne
parc privé
N

LÉGENDE
N
limite communale
axe routier principal
ligne de chemin de fer
cour d'eau, fossés, étang
cordon végétal
jardins du coeur d'ilot
vergers et potagers
terre agricole
forêt
vigne
terrain en friche
terrain de sport, loisir
parking
cimetière
espace bâti
commerces et activités économiques de grandes surfaces
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE D'UTILISATION DU SOL - b
14 Décembre 2004
Echelle : 1/14000
Jérôme ESPARGILIÈRE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12, rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

1.6 LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

1.6.1 Terres agricoles

Les terres agricoles couvrent 812 ha, soit 70% de la surface totale du territoire communal (source : Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin).

La superficie du ban communal est de 1147,3 ha.

La commune compte trois grands types de terres agricoles :

- au sud-est : une zone de terres d'excellente qualité sur terrasse loessique, domaine de cultures céréalières intensives ;
- au nord-est : une zone de terres de qualité moyenne à médiocre dans la vallée de la Bruche se prêtant à une culture mixte céréalière et fourragère sur formations alluviales d'origines vosgiennes ;
- à l'ouest : le vignoble occupe les pentes des collines à l'ouest du ban communal classées en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

Le classement en AOC couvre 226,48 ha de terres viticoles dont 218,8 ha sont plantées. Contrairement à de nombreuses communes du Bas-Rhin, Dorlisheim a connu une évolution favorable de la Superficie Agricole Utilisée (SAU) entre 1979 et 2000 (source : RGA). Cette réalité marque l'importance du monde agricole à l'échelle de la commune.

1.6.2 Forêts

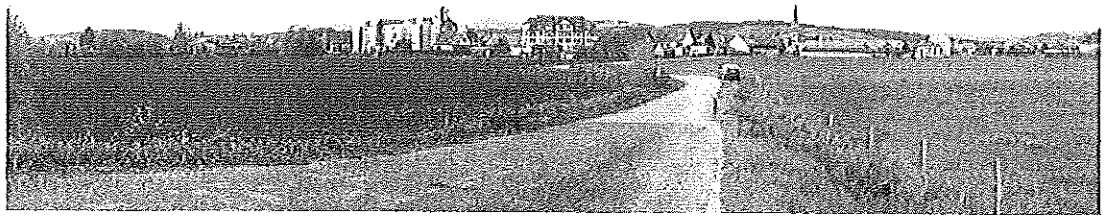
Les forêts communales et privées, situées à l'ouest du territoire communal sont entourées de vignobles. La forêt de Dorlisheim est soumise au régime forestier. La surface occupée par les forêts correspond à 136 ha environ.

1.6.3 Le paysage naturel

Le paysage du territoire communal et de son environnement proche est formé par les collines du piémont vosgien avec des coteaux boisés et viticoles, la plaine de la Bruche, en grande partie occupée par l'agglomération, qui s'ouvre sur la plaine agricole du Rhin.

Au cours du XXe siècle, la vallée de la Bruche a été soumise à des évolutions paysagères importantes suite aux extensions des communes voisines comme Mutzig, Molsheim, ainsi que par la construction de la RD 1420. Le paysage initial de la plaine de la Bruche, formé par des ripisylves et des prairies inondables, est ainsi fortement réduit, tandis que les surfaces agricoles et bâties dominent l'aspect de l'entrée de la vallée de la Bruche.

Les coteaux et les collines alternant horizons boisés et vignes forment des éléments paysagers typiques du piémont vosgien et marquant la porte de la vallée de la Bruche. Du fait de leur exposition sud-est perceptible depuis la plaine d'Alsace, ces coteaux sont particulièrement sensibles à toute atteinte à leur intégrité.



Chemin d'exploitation entre le village et la zone d'activités au nord

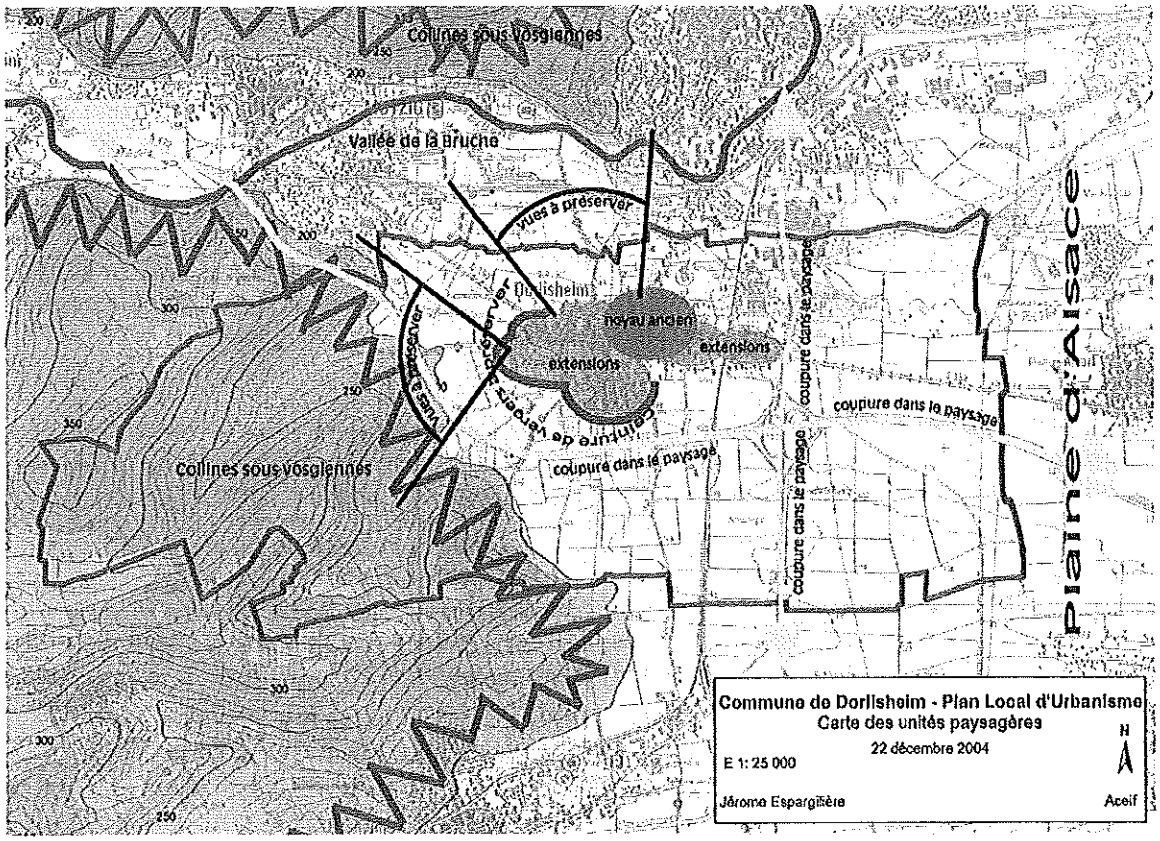
1.6.4 Les unités paysagères

Trois grandes unités de paysage peuvent être distinguées :

- La zone de culture en plaine. Vastes étendues plates, où les seuls repères naturels sont le cortège végétal le long du Schiffbach et les alignements d'arbres de la RD 392 ;
- Une zone de vignoble, sur les pentes des collines, classée AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) ;
- Les collines présentent un paysage de vignoble alternant avec des espaces boisés et quelques vergers.

L'espace péri-villageois, au sud et à l'ouest du village, est un site légèrement vallonné.

Au bord de la RD 1420, le paysage est marqué par la présence de quelques bâtiments, composés essentiellement de sorties d'exploitations mal intégrées à leur environnement, dont certaines sont détournées de leurs affectations d'origine.



1.6.5 Synthèse

Constat :

Le paysage actuel des environs de Dorlisheim est formé par les usages agricoles de son territoire : forêts, vignobles (classés AOC) prés et champs cultivés. Une des caractéristiques de la transition entre l'espace bâti originel (essentiellement agricole) et l'espace ouvert est cette progression marquée par une succession formée d'un jardin, d'un verger puis des champs et prés. Cette caractéristique a été fortement endommagée par les extensions urbaines récentes et par certaines sorties d'exploitations agricoles mal intégrées.

Parallèlement, la géographie du ban communal et de son environnement proche offre une diversité de paysages et d'environnements très attractive qui valorise le cadre de vie de Dorlisheim.

Enjeux :

Préserver le paysage, support de l'identité locale, nécessite :

- *une gestion fine des franges urbaines et de leur devenir,*
- *une préservation des ouvertures sur les coteaux et les vignobles.*

L'attractivité directe et touristique de la commune repose sur ces prises en compte.

Comment concilier développement de la commune et préservation de ses qualités paysagères ?

Comment gérer des sorties d'exploitations agricoles nécessaires à la pérennité de leur activité et préservation du paysage ?

1.7 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.7.1 Faune et flore

De nombreuses espèces faunistiques et floristiques sont présentes sur le territoire de Dorlisheim. Certaines d'entre elles sont inventoriées en tant qu'espèce protégée à l'échelle régionale ou nationale. Il s'agit notamment :

- du grand hamster,
- du crapaud vert,
- du crapaud calamite,
- du sabot de venus,
- de l'œnanthe.

Le Grand Hamster

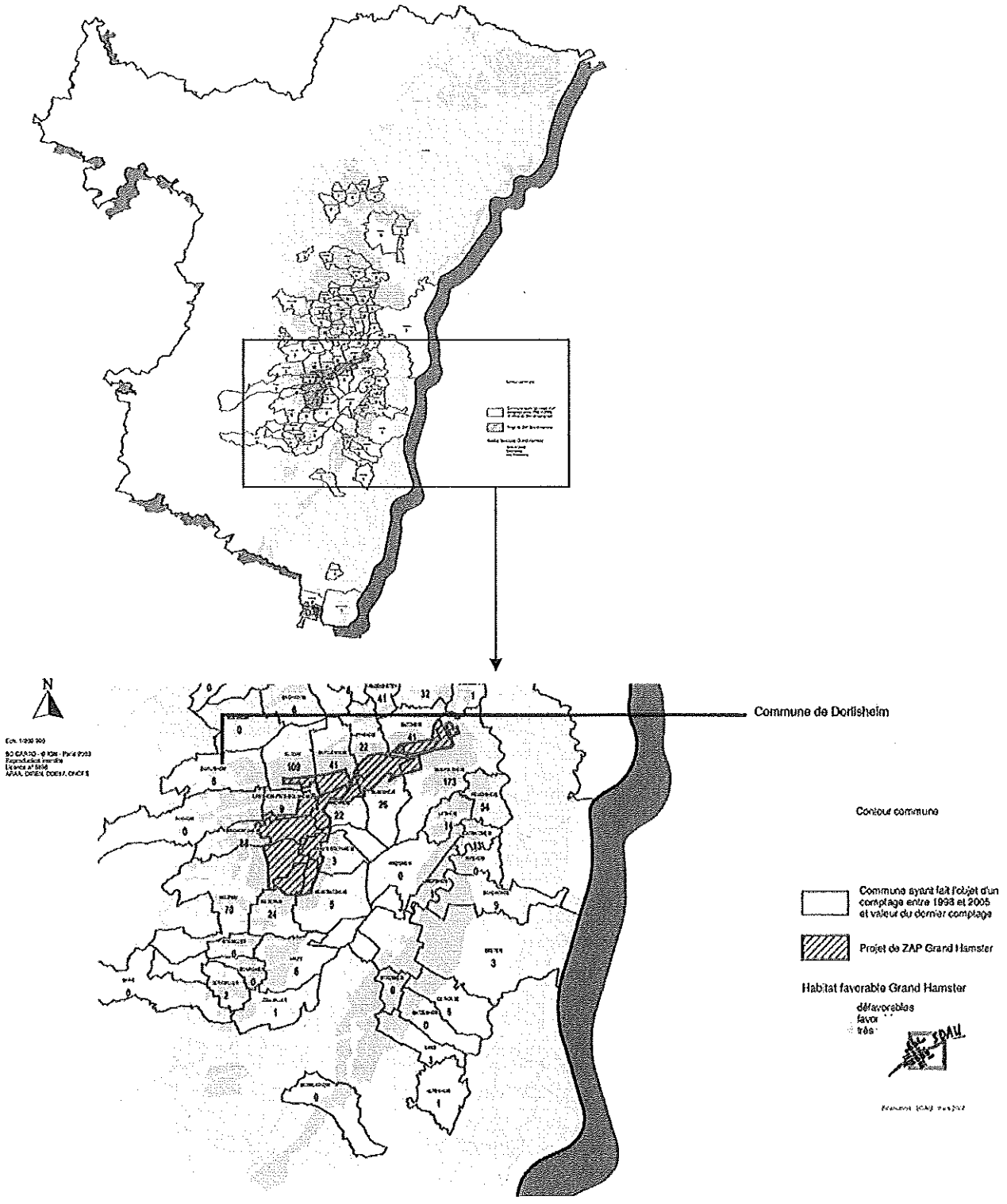
Le hamster commun (cricetus cricetus) est une espèce protégée par la Convention sur la préservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, dite Convention « de Berne », la directive du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvage (directive « Habitats, Faune, Flore ») et, dans le droit français, en application du code de l'environnement, par l'arrêté du 17 avril 1981 modifié.



Jeunes hamsters communs (photo G.Baumgart - Internet)

En France, il n'est présent qu'en Alsace qui représente la limite ouest de son aire de répartition. Ses populations ont connu un fort déclin au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Celui-ci est lié pour l'essentiel à la disparition des habitats favorables suite aux modifications des pratiques agricoles : la monoculture de maïs a remplacé la diversification culturale. Or, le maïs n'offre pas un bon couvert au hamster commun à la sortie d'hibernation contrairement aux cultures telles que la luzerne et les céréales d'hiver dont il a été prouvé que leur implantation a un effet bénéfique sur les populations de Hamsters.

GRAND HAMSTER
Projets de ZAP et derniers comptages par commune (1998 à 2005)



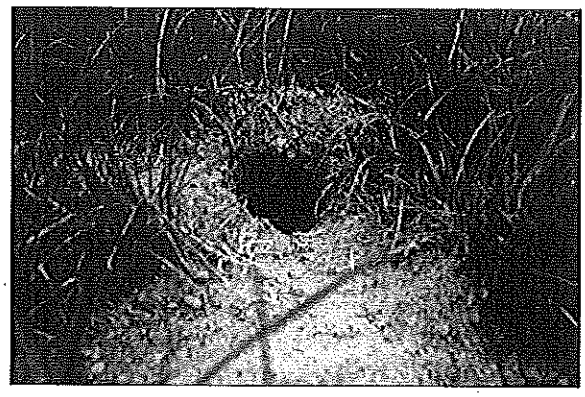
Comme indiqué ci-dessus, le Grand Hamster (ou hamster commun) fait partie intégrante du patrimoine faunistique local. Dorlisheim apparaît dans l'inventaire des communes qui possèdent encore une petite population de Grand Hamster.

Sa présence a été observée entre 1997 et 1999 dans la partie sud-est du territoire communal. Une campagne de comptage réalisée de 1998 à 2005 par l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) a permis de dénombrer 6 terriers également dans ce secteur, en 2004.

BAS RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ACHENHEIM				11				
ALTORF		109						
BARR							0	
BATZENDHORF								0
BERSTETT				1				
BERSTHEIM								0
BISCHOFFSHEIM			89					
BLAESHEIM	42	121	150	116	89	21	10	26
BOURGHEIM						0		
BREUCHWACKERSHEIM				5				
BRUMATH								16
DACHSTEIN				6				
DINGSHEIM					20			
DORLISHEIM							6	
DOSSENHEIM-KOCHERSBERG							0	
DUPPIGHEIM	22							
DUTTLENHEIM	41							
ECKBOLSHEIM						1		
ELSENHEIM	4			8	10	10	21	20
ENTZHEIM	199	100	148	109	49	55	49	41
ERNOLSHEIM/BRUCHE				22				
ERSTEIN						3		
FEGERSHEIM		54						
FURDENHEIM						2		
GEISPOLSHEIM	272	362	481	799	293	214	170	173
GERTWILLER							2	
GEUDERTHEIM								9
GOXWILLER						0		
GRIESHEIM PRES MOLSHEIM		9						
GRIESHEIM SUR SOUFFEL					10			
HANGSCHUHEIM						0		
HANGENBIETEN			41					
HERBSEIM						1		
HESSENHEIM							1	
HINDISHEIM			0					
IRPSHEIM			0					
HOLTZHEIM		32						
HURTIGHEIM					19			
ICHTRATZHEIM		13						
INNENHEIM	22							
ITTENHEIM							0	
KIENHEIM							0	
KOLOSHEIM			8					
KRAUTERGERSHEIM		3						
LAMPERTHEIM							0	
LIMERSHEIM			1					
LINGOLSHEIM			0		1			
LIPSHEIM		14						
MARCKOLSHEIM								1

BAS RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
MARLENHEIM							0	
MATZENHEIM						0		
MEISTRATZHEIM		6						
MINVERSHEIM								1
MOLSHEIM							0	
NIEDERNAI			24					
NORDHOUSE			9					
OBERHAUSBERGEN					5			
OBERNAI			30					
OBERNAI (LEGTA)			53	128	73	82	75	70
OBERSCHAFFOLSHEIM				17				
OSTHOFFEN							0	
OSTHOUSE						6		
PFETTISHEIM							1	
PFULGRIESHEIM						2		
QUATZENHEIM					3			
ROHR								0
ROSHEIM							0	
SAND						3		
SCHWINDRATZHEIM								0
SERVERSHEIM								0
SOULTZ-LES-BAINS							0	
STRASBOURG						0		
STUTZHEIM					14			
UTTENHEIM							0	
VALFF						6		
VITTERSHEIM								0
WIWERSHEIM					4			
WOLFISHEIM				91				
ZELLWILLER							1	

HAUT RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ANDOLSHEIM			1					
APPENWIHR							0	
BEBLENHEIM					1			
BERGHEIM					0			
DESSENHEIM	3							
GEISWASSER							0	
GRUSSENHEIM	4			4	0	6	11	11
GUEMAR	1				0			
HEITEREN					0			
HOLTZWIHR	2			2				
JEBSHEIM	1			4	3	2	4	0
OBERSAASHEIM					0			
OSTHEIM					0			
RAEDERSHEIM	1							
RIBEAUVILLE					0			
RIEDWIHR	1			0				
SOULTZ HAUT-RHIN							0	
WECKOLSHEIM					0			
WICKERSCHWIHR	1			1				



Terrier du Grand Hamster (photo G. Baumgart - internet)

Il est également à noter qu'une campagne de comptage a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la RD 422, le 23 mars 2007. Les résultats de celle-ci se sont avérés négatifs : aucun hamster n'a été repéré sur la zone de comptage qui s'étend sur 300 m de part et d'autre de l'emprise de la déviation.

C'est dans ce cadre qu'un plan d'actions du Hamster commun (2007-2011) a été signé en juin 2007 avec l'objectif de préserver et restaurer des habitats favorables au Hamster commun.

Le plan d'actions de réduction des facteurs de menace de l'espèce et de détérioration des habitats se décline en deux axes distincts :

- l'identification de Zones d'Actions Prioritaires (ZAP) dans laquelle la contractualisation avec le mode agricole en faveur du Hamster est mise en œuvre.
- l'utilisation des outils de planification foncière à plus grande échelle (SCOT, PLU) afin d'assurer la pérennité des activités agricoles dans les zones de présence du Hamster.

Plusieurs ZAP sont mises en œuvre dans le Bas-Rhin. Ces dernières s'étendent sur une partie des bans communaux des communes suivantes : Niedernai, Meistratzheim, Obernai, Krautergersheim, Bishhoffsheim, Gries-près-de-Molsheim, Altorf, Innenheim, Blaesheim, Duttlenheim, Duppigheim, Entzheim, Duttlenheim et Geispolsheim. L'objectif des ZAP est de réserver 2% de surface agricole en luzerne et 20% en blé, deux plantes très recherchées par le hamster commun.

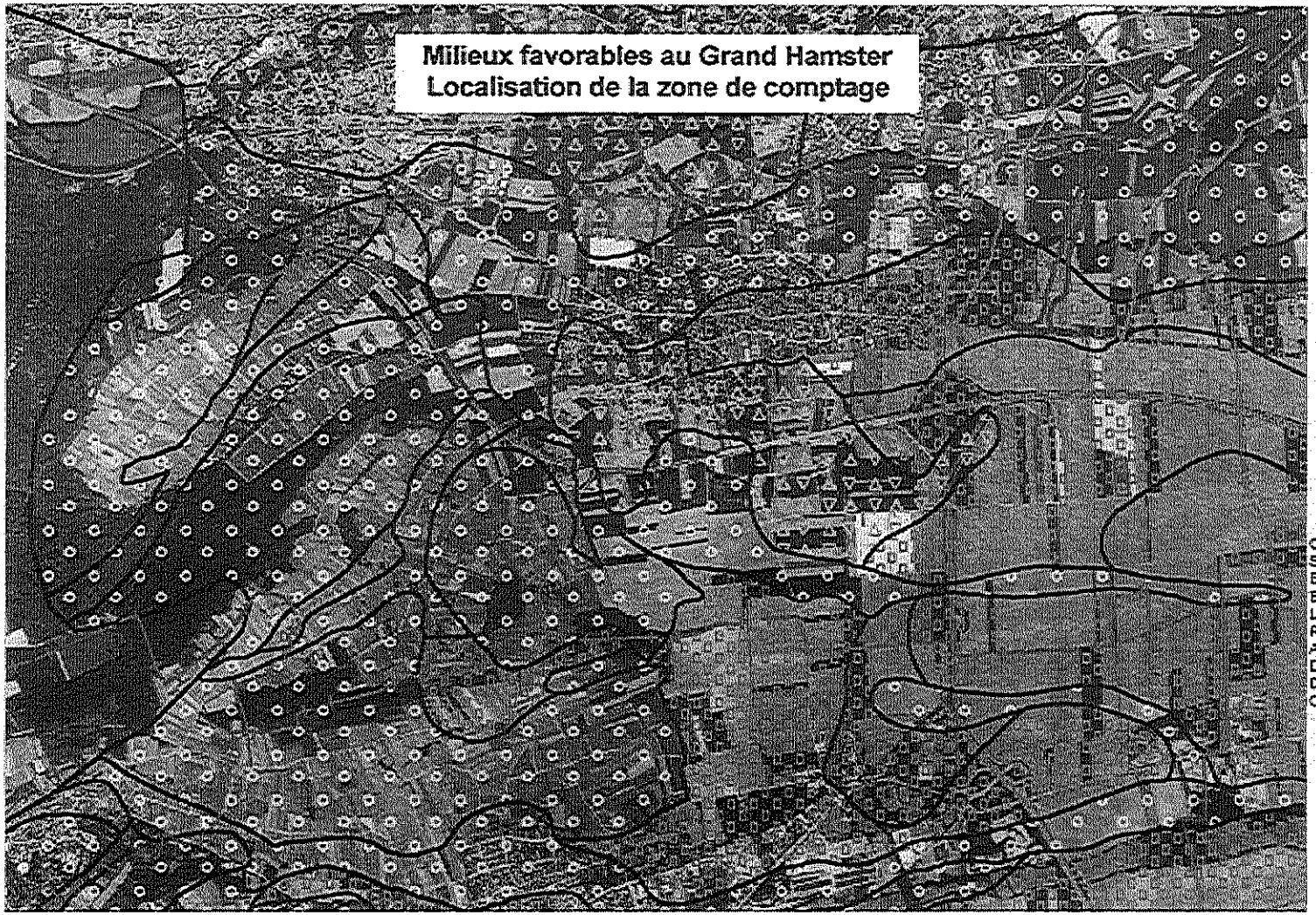
De plus, sur ces zones sont concentrés les efforts de restauration d'habitats dans l'objectif d'atteindre 2 terriers par hectare. La commune de Dorlisheim n'est pas directement touchée par une ZAP. Cependant, elle correspond à un territoire limitrophe de celle d'Obernai. Dans ce contexte, il est essentiel que les espaces agricoles susceptibles de constituer des habitats pour le hamster soient préservés sur son territoire.

Données relatives à la présence historique du hamster (données de comptages validées par l'ONCFS)

Selon les données disponibles sur le site de la DIREN Alsace, la zone du projet n'était pas concernée par des comptages en 2008. Aucune autre donnée de comptage validée par l'ONCFS n'est disponible pour l'heure.

1.1 Présence de milieu favorable

La commune est concernée par des zones de sols favorables et très favorables au hamster (étude ARAA).


Milieux favorables au Grand Hamster
Localisation de la zone de comptage
N
Echelle : 1/25 000
Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5856
Région Alsace
AARA
DIREN
DDE67
ONCFS
SDAU
Reproduction interdite
Réalisation : SDAU - Juillet 2007
Habitat favorable au Grand Hamster
défavorables
favorables
très favorables
Emprise du projet de la déviation RD422
Zone de comptage (300m) du G-Hamster
Limite communale

Conformément au document cadre, la soustraction dans les espaces favorables (au sens de l'étude ARAA) au hamster des zones de milieu humide, des zones bâties, des zones de forêts/bois, de vergers et de vigne, permet d'afficher le milieu favorable au hamster à la fois par la pédologie et par l'occupation des sols.

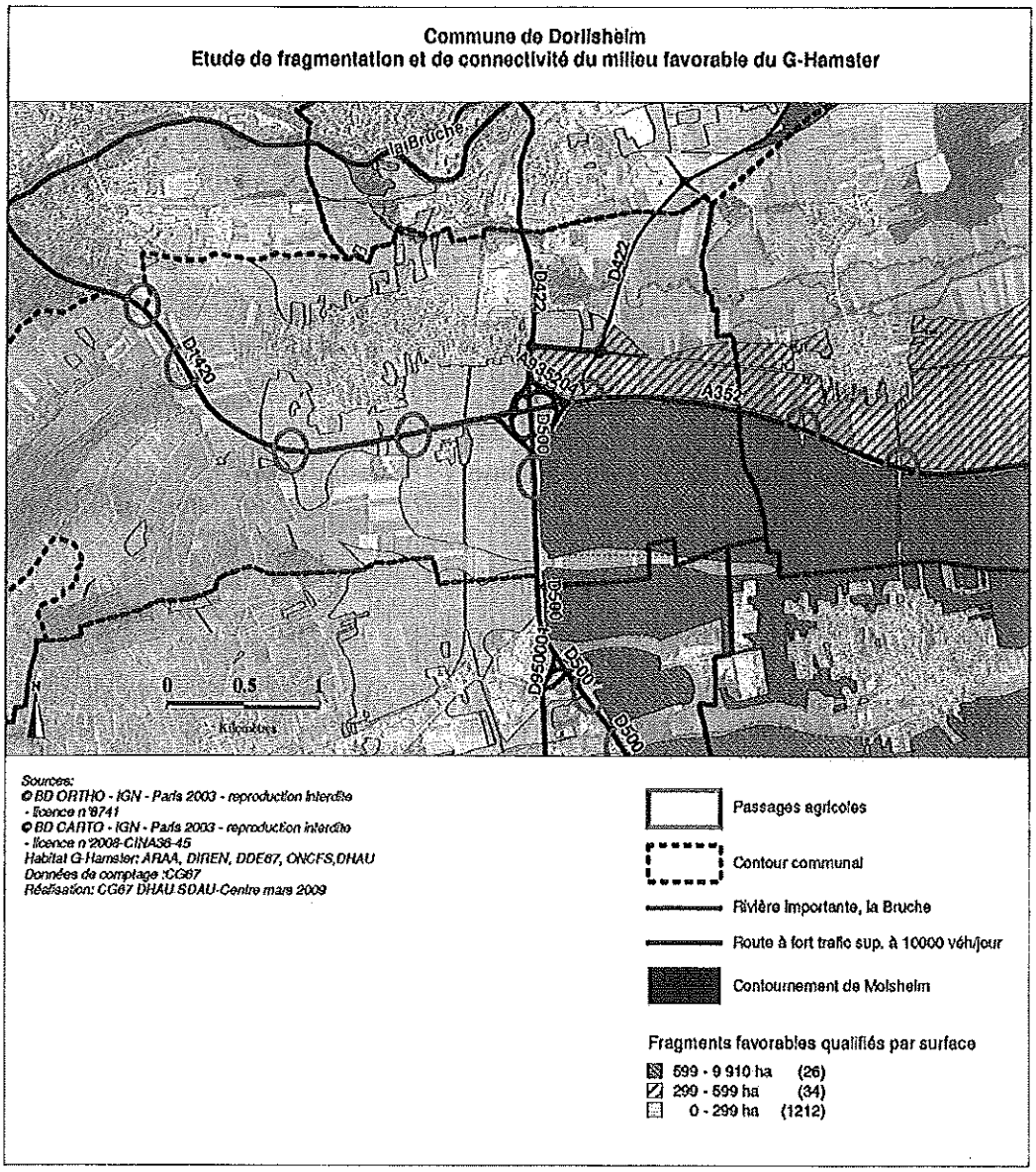
Par suite, l'analyse des éléments jugés infranchissables par le hamster permet de découper le milieu favorable en fragments qu'il convient de qualifier selon leur taille et leur connectivité. Ces fragments peuvent constituer une aire vitale pour la hamster lorsqu'il est constitué par une surface d'au moins 600 hectares d'un seul tenant ou constitué par un ensemble de fragments connectés entre eux dont la surface agrégée atteint au moins 600 hectares.

En annexe, est jointe la méthodologie et les hypothèses de franchissabilité utilisées.

En résumé, sont considérés comme des barrières infranchissables :

- une route dont le traffic est supérieur à 10000 véhicules/jour
- une voie ferrée d'au moins 2 voies
- les cours d'eau d'au moins 15 mètres de largeur ou à berges maçonnées
- tout espace constituant une interdistance d'au moins 300 mètres entre deux zones de milieu favorable.

Lorsque des fragments ne sont pas isolés par des éléments réputés infranchissables et lorsqu'ils sont distants de moins de 300 mètres les uns des autres, ils sont considérés comme connectés et forment alors un ensemble fonctionnel pour le hamster. Leurs surfaces peuvent être agrégéés.



Le milieu favorable est représenté par plusieurs grands fragments de milieu favorable sur la commune de Dorlisheim.

Au sens du Document Cadre, une aire vitale est une zone de milieu favorable dont la surface atteint au moins 600 hectares :

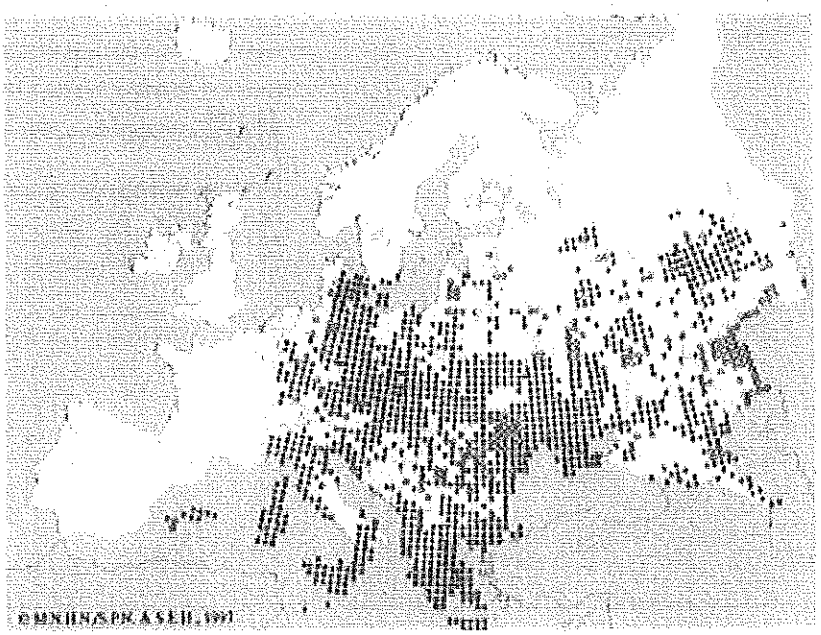
- d'un seul tenant
- par agrégation de surfaces de fragments distants les uns des autres de moins de 300 mètres et non séparés par une barrière infranchissable.

L'étude du PLU de Dorlisheim montre que ces grands ensembles de milieu favorable sont séparés les uns des autres par des zones bâties (centre du village de Dorlisheim) et par :

- la route RD 422
- la route RD1420 (ancienne N420)
- l'autoroute A352
- un cours d'eau naturel de plus de 15 mètres de largeur, la Bruche.
- Une portion de canal d'une largeur de 15 à 50 mètres en dérivation de la Bruche.

Le crapaud vert

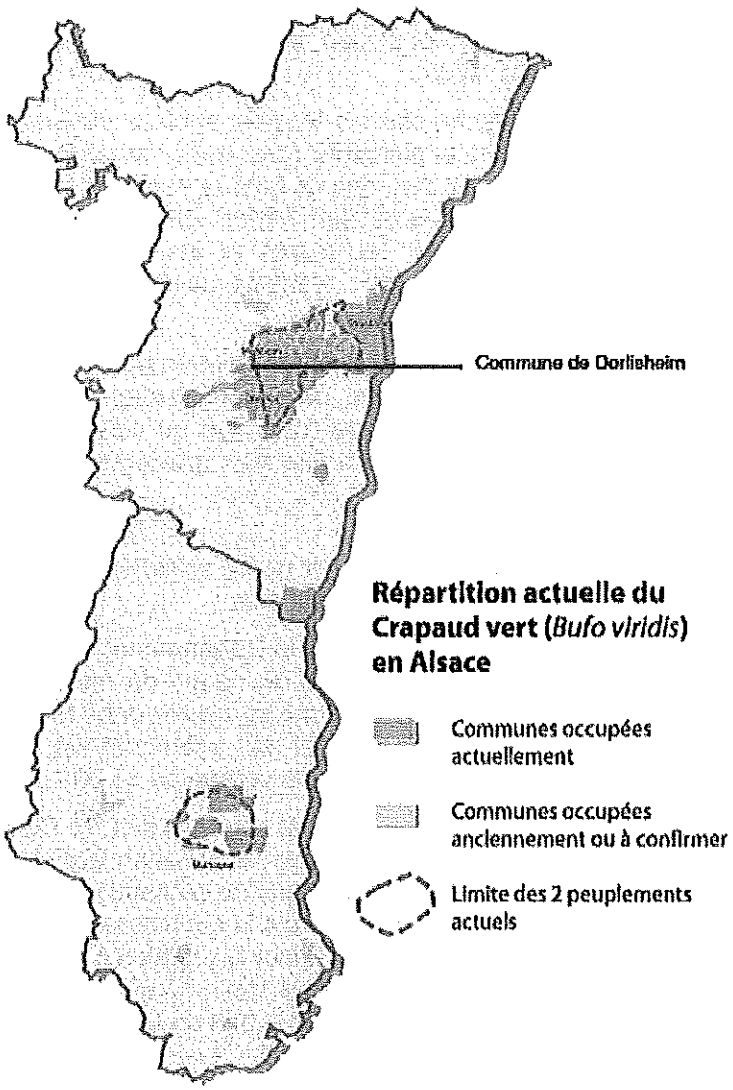
Le Crapaud vert (Bufo viridis) est une espèce protégée au titre de l'annexe II de la convention de Berne (1979), de l'article IV de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage et de l'arrêté du 22 juillet 1993 modifié.



Carte de localisation de BUFO viridis en Europe (Gasc. & Al., 1997)

Il est également inscrit sur les listes rouges de la nature menacée en Alsace (ODONAT, 2003).

Le Crapaud vert a une population française limitée à l'Alsace et à la Moselle. Ce batracien est en limite d'aire de répartition comme le montre la figure ci-dessous.



Bas-Rhin		Haut-Rhin
Achenheim	Innenheim	Baldersheim
Bischoffsheim	Kolbsheim	Ensisheim
Blaesheim	Krautergersheim	Richwiller
Brouschwickersheim	Lingolsheim	Sausheim
Dorlisheim	Marckolsheim	Staffelfelden / Feldkirch
Duppigheim	Marlenheim	Wittenheim
Dullenheim	Molsheim	
Eckbolsheim	Niedernai	
Entzheim	Obernai	
Ergersheim	Oberschaeffolsheim	
Geispolsheim	Ostwald	
Griesheim-près-Molsheim	Rosheim	
Hangenbieten	Schiltigheim	
Herbsheim	Strasbourg	
Holtzheim	Valff	
Illkirch	Wolxheim	
33 communes		6 communes

Cartographie et données issues de l'étude Ciconia 27 (3) de 2003

En Alsace, son noyau principal de population se situe entre Strasbourg – Obernai – Avolsheim (Sané et Didier, Ciconia, 2003).

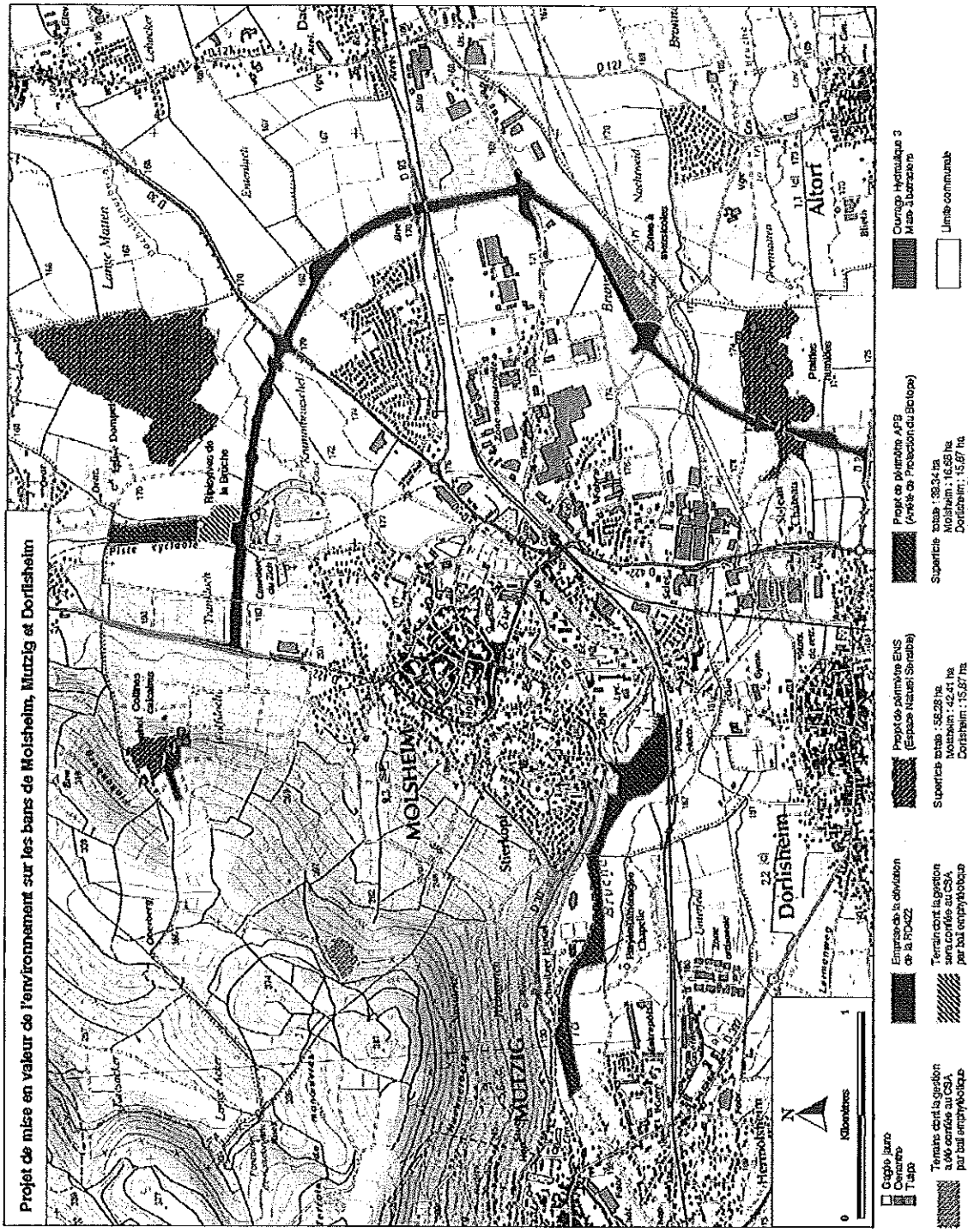
C'est une espèce fouisseuse qui recherche les terrains sableux ouverts. Elle a de bonnes capacités de recolonisation des milieux pionniers (gravières, remblais, ornières...). Elle est ainsi susceptible de coloniser les sols dénudés et frais le long des fossés ou au sein des chantiers de travaux publics où elle creuse son terrier. En période de reproduction, elle recherche préférentiellement les flaques, les mares et les dépressions inondée, même temporaires où elle peut se faire piéger (ex : mortalité des têtards par assèchement des points d'eau ou par pollution).

En Alsace, ses populations sont menacées essentiellement en raison de la mortalité routière, de l'intensification des carrières de granulats, de l'intensification de l'agriculture et de la disparition des sites de reproduction favorables (drainage ou curage des fossés en milieu agricole, comblement ou reconversion défavorable des gravières et des sablières en fin d'exploitation).

Cela étant dit, des actions sont menées en faveur de sa préservation en particulier dans la zone constituant le noyau de sa population. On peut citer :

- Les actions de sauvetage mises en œuvre par le Département du Bas-Rhin en lien avec la LPO le long des routes présentant le plus de risque de mortalité routière pour les batraciens. Parmi celles-ci figure la RD 500 qui se trouve dans le noyau de population du crapaud vert. En 2005, 8000 ml de filets et 542 seaux ont été posés sur les routes bas-rhinoises concernées permettant ainsi le sauvetage de 15 000 batraciens.
- L'action de suivi annuel des principaux sites de reproduction du Crapaud vert situés à proximité de la RD 500 menée en lien étroit avec l'association BUFO.

Des actions d'amélioration de la qualité des habitats du crapaud vert dans le secteur de Molsheim : la commune de Dorlisheim, incluse dans la communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig, investit depuis 2003 pour la création d'une mare dans la partie d'une ancienne carrière de la DDE ; une mare de 150 m² a été créée en 2000 dans le périmètre de la sablière ESSLINGER située sur le ban de Griesheim près Molsheim.



Cartographie du projet environnemental en cours de mise en oeuvre (Etude du CG67- Novembre 2007)

D'autre part, suite aux recommandations de l'association BUFO, une opération de protection du crapaud vert a été mise en place au printemps 2007 le long du chantier de la déviation de Molsheim.

Des mesures de protection et de suivi le long des zones de travaux ont permis d'une part la protection de la population et d'autre part sa caractérisation avec une estimation de l'effectif reproducteur et de son aire vitale. Les sites de reproduction ont également été identifiés.

Le recensement des milieux anthropiques susceptibles d'être favorables au crapaud vert a été réalisé par l'association BUFO à la demande du Conseil Général du Bas-Rhin, maître d'ouvrage de la déviation de la RD 422.

Le Conseil Général a pris toutes les mesures nécessaires pour éviter la disparition des batraciens due à la réalisation du chantier et pour leur offrir un habitat de qualité par la création de mares temporaires de substitution.

Ces mesures prises dans le cadre de la déviation ont été étendues à trois autres projets d'aménagement situés sur le territoire intercommunal : la réalisation de la zone d'activités économiques Ecospace, d'une gendarmerie et d'une aire des gens du voyage.

Les différents maîtres d'ouvrage, dont le Conseil Général pour la déviation, ont présenté les mesures réductrices d'impact et compensatoires au Conseil National de Protection de la Nature le 3 avril 2007. Celui-ci les a toutes validés par avis du 10 avril 2007 et du 4 juillet 2007.

Concernant la déviation de la RD 422, différentes mesures réductrices d'impact ont été prises. Il s'agit notamment de :

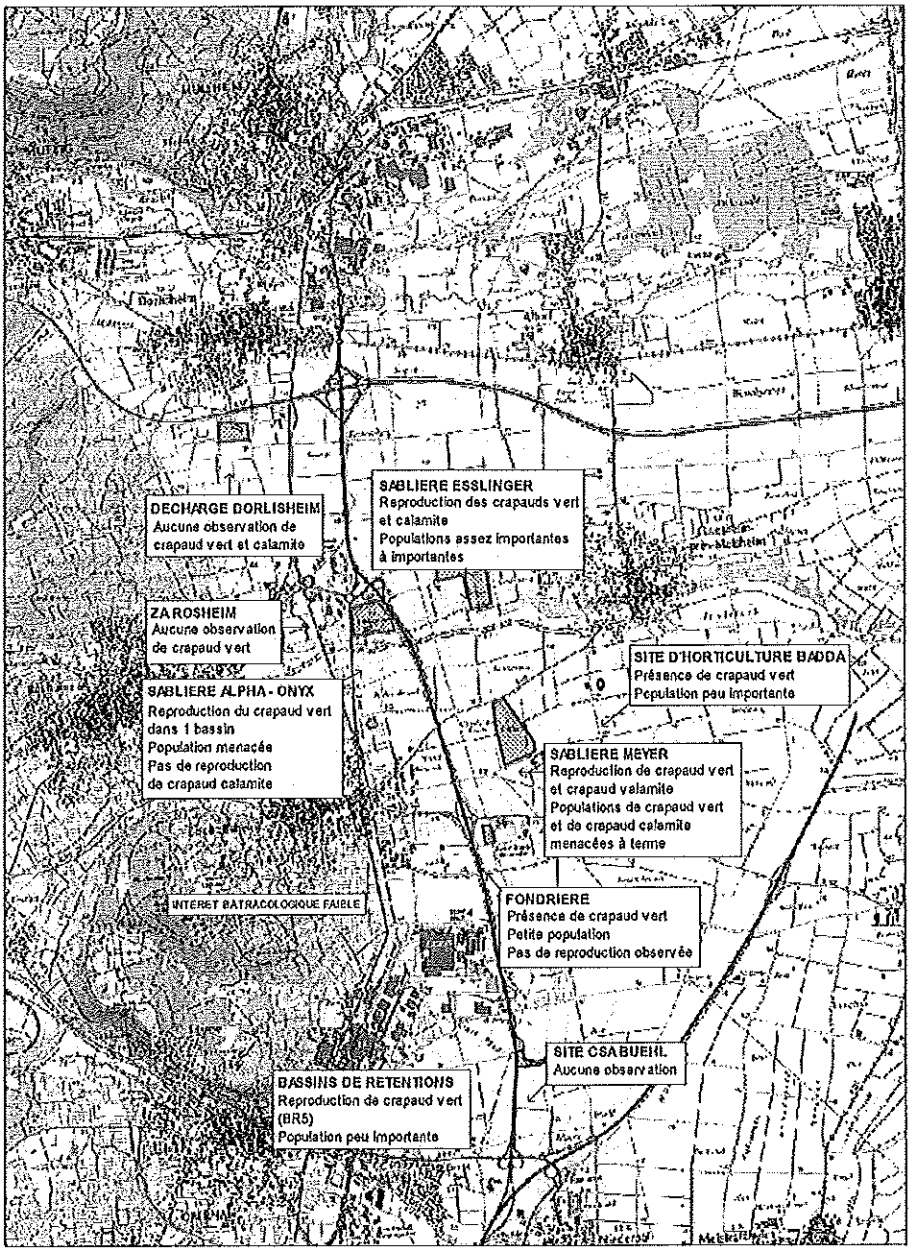
- la protection des crapauds verts : mise en place de filets de protection (6km) et de seaux de collecte le long de l'emprise pour canaliser et récolter les batraciens durant la phase chantier (mars à juin 2007),
- le suivi journalier au printemps 2007 par BUFO, le recensement et le transfert des éventuels batraciens présents dans les seaux vers les mares les plus proches,
- l'isolement physique des bassins de rétention des eaux de ruissellement de la route par la pose de filets pour empêcher la colonisation de ces pièces d'eau insalubre par les batraciens,
- le creusement de mares de substitution (temporaires ou pérennes) aux abords de la route,
- la préservation des milieux humides du Ried et des corridors de déplacement,
- la réalisation de batrachoducs,
- la pose de 9,65km de glissières en bas de talus pour éviter la destruction d'animaux en phase d'exploitation de la route. Ces dispositions permettront d'empêcher la mortalité due au trafic routier.

Ces dispositions ont été particulièrement efficaces ; elles ont permis d'empêcher la destruction des batraciens présents pendant le chantier. Les mares de substitution réalisées et les ouvrages hydrauliques aménagés ont très largement amélioré les caractéristiques de l'habitat des crapauds verts. Ils ont permis la reproduction de nombreux individus, renforçant la population locale (18 pontes ont été observées). 215 animaux ont été capturés. Le nombre d'amphibiens capturés du côté est et du coté ouest de la route est identique ce qui a justifié la mise en oeuvre d'ouvrages contribuant à rendre la déviation perméable et de mesures de protection évitant la mortalité routière engendrée par l'exploitation de la route.

Le projet de la déviation a été l'occasion pour les différents acteurs locaux, dont la commune de Dorlisheim, de développer un véritable projet environnemental accompagnant l'aménagement routier, mais allant bien au-delà dans la valorisation des richesses environnementales. Ce projet environnemental est en cours de mise en oeuvre.

Une réflexion est actuellement menée pour mettre en oeuvre une gestion écologique sur une surface de l'ordre de 88 ha sur les territoires de Molsheim, Dorlisheim et Mutzig. Les mesures à l'étude sont :

- un arrêté de protection de biotope (APB) à hauteur de 46 ha visant notamment à préserver des habitats à gagée jaunes sur les ripisylves de la Bruche, ceux à tulipe jaune dans les collines calcaires, ceux de l'œnanthe à feuille de peucédan le long du bras d'Altorf,
- l'instauration d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur 58 ha de terrains, dans la perspective de leur acquisition, dont 16 ha seraient en APB,
- la mise à disposition par la commune de Molsheim au Conservatoire des Sites Alsaciens par bail emphytéotique de 9,8 ha de terres dont 5 dédiés aux plantes messicoles. L'ensemble de ces terres est inclus dans l'APB.



Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
SCAN25 - IGN - 2001
BUFO
Commune de Molsheim

Reproduction interdite
Licence n° 5896

N

Echelle : 1/50 000

Réalisation : SDAU - avril 2007

Carte des sites de reproduction connus du crapaud vert le long de la RD 500

À l'échelle de la commune de Dorlisheim, deux secteurs ont été repérés sur le territoire communal. Il s'agit :

- de l'ancienne carrière DDE, située à l'intersection des chemins ruraux Leimenweg et Alterbergweg, sur laquelle est prévue la création de la mare citée ci-dessus.
- du secteur situé au droit des ouvrages hydrauliques numéro 3 de la déviation de la RD 422.

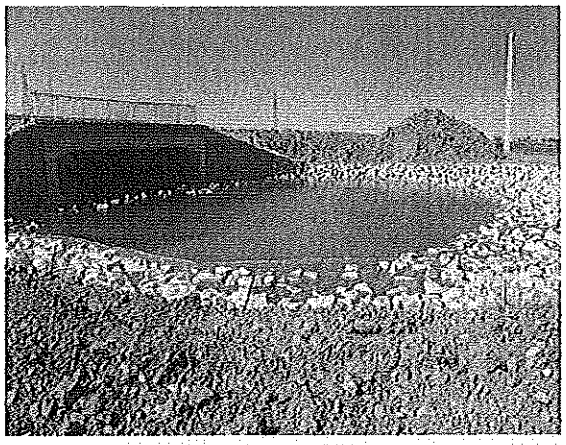
Ces deux sites constituent un biotope favorable pour le crapaud vert tout comme pour le crapaud calamite présenté ci-après. En effet, ces sites correspondent à des milieux présentant des mares temporaires ou permanentes, de faible profondeur, sans végétation, à l'eau relativement chaude fournissant une nourriture abondante et où la concurrence interspécifique est faible. Les sols alluvionnaires sablo-limoneux de l'ancienne décharge ainsi que l'exploitation ultérieure de ce site en carrière sont également favorables à la reproduction de ces crapauds.

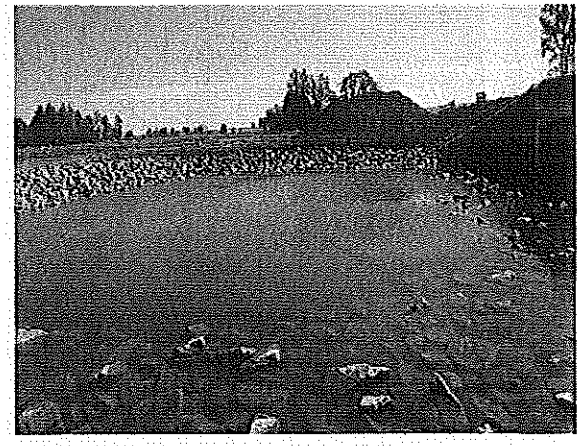
Ces sites n'ont pas fait l'objet de campagnes d'observation en 2006. Toutefois, en 2007, la population a été comptée.

En lien étroit avec l'association BUFO, le Département a ainsi mis en place des filets de protection et des seaux de collecte le long de l'emprise de la RD 500 pour canaliser et récolter les éventuels batraciens.

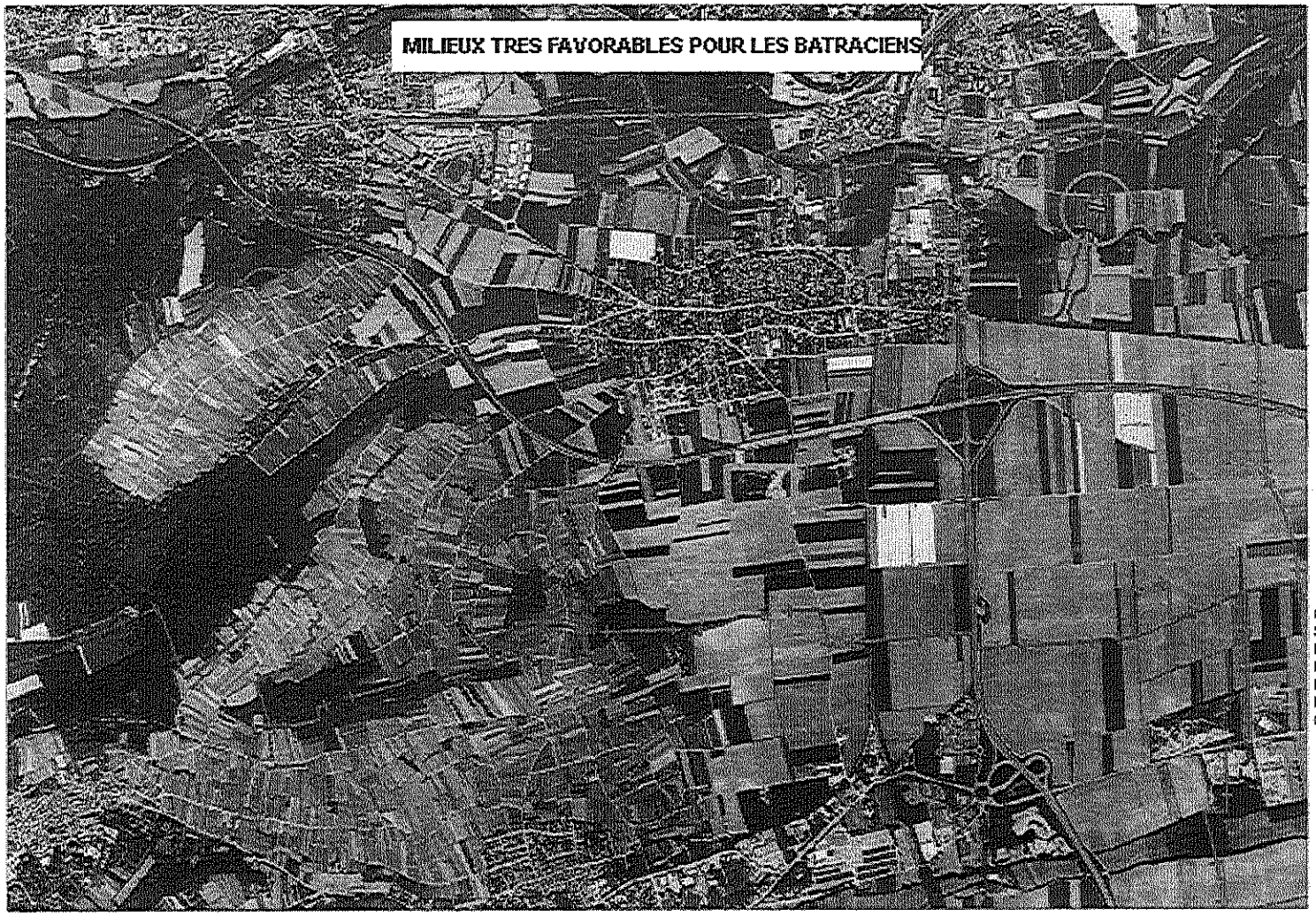
À la date du 30 avril 2007, 35 crapauds verts avaient été ainsi récoltés et transférés dans les « mares » les plus proches par cette association. Dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 422 par le Conseil Général, des mares ont été aménagées. Les dites mares sont situées dans la continuité de l'ouvrage hydraulique numéro 3 de la déviation de la RD 422 (OH3). Il s'agit de larges bassins creusés à 1,5 m de profondeur, enrochés, dont l'eau est présente même par temps sec sans qu'il y ait besoin d'imperméabiliser le fond (voir photos ci-dessous, prises le 30 avril 2007 après près d'un mois sans pluie).

Ces mares ne sont pas des bassins de rétention de la déviation de la RD 422. Ils ne sont donc pas destinés à collecter les eaux pluviales de la voirie. Une fois la déviation ouverte à la circulation, l'eau ne sera donc pas « polluée » et devrait offrir de bonnes conditions pour la reproduction des batraciens.





Photos du secteur situé au droit des ouvrages hydrauliques numéro 3 de la déviation de la RD 422



N

Echelle : 1/25 000

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5895
Ecolor
CG57

Emprise du projet de la déviation RD 422

Ouvrage Hydraulique n°3

Ancienne sablière et décharge

Limite communale

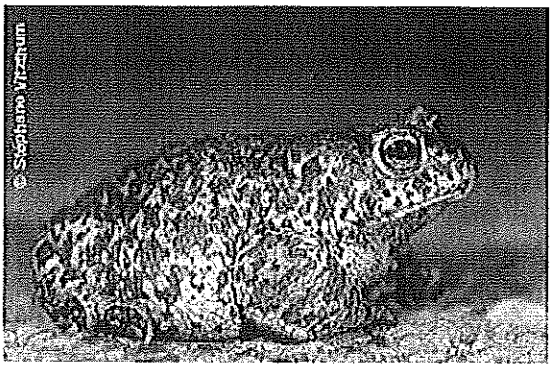
Reproduction interdite

Realisation : SDAU - Juillet 2007

Le crapaud calamite

Les informations données précédemment pour le Crapaud Vert conviennent également au Crapaud Calamite (Bufo calamita) qui a un comportement pionnier, mais dont la situation est moins préoccupante.

Le Crapaud Calamite (Bufo calamita) est une espèce protégée au titre de l'annexe II de la convention dite convention de Berne (1979), de l'article IV de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et de l'arrêté du 22 juillet 1993 modifié. Il figure sur les listes orange de la nature menacée en Alsace (ODONAT, 2003).

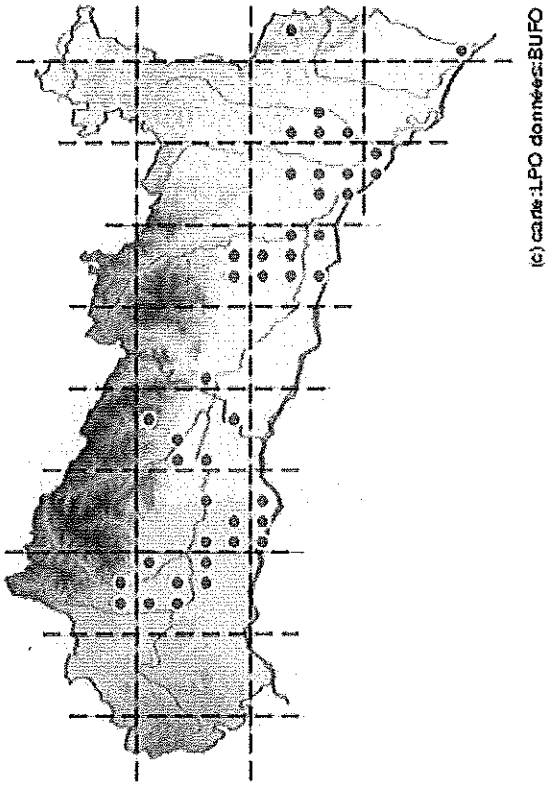


Photographie du crapaud calamite (S. Vitzhum – Internet)

Le Crapaud calamite est peu présent sur le territoire alsacien. La distribution actuelle en agrégats est calquée sur les zones d'exploitation des alluvions (région de Cernay-Mulhouse, Ried dont celui de la Bruche et bordure rhénane).

Lors de l'étude menée en 2006 par BUFO pour le Département du Bas-Rhin sur les sites de reproduction existants dans le secteur de la RD 500 seul le site de la sablière ESSLINGER situé au sud du ban de Molsheim a permis l'émergence de crapelets.

C'est pourquoi le Département du Bas-Rhin a pris des mesures pour éviter les destructions d'animaux sur le chantier et offrir aux animaux des mares temporaires de substitution, comme cela a été présenté ci-précédemment dans la partie consacrée du crapaud vert.



Bufo calamita observations après 1995

Autres espèces faunistiques répertoriées

L'étude d'impact réalisée en 2000, à la demande du Conseil Général du Bas-Rhin, dans le cadre du projet de contournement de Molsheim a mis en évidence l'existence d'autres espèces protégées sur le territoire traversé par l'ouvrage public et notamment sur le ban de Dorlisheim.

La zone sondée lors de l'élaboration de l'étude d'impact s'étendant au-delà du territoire communal de Dorlisheim, il semble peu précis de baser l'analyse environnementale communale sur ce dossier. Cependant, il est essentiel de signaler que cette étude a répertorié plusieurs espèces protégées. Il s'agit notamment de :

- la Pie grièche écorcheur visée par la directive européenne « Oiseaux »,
- le Courlis cendré inscrit sur la liste rouge des oiseaux nicheurs d'Alsace,
- le Martin-pêcheur protégé au titre des deux législations citées ci-dessus.

Il faut également noter que l'étude d'impact établit la présence des espèces suivantes :

- la Couleuvre à collier et le Lézard vivipare dans l'environnement de la Bruche,
- l'Orvet en lisière des sites boisés,
- le Lézard des souches localisé dans le bas du vignoble.

L'ensemble de ces espèces n'a pas obligatoirement été observé sur le territoire de Dorlisheim, mais également dans les communes voisines. Toutefois, les milieux naturels de Dorlisheim, parfois similaires à ceux des différentes communes traversées par le contournement peuvent représenter des biotopes potentiels susceptibles d'être colonisés par ces espèces.

1.7.2 Végétation et espèces protégées

Le territoire est composé de trois unités morphologiques majeures : les collines, la vallée de la Bruche et la terrasse loessique. Cette diversité de substratum a permis à une végétation variée de se développer. L'inventaire réalisé dans le cadre des ZNIEFF signale notamment la présence :

- d'arbres : chêne pubescent et sessile, charme, tilleul, érable champêtre, plane, et sycomore, frêne, noyer...,
- d'arbustes : cornouiller sanguin, sureau, chèvrefeuille, genêts...,
- de plantes : nombreuses variétés d'orchidées, anémone, pervenche, sceau de Salomon, violette, lamier, lotier, gentiane, véronique, valériane, carex....

Au sein de cette diversité d'espèces végétales, certaines plantes sont protégées selon des échelles distinctes : nationale et régionale.

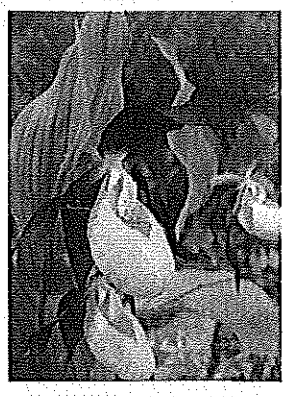
La base de données de la Société Botanique d'Alsace (SBA) répertorie notamment six taxons relevant de la protection nationale :

- l'Anémone sauvage (Anemone sylvetris L.)
- l'Aster Amelle (Aster Amellus L.)
- le Sabot de Venus (Cypripédium calceolus L.)
- la Gagée des Champs (Gagea villosa (M. Bieb) S)
- la Gratiole officinale (Gratiola officinalis L.)
- la Rose de Galice (Rosa Gallica L.)

Ces taxons ont été listés dans l'arrêté ministériel du 28 juin 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Alsace complétant la liste nationale. Cette démarche a pour objectif de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps, sur le territoire de la région Alsace, la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages des espèces inventoriées.

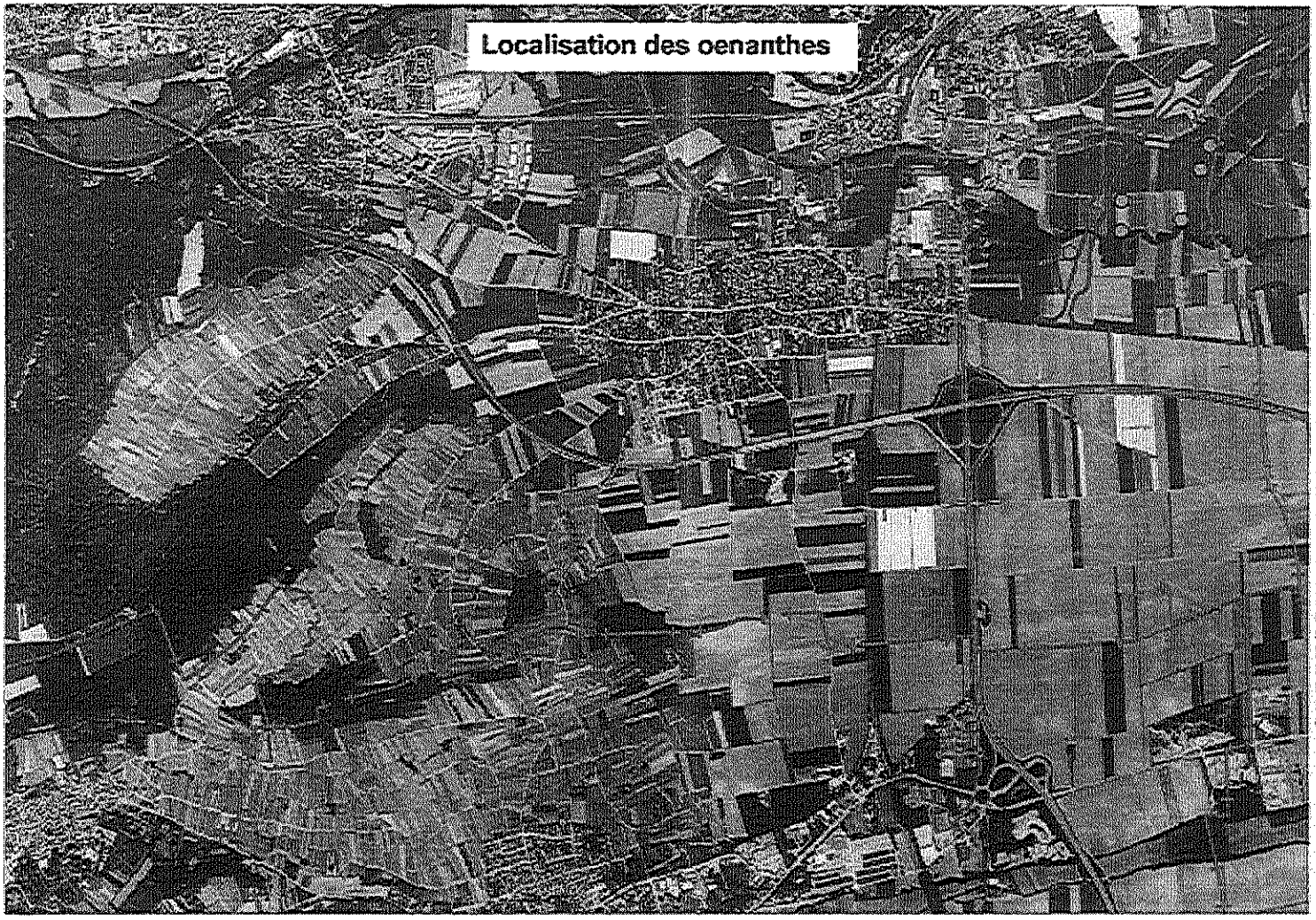
Le Sabot de Vénus

Le Sabot de Vénus est une orchidée terrestre très rare. Elle correspond à la seule orchidée de la famille des Cypripédiacées que l'on retrouve en Europe (France, Espagne, Italie et Grèce). Cette plante est une vivace de 15 à 60 cm de hauteur. Elle se développe principalement dans un milieu montagnard. Toutefois, elle se rencontre également en plaine ou dans les vallées dès 300 m d'altitude. Il s'agit d'une espèce semi-héliophile ou de demi-ombre, généralement mésophile. Son développement s'effectue principalement sur des roches calcaires, marnocalcaires, marneuses, calcaschisteuses, à l'origine de sols basiques à neutres.



Sabot de Vénus

Localisation des oenanthes



N

Echelle : 1/25 000

Emprise du projet de la déviation RD 422

Oenanthes (relevés printemps 2007)

Limite communale

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Ecolor
CG67

Reproduction interdite

Realisation : SDAU - Juillet 2007

Le Sabot de Venus n'a pas été observé précisément sur le ban de Dorlisheim. D'après E. KAPP, célèbre botaniste et conservateur de l'herbier de Strasbourg, le sabot de venus était une plante qui se développait dans le massif du Dreispitz. Malheureusement le site s'est appauvri en raison de prélèvements trop importants et de cueilleurs mal informés. Le botaniste précise que le sabot de venus a été observé pour la dernière fois en 1870. Il évoque également la tentative de réintroduction qui a échoué en 1957.

Toutefois, un écrit de G.H. Parent (*Les limites des aires régionales lorraine et vosgienne d'hépatica nobilis Schreb. Et son écologie, 2006*), indique que le massif du Dreispitz constituerait toujours un biotope pour le sabot de venus après l'observation personnelle de l'auteur en 1996, probablement vers 250 m d'altitude. Il suppose également l'existence de plusieurs colonies notamment suivant la nature du substrat géologique et le relief. Toutefois, il indique qu'il n'existe aucune carte de la répartition de l'espèce dans le massif vosgien, en Alsace, en raison de données trop sommaires.

Cette contradiction entre les écrits laisse place au doute quant à la présence ou non du sabot de venus sur le massif du Dreispitz. Il apparaît quoi qu'il en soit que certains secteurs du sud-ouest du territoire de Dorlisheim constituent toujours un milieu favorable de colonisation pour le sabot de venus. À ce titre, il est essentiel de préserver ces milieux qui représentent des biotopes potentiels.

L'œnanthe à feuilles de peucédan

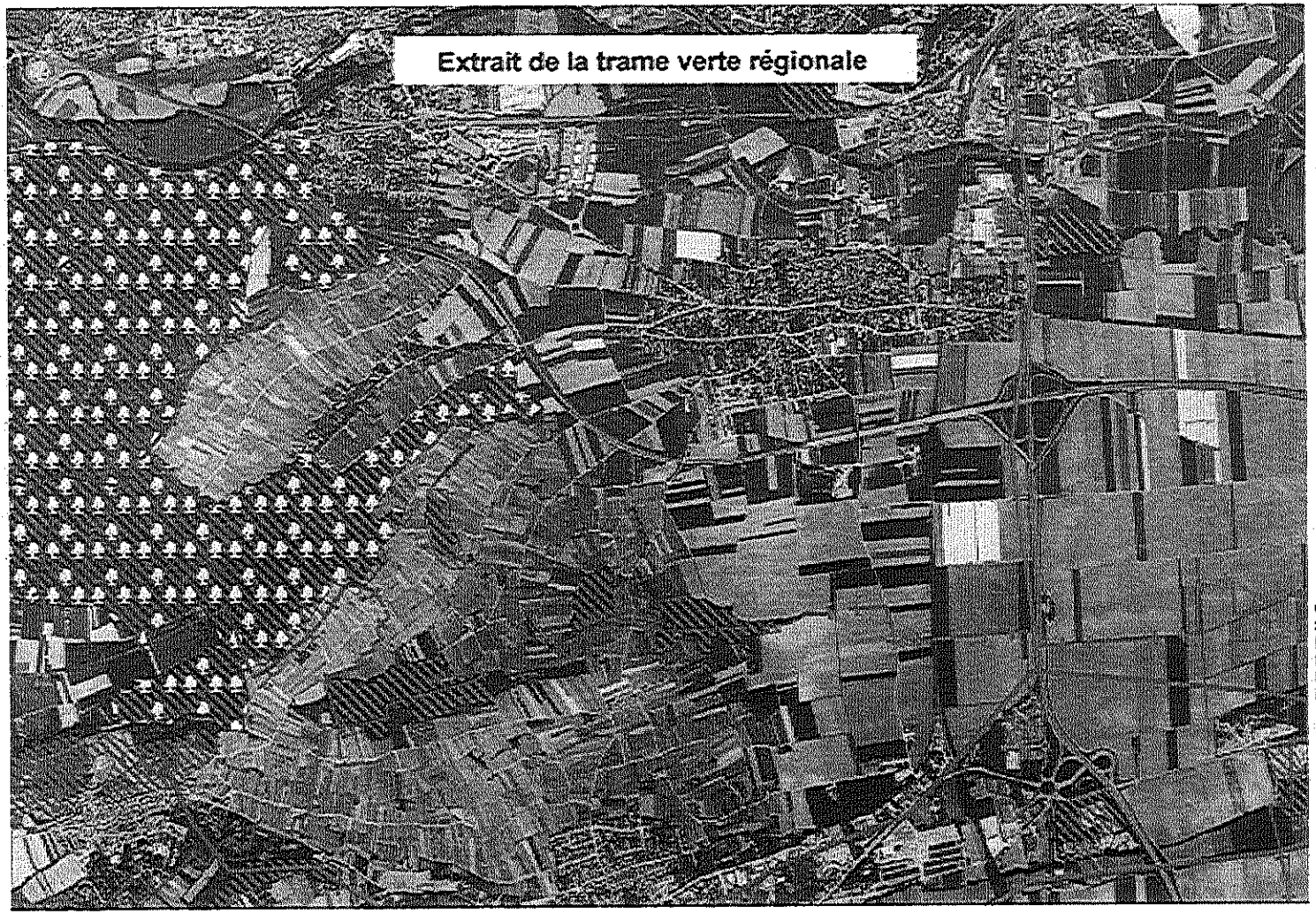
L'œnanthe à feuilles de peucédan est un des taxons protégés. Il s'agit d'une plante vivace, haute de 40 à 70 cm, assez grêle, fleurissant en été (mai-juillet). Ses habitats s'étendent en Europe occidentale, méridionale et centrale jusqu'aux Balkans et en Afrique du nord. Elle se développe dans les milieux de prairies humides, faiblement acides, dans les plaines alluviales des grandes vallées.



Œnanthe peucedanifolia

L'Œnanthe à feuille de peucédan est une espèce protégée sur le territoire alsacien par le biais de l'arrêté ministériel du 28 juin 1993. Cet arrêté a pour objectif de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants. Par cet arrêté, sont interdits en Alsace la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie de spécimens sauvages dont l'œnanthe à feuille de peucédan.

Extrait de la trame verte régionale



N

Echelle : 1/25 000

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Region Alsace

Trames vertes existantes (échelle de saisie : 1/250000ème)

Corridors à créer (échelle de saisie : 1/250000ème)

Noyaux centraux (échelle de saisie : 1/250000ème)

Limite communale

Reproduction interdite

Réalisation : SDAU - Juillet 2007

Sur le territoire de Dorlisheim, l'Œnanthe a été observé dans la partie nord-est du ban communal, dans le Ried de la Bruche et à proximité du Schiffbach. On dénombre 6 sites distincts dans ce milieu très favorable de plaine humide.

Autres espèces floristiques répertoriées

D'autre part, la SBA fait état de 14 taxons de protection régionale identifiés sur la commune de Dorlisheim :

- Le Vulpin (Alopercurus rendei Eig)
- La Lunetière lisse (Biscutella laevigata L.)
- Le Crépis rongé (Crepis praemorsa (L.) F.L.)
- L'Epipactis de Muller (Epipactis muelleri Godfery)
- La Gentiane Croisette (Gentiana cruciata L.)
- La Gentiane d'Allemagne (Gentiana germanica Willd.)
- L'Orchis très odorante (Gymnadenia odoratissima)
- L'Orchis musc (Herminium monorchis L.)
- L'Odontite Jaune (Odontites luteus L.) Clain
- L'Œnanthe à feuilles de peucédan (Œnanthe peucedanifolia l)
- L'Ophrys frelon (Ophrys arachnites Scop.)
- L'Osmonde royale (Osmunda regalis L.)
- Le Rosier canin à petites fleurs (Rosa micrantha Sm)
- La véronique prostrée (Veronica prostrata L.)

L'étude d'impact du projet de contournement de Molsheim, outre des espèces faunistiques, a également mis en avant l'existence de milieux naturels et d'espèces floristiques protégés au titre de la législation nationale ou européenne. Il s'agit notamment de :

- des prairies sèches du mésobromion et des boisements alluviaux qui sont relativement altérées,
- les prairies de fauche à Sanguisorbe et Fenouil des Chevaux de superficies restreintes mais protégées au niveau régional.

La Gagée jaune (Gagea Lutea) localisée dans le boisement alluvial de la Bruche est, quant à elle, protégée au niveau national.

Tout comme pour les espèces faunistiques présentées précédemment, la réalisation du contournement de Molsheim actuellement en cours a été conditionnée par la définition du tracé le plus en adéquation avec les contraintes environnementales et par la prescription de mesures compensatoires en rapport avec l'impact de cet ouvrage sur les milieux traversés.

Le projet de Trame Verte

La commune de Dorlisheim est concernée par le projet de Trame Verte lancé par le Conseil Régional en juin 2003. L'objectif de la démarche impulsée par la Région Alsace consiste à rétablir des connexions entre les milieux naturels, afin de créer un maillage régulier sur l'ensemble du territoire régional et de permettre des échanges biologiques entre les espèces animales et végétales.

Ainsi la politique menée vise à la fois à :

- préserver les espaces naturels existants, en confortant les noyaux centraux et en renforçant les corridors de connexion,

- à réduire les ruptures de continuité naturelle liées essentielles aux infrastructures de transports existantes ou futures en créant de nouveaux corridors verts le long de 24 axes définis dans le cadre du projet.

La commune de Dorlisheim est concernée par le projet de Trame Verte à deux niveaux :

- la préservation et le confortement de la coulée verte le long du Schiffbach,
- la création d'un corridor vert le long de la RD 422 et de la RD 500 qui traversent la commune du nord au sud, à l'est des zones urbaines.



Les espaces naturels remarquables

Le territoire communal de Dorlisheim ne présente aucun site classé au titre de NATURA 2000 ou des zones Humides Remarquables (ZHR). Par contre, deux sites distincts sont répertoriés en tant que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :

- le massif du Dreispitz qui regroupe une ZNIEFF de type 1 et une de type 2, situé à l'extrême sud-ouest du territoire communal,
- les ZNIEFF de type 1 et 2 dénommées Altorferbaechel, ses rives et le Ried d'Altorf, situé dans la partie nord-est du territoire communal.

Ces sites sont protégés au regard des biotopes qu'ils représentent pour des espaces faunistiques et floristiques dont la sauvegarde est essentielle pour la biodiversité à l'échelle communale mais également à l'échelle régionale.

Le massif du DREISPITZ s'étend sur les communes de Dorlisheim, Mutzig et Gresswiller. D'une superficie de 100 ha, ce site est situé au niveau du piémont vosgien, entre 270 et 271 m d'altitude. Il est constitué de pelouses et de forêts thermophiles. Le massif forestier est composé en majorité de pelouses et de chênaies charmaies sous vosgiennes sur colline sèche. Il faut signaler que ce massif faisait l'objet d'un projet d'Arrêté de Protection de Biotope qui a été abandonné.

Le Schiffbach et ses abords constitue un milieu de type riedien. Il est très riche au point de vue faunistique et floristique. Il présente des associations végétales du milieu humide qui ont tendance à disparaître de plus en plus. Il appartient au milieu plus étendu du Ried de la Bruche qui fait actuellement l'objet d'un projet d'Arrêté de Protection de Biotope.

Complément d'information

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF.

***ZNIEFF de type I** : secteur de superficie en général limitée et correspondant à plusieurs unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant une valeur patrimoniale élevée.*

***ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés et qui offrent des potentialités biologiques importantes par leur contenu patrimonial.*

Cet inventaire scientifique n'a pas de portée juridique. Il permet seulement d'identifier des zones de haut intérêt environnemental de la région. Toute ZNIEFF n'a bien entendu pas vocation à être protégée règlementairement. Ces éléments sont portés à la connaissance du public et des aménageurs pour être pris en compte dans les décisions d'aménagement, publiques ou privées.

1.7.3 Contraintes du territoire

Périmètres de captage des eaux

Le territoire de Dorlisheim est touché par des servitudes liées aux puits de captage d'eau potable.

La dérivation des eaux du forage Alimentation en Eau Potable (AEP) n° 271-4-101 d'Altorf par le Syndicat des Eaux de Molsheim et Environs en application de l'Article 113 du Code Rural a été déclarée d'utilité publique par arrêté du 17 mars 1992.

Les emprises des périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable d'Altorf 1 et 2 s'étendent sur le ban communal de Dorlisheim.

Les périmètres de protection éloignée concernent la totalité du territoire à l'est de la voie ferrée. Ils n'interdisent pas la construction, mais imposent des règles visant à la préservation de la qualité de l'eau, notamment en matière d'assainissement.

Le périmètre de protection rapprochée touche l'extrémité du territoire : les occupations et utilisations du sol y sont strictement réglementées.

Il faut également signaler l'existence de périmètres de protection éloignée liés aux captages de Griesheim-près-Molsheim en limite de ban communal sud de Dorlisheim qui ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 janvier 1975.

Carrières et gravières

Le Schéma Départemental des Carrières définit les zones où l'exploitation des carrières ne peut être autorisée ou est soumise à des conditions particulières.

Deux anciennes carrières qui ne sont plus exploitées à l'heure actuelle se trouvent sur le territoire communal :

- Carrière DDE : son exploitation est achevée, mais la procédure de fin des travaux reste en suspens. Une procédure de remblaiement par déchets inertes est actuellement en cours.
- Carrière DENNI et ECK : le site a fait l'objet de la procédure de fin des travaux et du remblayage par des ordures ménagères. Cette ancienne carrière est répertoriée à l'inventaire des sites et des sols susceptibles d'être pollués et la qualité de ses eaux souterraines est suivie (pollution par de l'arsenic).

Le projet d'intérêt général de ZERC 3 du Schéma Régional des Gravières englobe le territoire de la commune. Celui-ci n'a retenu aucun secteur exploitable. Le PLU devant être compatible avec la ZERC, les carrières de matériaux alluvionnaires seront interdites sur l'ensemble des zones du ban communal.

Sites pollués

Vingt sites industriels et activités de service, abandonnés ou non, peuvent être relevés sur le ban communal de Dorlisheim. Ils sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans lequel ils se trouvent.

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
Société Européenne de Supermarchés CORA	Supermarché Station-service	Chemin départemental 422	Ne sait pas
MULTI SERVICES	Décharge Multiservices	Hinterer Rangenberg	Activité terminée
SAREPTA	Etablissement des Diaconesses avec DLI	Rue de l'Hospice	Ne sait pas

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
ALPHA ONYX	Décharge d'ordures ménagères et déchets inertes	Im Leimenweg, Altenbergweg	Activité terminée
ITAL-MOTOS	Réparations de motos	10 Rue de la division Leclerc	Ne sait pas
CARRIERE DENNI	Carrière désaffectée (utilisée comme dépôt d'ordures sauvage)	Lieu dit Auf Dem Leinen Weg.	Ne sait pas
JOST (Georges)	Combustibles	Lieu dit Bruckelmatten	Ne sait pas
BUGATTI (Ettore)	Fabrique d'automobile Station de détoxication	Lieu dit Hardmühle	Ne sait pas
SCHRAMM	Station-service	6 Rue Principale	Ne sait pas
Garage WIETRICH S.A.	Garage Station-service	Route nationale 422	En activité
ANTAR-PETROLES de l'Atlantique	Station-service	Route nationale 422	Ne sait pas
SCHWARTZ Raymond	Boucherie	44 Grand' Rue	Ne sait pas
	Atelier de serrurerie	93 Grand' Rue	Ne sait pas
Union des Coopérateurs d'Alsace	Supérette	Rue de l'Eglise Grand' Rue	Ne sait pas
KOESTEL (Jean-Claude)	Garage	24 Rue Henri Schirmer	Ne sait pas
BRONN (Alfred)	Menuisier	39 Faubourg des Vosges	Ne sait pas
SCHAAF	Constructions mécaniques	Faubourg des Vosges	Ne sait pas
	Excavation récente encore apparente		Ne sait pas
A. DE MERITEM ET CIE	Fabrique de pâte à papier		Ne sait pas
JOST (René) Restaurant de la gare	Restaurant avec gaz		Ne sait pas

Ces informations sont issues de la banque de données BASIAS. Il faut toutefois souligner que l'inscription d'un site à cet inventaire ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
Une liste, actualisée chaque trimestres, des sites et sols polués ou potentiellement pollués, appellant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curratif, est disponible sur le site internet "http://basol.environnement.gouv.fr"
Les anciens sites industriels et activités de service sont répertoriés dans une base nationale BASIAS consultable sur le site internet "http:basias.brgm.fr" dans la mesure où tous ces sites abandonnés ou non, sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

L'ancienne décharge

Le territoire de Dorlisheim comporte une ancienne décharge située à l'ouest des zones urbanisées, sur l'ancien site de la carrière DENNI et ECK (chemins ruraux Leimenweg et Altenbergweg). Exploité par Alpha Onyx, le site a stocké des ordures ménagères mais également des déchets industriels et des boues de stations d'épuration industrielles.

La décharge a été réaménagée à la fin de son exploitation. Les contrôles, études et surveillances qui ont été réalisés ont conclu à son classement en classe 1 (site nécessitant des investigations complémentaires) pour le paramètre arsenic dans les eaux souterraines.

L'évaluation détaillée des risques de pollution portant sur les eaux souterraines est en cours d'examen.

Les risques potentiels liés à Messier Services

Le site Messier-Bugatti, implanté à Molsheim, s'étend en partie sur le territoire de Dorlisheim.

La société regroupe deux entités : Messier-Bugatti et Messier Services. Les sources de risques liées aux activités exercées par Messier Services sont circonscrites dans deux bâtiments situés sur le ban communal de Molsheim.

Ces installations sont classées SEVESO Seuil Haut, tout comme 28 autres sites en Alsace.

. Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) relatifs aux risques engendrés par la société Messier Bugatti Dowty située à Molsheim est approuvé depuis le 12 mai 2014. Ce plan vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L126-1 du code de l'Urbanisme. Ce PPRT est un outil de réduction des risques et de maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'exploitation industrielle de la société Messier Services.

Archéologie

Des vestiges archéologiques ont été recensés par des sondages et des fouilles préventives partielles. Des zonages archéologiques sensibles ont été définis par le Service Régional de l'Archéologie et arrêtés par le Préfet

Des prescriptions archéologiques ont été effectuées dans deux secteurs distincts :

- Sépultures mérovingiennes (zone urbanisée ouest),
- La « Route des Vosges » appelée Bergstrasse ou Alte Romestrasse (bande traversant le territoire du nord au sud).



Chemin d'exploitation – prolongement de la rue Leimen

Synthèse des enjeux environnementaux



1.7.4 Synthèse

Constat :

La commune de Dorlisheim présente de nombreuses richesses d'un point de vue environnemental. Si aucun espace ne fait l'objet d'une protection particulière réglementaire (Natura 2000, Zones Humides Remarquables, ...) au titre d'espaces remarquables, il faut toutefois souligner l'existence de biotopes riches et la présence de nombreuses espèces faunistiques et floristiques sur le territoire. Ces espaces et ces milieux correspondent à des éléments essentiels pour l'écosystème et l'équilibre de l'environnement. Leur sauvegarde représente ainsi un enjeu majeur à l'échelle de la commune.

Enjeux :

Protéger les milieux, la faune et la flore remarquable marque la nécessité de :

- *protéger les spécificités des espaces connus comme milieux favorables à certaines espèces,*
- *favoriser la recolonisation des milieux par les espèces rares, observés sur le territoire autrefois,*
- *réduire les coupures du territoire liées aux infrastructures de transport en créant un corridor vert entre les différents noyaux verts,*
- *tenir compte des contraintes naturelles du territoire.*

Comment concilier le développement de la commune et la protection des biotopes accueillant plusieurs espèces rares ou en voie de disparition ?

Comment éviter tout mitage des espaces naturels qui créerait des coupures dégradantes entre les milieux et intégrer les contraintes naturelles du territoire ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. POPULATION
3. Histoire de la commune
4. Territoire de la commune
5. Projets répertoriés

2. POPULATION

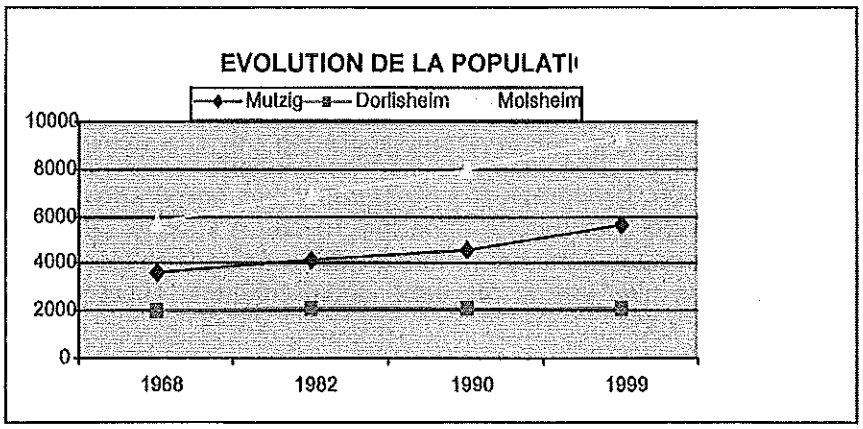
2.1 ANALYSE DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

2.1.1 Croissance de la population

Une population qui croît très lentement depuis 1968, conséquence d'un développement volontairement limité.

Dorlisheim (2 167 habitants en 1999), malgré son attractivité résidentielle, à l'instar du secteur de Molsheim-Mutzig, (forte demande locale et de ménages extérieurs) connaît un faible accroissement de sa population : +0,20 % par an de 1990 à 1999 soit + 39 habitants, comparativement aux autres communes de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig (+2,05 % pour Mutzig, et +1,62 % pour Molsheim).

Cette tendance se confirme sur une période plus ancienne : +0,25 % par an de 1968 à 1999. La population a donc augmenté de 159 habitants en 30 ans, alors que, durant la même période, la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig augmentait sa population de +1,26 % par an, soit une augmentation absolue de 8 171 habitants.

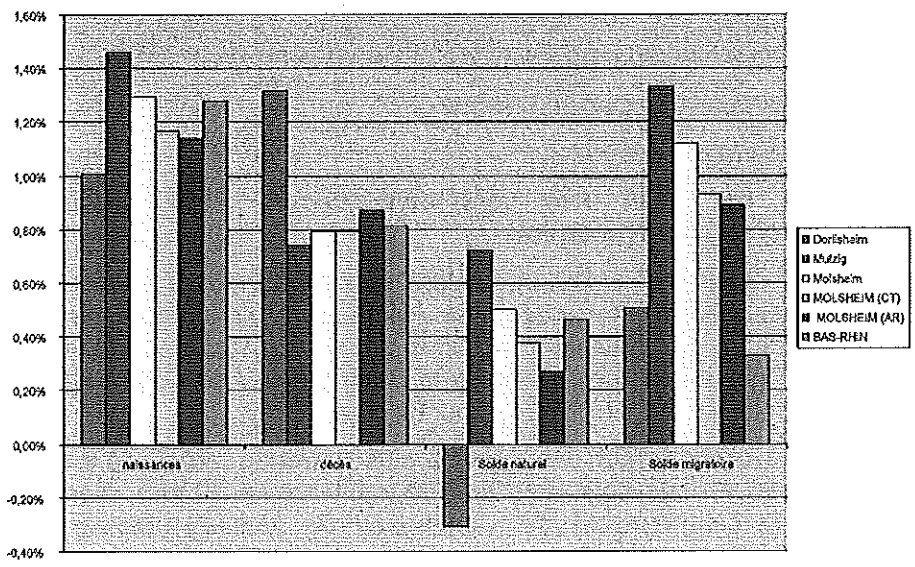


2.1.2 Solde migratoire

Un maintien et une évolution de la population exclusivement tributaire du solde migratoire

Si Dorlisheim ne bénéficiait pas de ce faible apport de population externe, sa population aurait diminué de 1990 à 1999 de 65 habitants.

En effet, son solde naturel est négatif : - 0,31 % par an, de 1990 à 1999, mais il est compensé par un solde migratoire positif de + 0,51 % par an, soit un apport de 99 habitants de 1990 à 1999.



2.1.3 Une structure démographique vieillissante

La part des plus de 60 ans a augmenté de 4 % de 1990 à 1999, alors que la part de moins de 19 ans diminuait de 1,5 % et la tranche d'âge des 20-39 ans diminuait de 3,6 %.

L'analyse de la composition démographique de la population laisse apparaître que plus de 13 % de la population sera à la retraite dans les 10 ans à venir si l'évolution n'est pas infléchie. La population retraitée dans les 10 ans à venir représentera alors près de 40 % de la population soit 9 % de plus que la moyenne départementale ou celle des communes voisines.

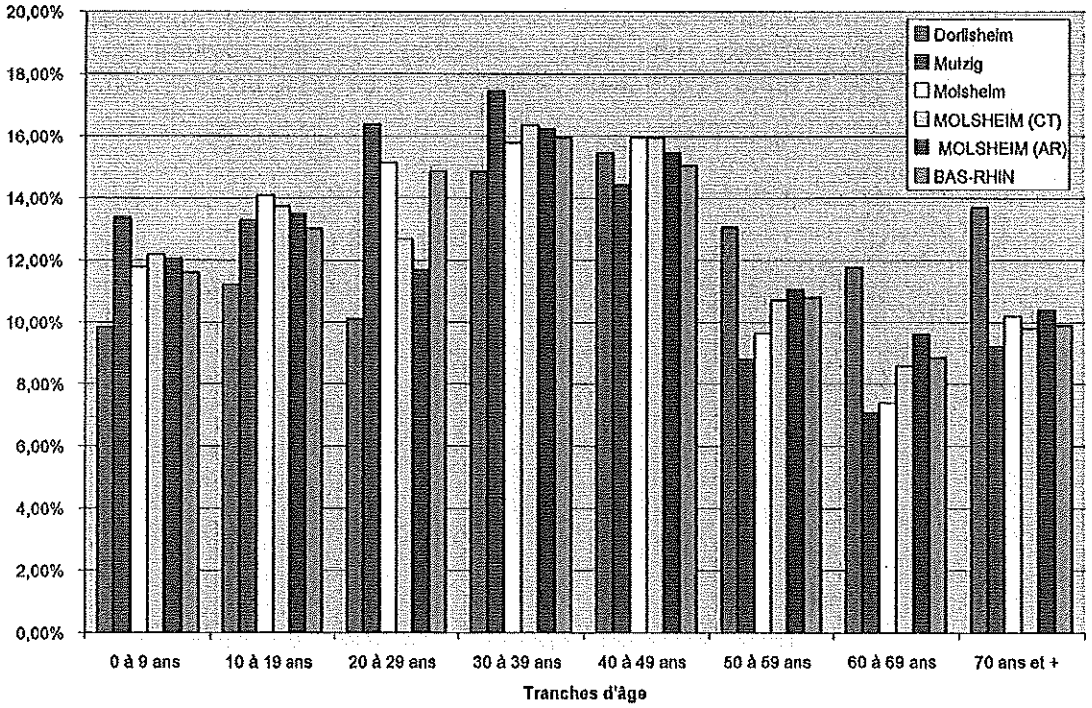
Cette situation n'est pas alarmante en soit, mais, si parallèlement la commune souhaite limiter son expansion, ce déséquilibre des âges porte un préjudice important aux effectifs scolaires de la commune.

D'autre part, la commune devra accompagner ces évolutions en prenant en compte des besoins croissants pour les personnes âgées.

La maison de retraite SAREPTA compte 95 lits. Dorlisheim compte 13,71 % de personnes âgées de 70 ans et plus, alors que Mutzig qui compte 60 lits en maison de retraite affiche un taux de 9,24 % et Molsheim qui compte 311 lits affiche un taux de 10,19 %. On constate que la part des 70 ans et plus par rapport à l'ensemble des classes d'âges est plus élevée à Dorlisheim qu'à Molsheim et Mutzig, et ce indépendamment de la présence d'une maison de retraite.

Tranche d'âge	Dorlisheim	Mutzig	Molsheim
0 à 9 ans	213	747	1099
10 à 19 ans	243	743	1314
20 à 29 ans	219	915	1414
30 à 39 ans	322	974	1473
40 à 49 ans	335	805	1490
50 à 59 ans	283	492	901
60 à 69 ans	255	394	689
70 ans et +	297	516	951
total	2 167	5 586	9 331

Comparaison des tranches d'âge

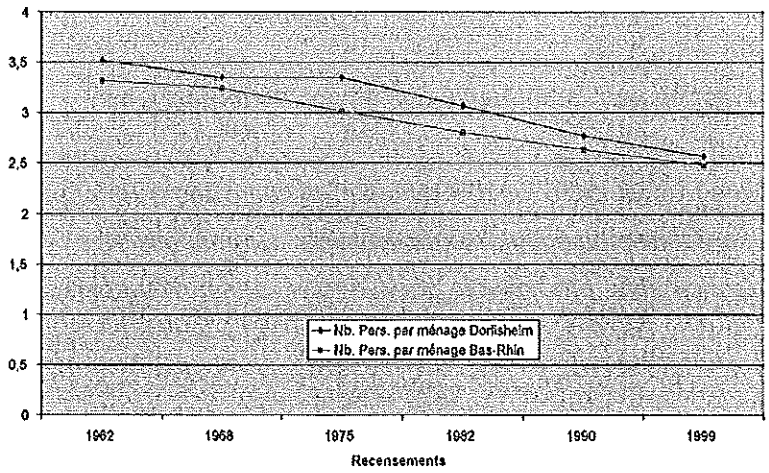


2.1.4 L'évolution des ménages

Le nombre de familles nombreuses de 5 personnes et plus, diminue fortement entre 1982 et 1999. La taille moyenne des ménages est plus élevée que celle du département, mais décroît dans les mêmes proportions.

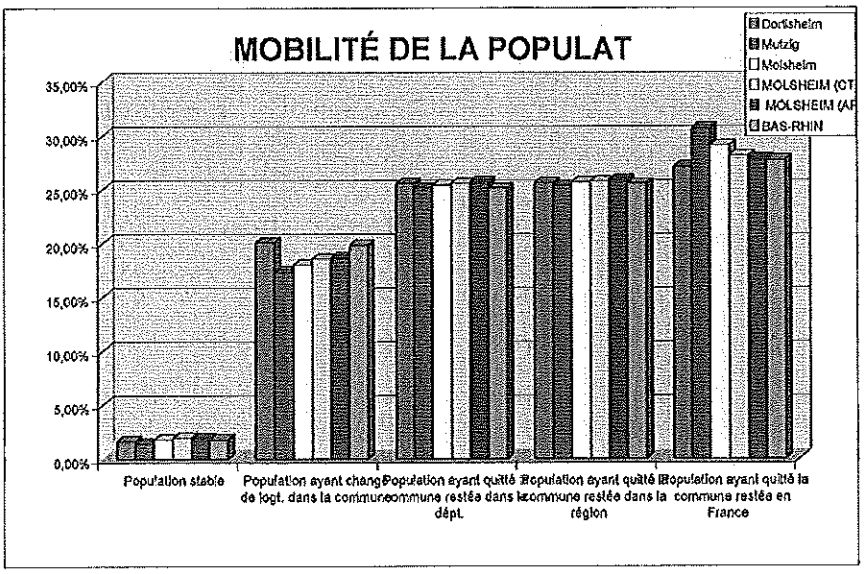
Sous l'effet du desserrement de la taille des ménages, l'évolution de leur nombre a été plus importante que l'évolution de la population : + 1.16 % par an de 1990 à 1999, soit 77 ménages en plus.

Taille moyenne des ménages



2.1.5 Migrations résidentielles à Dorlisheim : des apports extérieurs

La population de Dorlisheim connaît des évolutions contrastées depuis 1962. Après une légère diminution de sa population de 1982 à 1990, la commune connaît une progression de 2 % de 1990 à 1999. Cette progression est exclusivement due à des apports extérieurs : des personnes qui résidaient une autre commune du département (+4% en 1999 comparativement à 1990) et une autre région de France (+2% en 1999 comparativement à 1990)



2.1.6 Synthèse de la situation démographique

Constat :

La commune de Dorlisheim est vieillissante. Les facteurs explicatifs, outre l'allongement de la durée de vie qui s'observe à l'échelle nationale, sont :

- *une population très stable,*
- *un solde naturel négatif,*
- *un solde migratoire limité comparativement au canton,*
- *un manque de capacités d'accueil des personnes en début d'activité professionnelle (20-29 ans).*

Cette tendance met en péril la pérennité des équipements scolaires.

Enjeux :

- *Quel équilibre trouver entre les différentes tranches d'âge de la population ?*
- *Comment pérenniser les équipements scolaires communaux ?*

Quels accompagnements promouvoir pour accompagner l'augmentation significative du nombre de personnes âgées pour les années à venir (équipements, services, adaptation de l'habitat) ?

2.2 TISSU ECONOMIQUE ET EMPLOI

2.2.1 Population active

Les taux d'activité actuels de Dorlisheim, du canton et du département sont sensiblement équivalents. La proportion de professions intermédiaires (17 %) est plus basse que celle du canton (21 %) mais équivalente à celle du département (17 %). Il n'y a que 4 % d'agriculteurs exploitants résidents. Le taux d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise (8 %) est plus fort que dans le canton (5 %) et le département (7 %).

2.2.2 Le chômage

Le taux de chômage de la population active du village s'améliore depuis 1982, pour atteindre en 1999 un taux de 4,70 % alors que la moyenne du canton est en hausse (6,79%), ainsi que celle du département (9,47%).

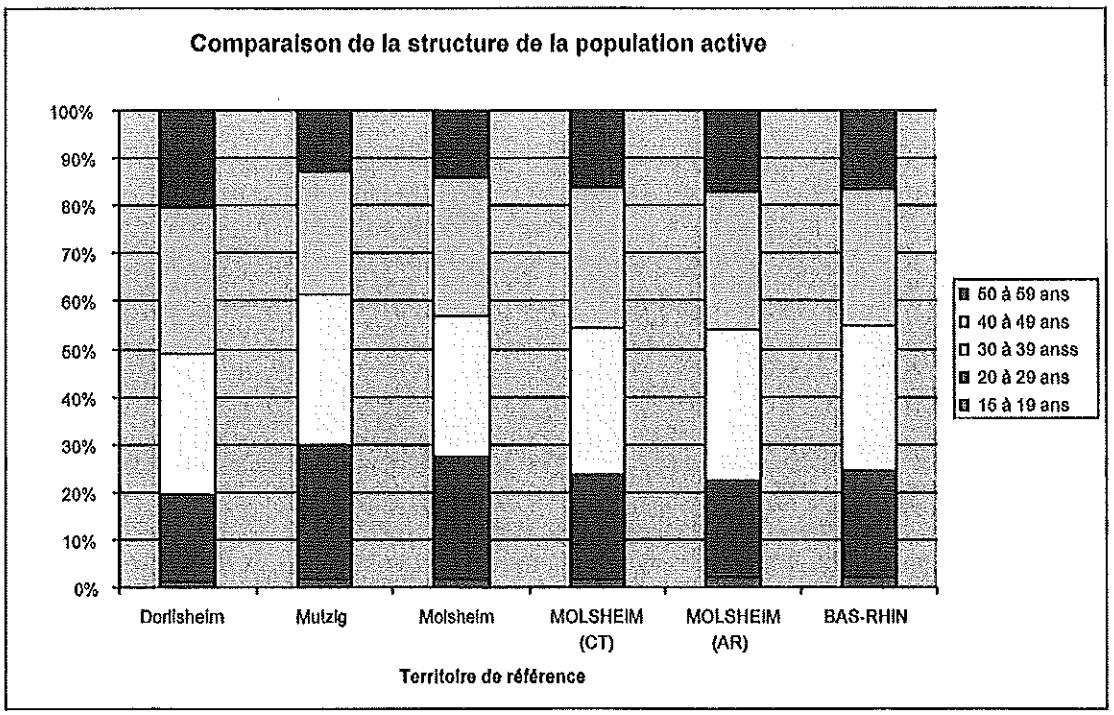
Chômeurs, taux de chômage et évolution récente à Dorlisheim

Commune de Dorlisheim	**1962**	**1968**	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**
Nombre de chômeurs	0	0	16	51	50	44
Population Active ayant un emploi	920	800	792	892	953	936
Taux de chômage	0,00	0,00	2,02	5,72	5,25	4,70

Sources : INSEE RGP 1962-68-75-82-90-99

2.2.3 La structure démographique de la population active

Le vieillissement constaté de la population se retrouve dans la structure de la population active. Près de 20 % de cette population partira à la retraite dans les 10 prochaines années, alors que cela ne concerne que moins de 14 % de la population active du bassin d'emploi de Dorlisheim et 16,5 % de la population active du département.



2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles au lieu de résidence, une progression des cadres et professions intermédiaires

Les professions intermédiaires (+16 %), les cadres (+14 %) et les retraités (+ 41 %) ont augmenté de façon significative entre 1990 et 1999 à l'instar du département et de Molsheim, alors que les ouvriers et les personnes sans activité ont nettement diminué.

L'évolution des catégories socioprofessionnelles de la commune est probablement en corrélation avec l'évolution du marché du logement dans le secteur : niveau de prix élevé, offre essentiellement en accession à la propriété, qui a pour conséquence d'exclure les ménages aux revenus modestes, et de privilégier l'accueil des catégories socioprofessionnelles supérieures.

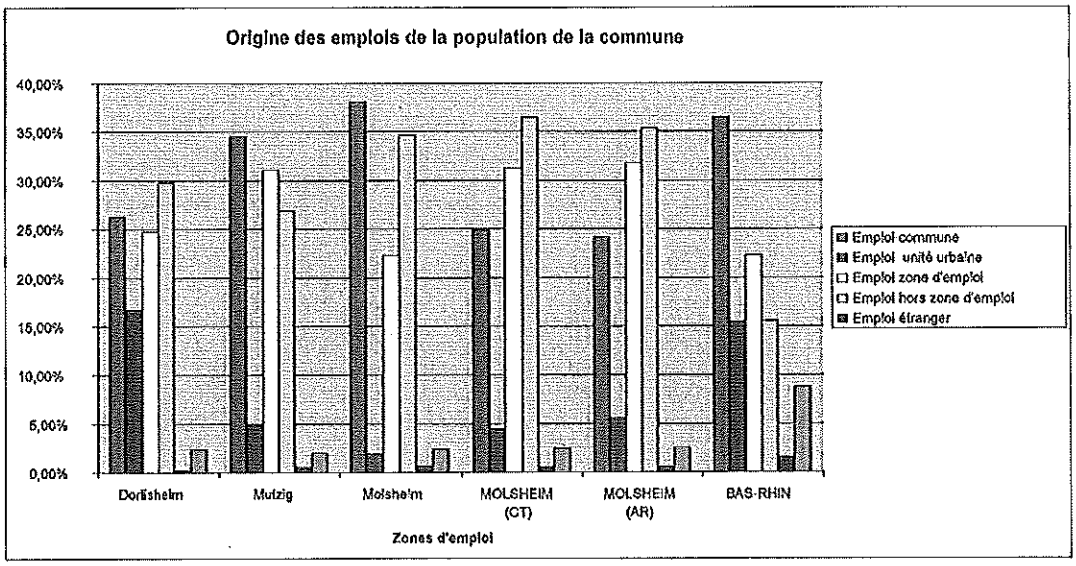
2.2.5 Les déplacements domicile-travail

Malgré le faible développement de la commune par rapport à l'accueil de population nouvelle extérieure, près de 30 % des actifs (soit 291 personnes) travaillent hors de la zone d'emploi, et principalement à Strasbourg. Les actifs frontaliers sont marginaux (21 personnes en 1999). Ils viennent néanmoins renforcer les migrations pendulaires supportées par les axes routiers, en direction de Strasbourg.

660 personnes utilisaient en 1999 leur voiture particulière pour se déplacer vers leur lieu de travail, soit près de 68 % de la population active. Cette proportion a sûrement augmenté encore, depuis le dernier recensement.

Les migrations pendulaires générées par cette situation viennent engorger la rue principale vers la sortie sud et la connexion vers l'autoroute en s'ajoutant à celles de Mutzig (1673 véh./j.) et de Molsheim (2810 véh./j.), soit au total 5 143 véh./j. en déplacement dont 2400 vers Strasbourg.

Pour l'année 2000, on enregistrait au total 10 569 véhicules par jour au carrefour est de la sortie de la commune.



Alimentation		***Services à la population***		***Production***		***Bâtiment***		**TOTAL**
Boucherie charcuterie traiteur	2	Transport taxi ambulance	1	Travail des métaux	4	Maçonnerie	2	
Boulangerie pâtisserie	2	Réparation cycles, motocycles	1	Textile cuir habillement	1	Couverture plomb. chauf. Sanitaire	3	
Pâtisserie confiserie glacerie	1	Réparation véh. Automobiles	4	Fabrication de meubles	1	Menuis. serrurerie charpente	4	
Diverse alimentation	1	Mécanique agricole	1	Autres activités du bois	0	Peinture plâtrerie	4	
CORA	327	Réparation électro. radio-tv	0	Mat. de construc. céramique verre	0	Électricité du bâtiment	1	
		Réparation de chaussures	1	Papier impr. art graphique	0	Terrassement et divers bât.	1	
		Réparation montres horloges	1	Bijouterie orfevr. Joaillerie	0			
		Autres activités de réparation	1	Autres activités de product.	2			
		Coiffure	4	Production automobile (Bugatti)*	30			
		Pressing et retouches	1	Bugatti possède 2 sites : - *Messier-Bugatti : implanté à cheval sur les communes de Molsheim et Dorlisheim qui compte 830 personnes*				
		Photographie	1					
		Autres services	3	- *Bugatti implanté sur Dorlisheim et compte 30 personnes*				***ENTREPRISES*** ***43***
333 ACTIFS		**101 ACTIFS**		**92 ACTIFS**		**69 ACTIFS**		***ACTIFS*** ***595***

2.2.6 La structure économique

D'après la Chambre de Commerces et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (CCISBR), la commune de Dorlisheim compte 73 entreprises ressortissantes de la CCISBR. Ces dernières offrent 783 emplois. Ce chiffre rapporté aux nombre d'actifs résidant la commune témoigne d'une réelle dynamique économique.

Les entreprises qui composent le tissu économique local se répartissent de la façon suivante entre alimentation, services, production et bâtiment (selon Chambre des métiers d'Alsace – 2004) : voir tableau ci-contre.

Remarque : les agriculteurs et apparentés ne sont pas pris en compte du fait de la grande différence dans les modes de comptabilisation entre la Chambre des Métiers Alsace et la Chambre d'Agriculture.

2.2.7 L'âge des chefs d'entreprise

Le tableau ci-dessous montre qu'au total 18 entreprises vont avoir à résoudre des problèmes de succession ou de reprise de fonds de commerce dans les dix années à venir. Cette situation peut parfois altérer la qualité d'un tissu commercial ou artisanal et éventuellement générer des friches en milieu urbain ou des mutations d'usages.

ALIMENTATION		PRODUCTION		BATIMENT		SERVICES		TOTAL	
50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%
2	66,70%	3	42,9%	2	13,3%	11	57,90%	18	40,90%

Source Chambre des Métiers d'Alsace

2.2.8 Synthèse

La population active communale est composée de 20 % de personnes qui partiront à la retraite dans les 10 ans à venir. Parallèlement, 30 % de cette population active travaille hors de la zone d'emploi de la commune. L'économie locale est dynamique et diversifiée. L'activité du petit commerce se porte bien, malgré la présence de l'hypermarché. Parallèlement, la structure socioprofessionnelle de la population active présente des sous-représentations de certaines catégories, qui semblent liées à l'insuffisance de logements adaptés.

Enfin, une part importante de la population active possède un emploi hors de la commune et même hors de la zone d'emploi de Molsheim.

***Enjeux** :*

1/5 de la population active partira dans les 10 années à venir à la retraite soit 162 habitants, alors que le renouvellement de la population au rythme actuel est de 40 habitants en 10 ans. Cette situation peut soit mettre en jeu l'activité de certaines entreprises, soit générer des flux de populations extérieures venant travailler dans les entreprises locales.

Comment souhaite-t-on réagir à cette baisse structurelle de l'effectif de la population active communale?

Les principaux problèmes de circulation automobiles relevés dans la commune sont liés aux déplacements pendulaires de la population active. Une réponse possible à moyen terme est de rapprocher lieu de travail et lieu de vie. Le dynamisme économique du bassin de la commune permet d'envisager une telle mesure. Pour cela il faudrait développer l'accueil de sa population active et limiter le développement d'un habitat attirant essentiellement une population venant du bassin d'emploi de Strasbourg.

La demande forte en logements pour toutes les catégories socioprofessionnelles permet à la commune d'orienter son offre pour corriger la structure socioprofessionnelle de sa population.

Faudrait-il accroitre la diversité socioprofessionnelle de la population communale?

2.3 LES EXPLOITANTS AGRICOLES

2.3.1 Les cultures

Dans la première partie du diagnostic consacrée à la présentation du territoire, il a été indiqué que la surface agricole utilisée a augmenté entre 1979 et 2000. Sur la même période et même au-delà, il apparaît que le nombre d'exploitations a, quant à lui, diminué. Ainsi, le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 49 en 1979 (RGA) à 46 en 2000 (RGA) et à 37 en 2007 (donnée Chambre d'Agriculture), soit une diminution de 25 % sur 30 ans environ.

En 2007, d'après les données de la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin, 37 exploitations regroupent 55 exploitants dont 51 chefs d'exploitation à titre principal, 2 chefs d'exploitation retraités et 2 chefs d'exploitation à titre secondaire ou double actifs. Il est à noter que 31 chefs d'exploitation sur ces 51 sont en regroupements sociétaires sur 13 exploitations distinctes.

En 2000, la majorité des terres agricoles cultivées par les exploitants de Dorlisheim est utilisée en tant que terres labourables (620 ha soit 56 % des surfaces exploitées). Mais une part importante est également occupée par le vignoble (233 ha soit 21 % des surfaces exploitées) et par les cultures fourragères (249 ha soit 23 % des surfaces exploitées).

Il est à préciser que ces chiffres correspondent aux surfaces cultivées par les exploitants de Dorlisheim sur le territoire du ban communal, mais également en dehors de la commune. De même, les exploitants d'autres communes cultivent sur le territoire de Dorlisheim. La répartition de ces exploitations n'est pas communiquée lors des recensements agricoles par soucis de confidentialité. La superficie agricole utilisée, localisée sur le ban communal, est d'après le recensement agricole 2000, de 738 hectares.

D'après la cartographie réalisée à partir de l'orthophotoplan et des observations sur le terrain, il y a approximativement 570 ha de terres agricoles (labours, fourrages et prairies) et 238 ha de vignes.

Concernant les structures foncières, il apparaît que les proportions entre les cultures sur propriété et en fermage se sont inversées sur la période entre 1988 et 2000. En effet, en 1988, 54% des terres étaient cultivées par leur propriétaire contre 46 % cultivées en fermage. En 2000, le fermage représentait 58 % des surfaces exploitées contre 42 % de surfaces cultivées par leurs propriétaires.

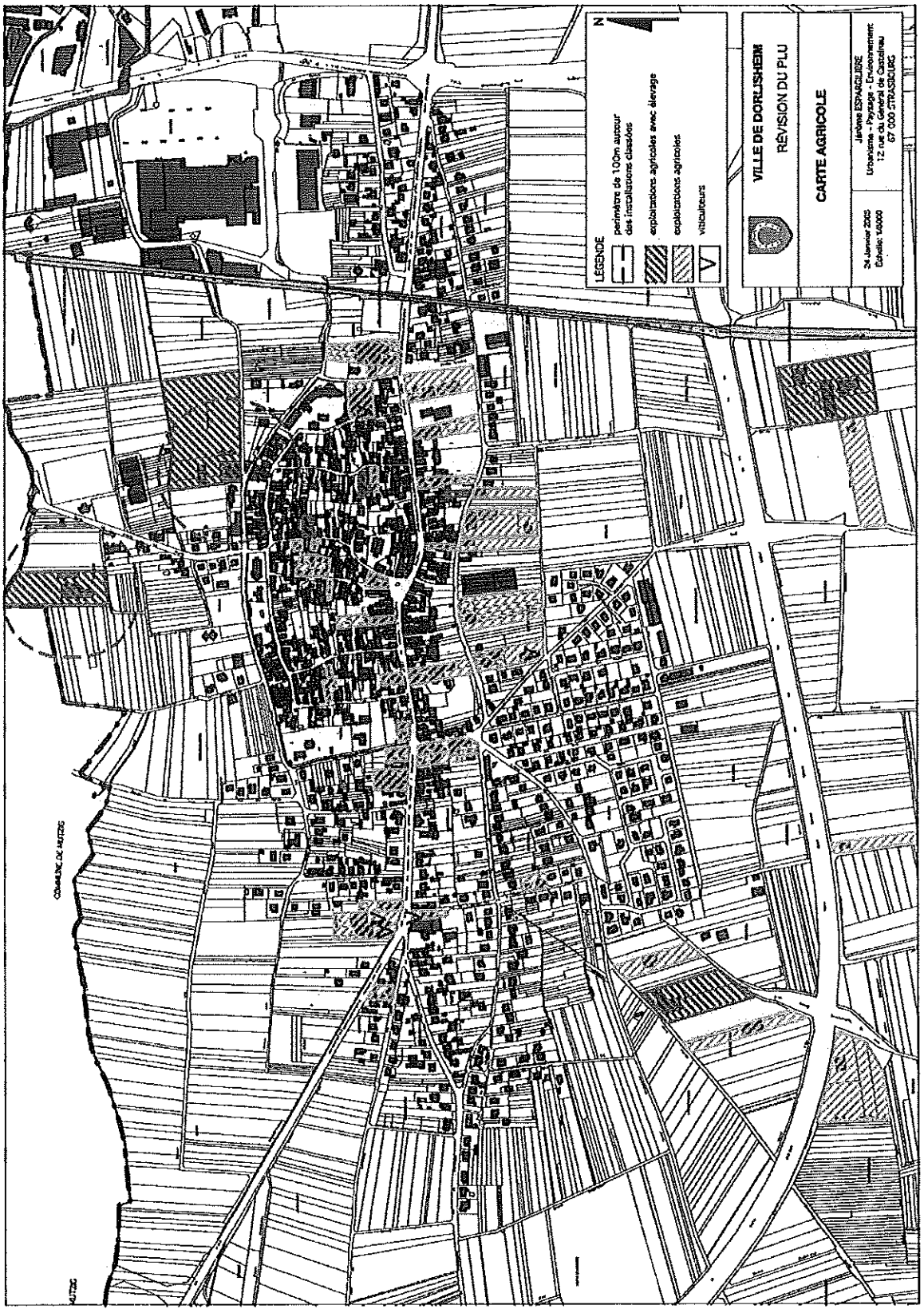
De manière globale, il faut remarquer qu'aucune installation de drainage n'a été mise en place sur la commune. Seuls 46 ha de terres agricoles ont fait l'objet d'installation d'irrigation.

2.3.2 L'élevage

En 2000, l'effectif total de bovins se chiffre à 440 têtes (moitié moins que dans les années 1970). L'élevage de porcins et de lapins a sensiblement diminué depuis le recensement de 1979. Pour l'élevage de porcins, on comptait par exemple 106 têtes en 1979 et seulement 16 en 2000.

Pour les lapines-mères, on comptait 396 têtes en 1979 et seulement 86 en 2000. L'élevage de volailles a diminué de deux tiers depuis 1988 (900 têtes en 1988, 314 têtes en 2000).

Deux élevages relèvent de la réglementation des installations classées au titre du régime déclaratif.


N
LÉGENDE
périmètre de 100m autour des installations classées
exploitations agricoles avec élevage
exploitations agricoles
viticulteurs
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE AGRICOLE
Jérôme ESPARGILIÈRE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
24 Janvier 2005
Echelle: 1/5000
COMMUNE DE MUTZIG
MUTZIG

2.3.3 Synthèse - Les exploitants agricoles

Constat :

L'activité agricole est particulièrement importante pour l'identité de ce territoire d'origine rurale. Elle représente un potentiel touristique à travers la vente directe de produits locaux (vin, libre cueillette, ...). Elle est également l'unique outil de la préservation et de la valorisation de ses paysages ouverts et non bâtis.

En 2000, le nombre de chefs d'exploitations et exploitants ayant moins de 40 ans s'élevait à 15. On compte aujourd'hui 21 exploitants de moins de 40 ans, signe d'une reprise, soit par succession, soit par nouvelles installations. (Source : Chambre d'Agriculture).

Les zones d'expansion possible de la commune se prennent toujours sur la part de terres labourables du ban communal.

Enjeux :

L'attractivité de la commune repose sur son identité villageoise et sur la beauté de ses paysages urbains, naturels, agricoles et viticoles. Leur préservation repose sur une activité agricole soutenue et préservée.

Comment préserver cette activité tout en répondant aux besoins de développement de la commune ?

Comment concilier fonctionnement urbain, résidentiel et agricole ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. L'HISTOIRE DE LA COMMUNE
4. Territoire de la commune
5. Projets répertoriés

3. HISTOIRE DE LA COMMUNE

3.1 TOPONYMIE

L'origine du nom pourrait être rattachée au dieu THOR : THORHOLZHEIM.

THOR : dieu germanique de la guerre, ennemi implacable de la race des géants mais aussi dieu bienveillant pour l'humanité, son nom signifie tonnerre (donar).

HOLZ : bois.

HEIM : demeure.

Ce qui pourrait être le lieu habité près de la forêt de Thor. Les armoiries sont un fer à cheval rouge sur fond blanc (il est à noter qu'il s'agit du pied avant droit du cheval). Il semblerait que l'emblème soit dû, à l'origine, à d'importants élevages de chevaux dans le village. Les armoiries de Dorlisheim ont été officiellement reconnues en 1696 et confirmées en 1700 par Charles d'Hozier, conseiller du roi Louis XIV et garde de l'Armorial général de France.

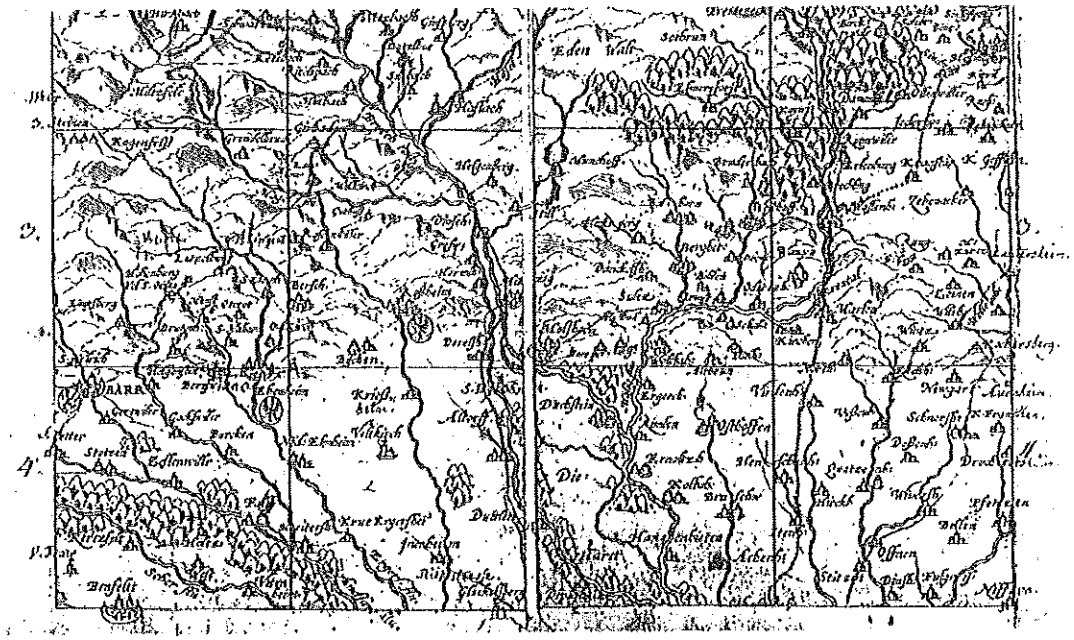
QUELQUES DATES HISTORIQUES		
DATE	**ÉVENEMENT**	**OBSERVATIONS**
Xe siècle	Construction de l'église protestante	
1524	Guerre des paysans	Dorlisheim comme la plupart des villages environnants, prit une part active à la guerre des paysans. Au lendemain de la défaite, Dorlisheim appartenait à la ville de Strasbourg.
1541	L'école de Dorlisheim est déjà mentionnée	
1569	Construction des fortifications	
1623	Incendie à Dorlisheim	
1632	Le village est presque totalement rasé par les troupes autrichiennes	
1632	Démolition probable des fortifications	
Fin du XVIIe siècle	Il faut repeupler le pays pratiquement vidé des habitants. Ce sont surtout des Suisses qui viennent s'installer à Dorlisheim	
1725	Dorlisheim est presque complètement détruit par un gigantesque incendie. 150 maisons ont été détruites.	En 1734, un décret du magistrat de Strasbourg interdit aux habitants de construire des maisons à toit de chaume, mais en tuiles.
1736	Incendie	
1767	Construction du presbytère catholique	
1770	Agrandissement de l'école protestante	
1771	Reconstruction de l'église. Tout a été démoli et reconstruit sauf le clocher	
1822	Construction de l'ancienne école catholique	
1824	Démolition d'une porte de Dorlisheim	
1832	Autorisation de construire le four à chaux et à briques sur le terrain dit « Altenberger », construction de trois tuileries	L'implantation des « activités économique » à l'ouest du village encourage la construction des maisons d'habitations du faubourg ouest.
1839	Restructuration de la maison commune (mairie actuelle) liée à la construction d'une école pour les filles.	
1840		Le pic de la croissance démographique de Dorlisheim. Le village compte près de 2200 habitants.
1854	Choléra : commune envahie par l'épidémie	
1867	Les deux portes sur la route principale sont démolies	
1870	Construction du chemin de fer	L'arrivé du chemin de fer et la création du cimetière (moitié du XIXe siècle) lancent l'urbanisation du faubourg est, composé de l'habitat résidentiel de type de villas urbaines.

DATE	ÉVENEMENT	OBSERVATIONS
1873	Construction de l'école primaire protestante	
1887	Construction de la nouvelle église catholique	
1889	Construction de l'école primaire catholique	
Début du XXe siècle	Installation de l'usine Bugatti	1928 – achat du château sur l'emplacement de la Commanderie Saint Jean par Ettore Bugatti.
1903	Fondation de la Maison SAREPTA	Le Pasteur Ziegelmeyer fonda SAREPTA, nom qui fut choisit en référence au prophète Elie, qui dans le village de Sarepta en Phénicie, vint en aide moralement et matériellement à une veuve et à son fils.
1909	Messier-Bugatti	Usine implantée à cheval sur les communes de Molsheim et de Dorlisheim. Activité : trains d'atterrissage
1950	SAREPTA change de fonction et devient maison de retraite	
1952	La construction de l'école maternelle rue de Rosheim	
Années 1950-60	Création du premier lotissement le long du chemin de Rosheim.	Début de l'urbanisation du secteur sud, ou est situé la majorité de maisons d'habitation actuelles de Dorlisheim.
1976	La construction de la groupe scolaire sur la Grand'Rue	
Années 1980	Création de la zone commerciale au Nord-Est du village.	Création de la conurbation avec Molsheim.
1978	L'ouverture de la REVB (RN 420)	Détournement de la majeure partie du trafic vers la vallée de la Bruche, qui traversaient jusqu'ici le centre du village.
1986	L'ouverture de l'autoroute A 352	Dorlisheim se trouve ainsi à moins que 20 minutes de Strasbourg.
Depuis 1995	L'étude de la ZZPAUP en cours	Souhait de la commune de mise en valeur du patrimoine et de maîtriser l'expansion future de la commune.
1996	SAREPTA, Maison Simeon	Le bâtiment Siméon a été réhabilité en 1996. C'est aujourd'hui un foyer pour handicapés mentaux.
2001	BUGATTI	Implantée sur la commune de Dorlisheim – construction de voitures
2003	Le 22 juin 2003, la maison de retraite SAREPTA a fêté ses 100 ans	

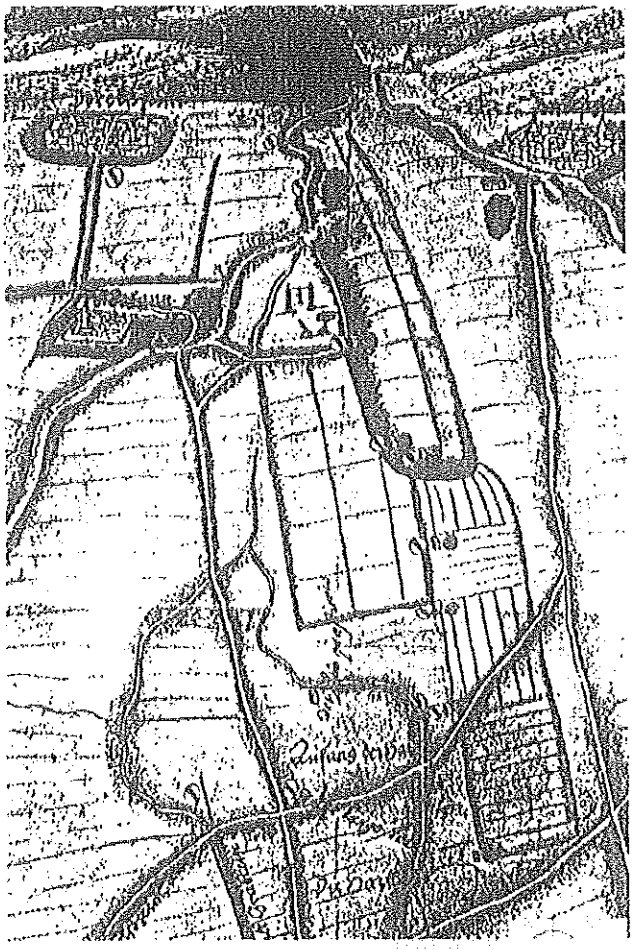
3.2 PASSE DE DORLISHEIM

La localité s'est établie sur une ancienne voie romaine dite Bergstrasse, reliant Wissembourg à Belfort. Un menhir le « Langestein » est le témoin le plus ancien de l'histoire du village. Utilisé comme borne de limite mitoyenne aux trois localités voisines, il se dresse au cœur de la Hardt.

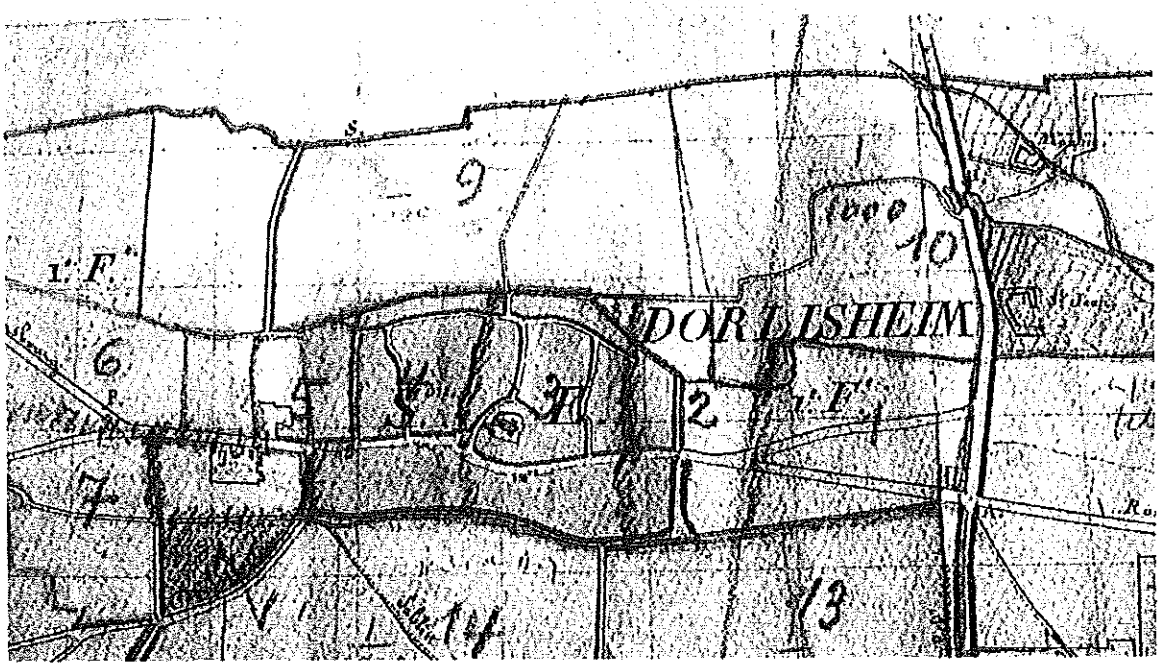
La commune possède des vestiges historiques : murs d'enceintes, fossés et portes fortifiées, reflets de son passé moyenâgeux. Le village compte de très nombreuses maisons remarquables construites au XVIIe et surtout au XVIIIe siècle. Avec l'installation d'Ettore Bugatti au début du XXe siècle, le village connaît une nouvelle ère de prospérité (voir tableaux ci-précédemment).



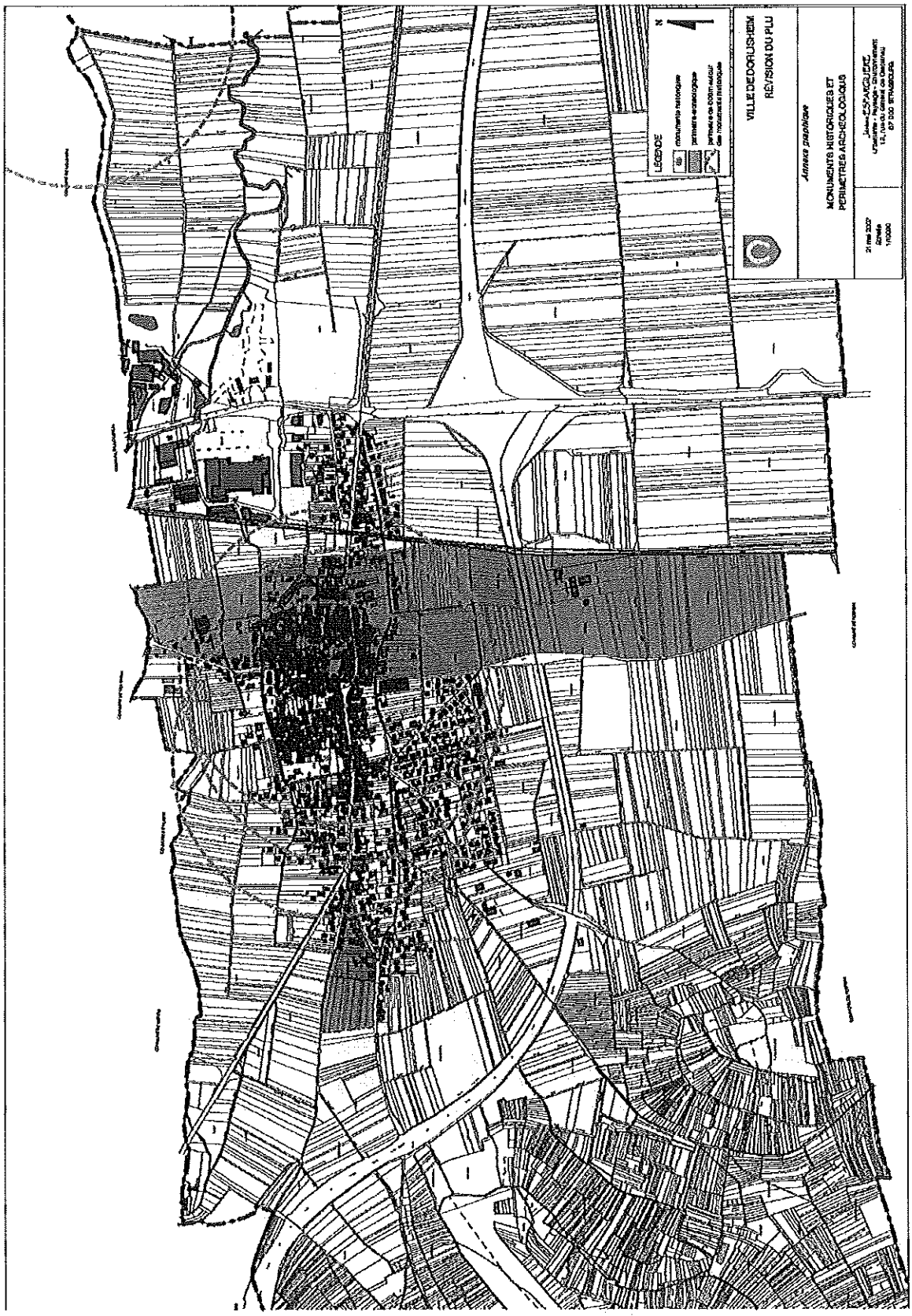
Carte de Dorlisheim de 1570



Carte de Dorlisheim de 1671



Carte de Dorlisheim du XIX°siècle


LÉGENDE
monuments historiques
périmètre archéologique
périmètre de protection autour des monuments historiques
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
Annexe graphique
MONUMENTS HISTORIQUES ET PÉRIMÈTRES ARCHÉOLOGIQUES

3.3 MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP, la partie consacrée à l'étude du patrimoine architectural souligne les éléments suivants :

- Le vestige d'un Menhir (classé MH 1930) en limite est du ban communal.
- Un puits d'époque Haute Renaissance – 1605 – installé à côté de la Mairie (I.S.M.H. 1932).
- L'église romane Saint-Laurent (ISMH 1968, classé MH 1994). L'édifice, datant des XIIe et XIIIe siècles est composé d'un clocher porche, d'une nef à 2 collatéraux. Déjà fortement réhabilité fin XVIIIe, une restauration de la fin du XIXe va altérer son aspect originel en deux points importants : l'ouverture de larges baies néo-romanes sur les collatéraux, et la mise en place d'une flèche octogonale en ardoise sur le clocher.
- Une grosse demeure fin XVIIIe (I.S.M.H. 1995) avec deux dépendances et un portail baroque dont la porte originelle en bois a récemment été remplacée par un ouvrage métallique. Cette bâtisse servait de pensionnat de jeunes filles.

Ces trois édifices définissent l'aire de protection urbaine (voir carte ci-précédemment).



L'église romane Saint-Laurent

3.4 LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE DEFINI PAR LA ZPPAUP

Ce patrimoine présente des qualités architecturales exceptionnelles et il bénéficie d'une protection particulière. Selon l'étude de la ZPPAUP, toute intervention sur ce bâti sera soumise à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin. Ce bâti est composé de 30 édifices indépendants ou composés en ensembles bâtis.

Liste du Patrimoine remarquable répertorié :

01. Maison, 2, rue de l'Altenberg
02. Demeures patriciennes 11, rue des Près
03. Presbytère protestant 1, rue de la Paix
04. Ancien pensionnat 3, rue de la Paix
05. Maison 35, rue de la Bruche
06. Demeure patricienne 37, rue de la Bruche (fin XVIIIe)
07. Maison 38, rue de la Bruche
08. Ancien lavoir 49, rue de la Bruche
09. Église catholique Avenue du Général de Gaulle
10. Maison du Viticulteur 12, rue Meyer
11. Presbytère catholique 3, rue de l'Eglise
12. Ancienne Ecole 5, rue de l'Eglise
13. Temple rue de l'Eglise
14. Maison patricienne 21, rue de l'Hospice
15. Maison de retraite 4, rue Luther
16. Maison 15, Grand'Rue
17. Ancienne Maison dîmière 17 et 19, Grand'Rue
    La Ferme dîmière, divisée pourtant après 1819, était un ouvrage très intéressant, comprenant un bâtiment d'habitation avec cave, et paraissant dater du début du XVIIe, auquel a été ajoutée une grosse grange au XVIIIe. Malheureusement, la réutilisation récente de la maison a fortement détérioré une très belle charpente. À l'arrière de la grange a été construite une extension voilà 10 ans.
18. Exploitation agricole 32, Grand'Rue,
19. Mairie Grand'Rue
20. Grange 79, Grand'Rue
21. Grange 81, Grand'Rue
22. Grange 83, Grand'Rue
23. Château de Brosses 103 et 105, Grand'Rue



Le Château Hervé de Brosses

Le petit château du Baron HERVE de BROSSES, construit en 1714, mais fortement remanié en 1868, et complété de dépendances et d'un pigeonnier. Ce château et son parc ont été rachetés par la commune en 2000. La commune y a créé un jardin public et s'apprête à reconvertir les bâtiments en équipement socioculturel.

24. Maison viticole 107, Grand'Rue,
25. Maison viticole 109, Grand'Rue,
26. Maison 111, Grand'Rue,
27. Pavillon 19, Avenue de la Gare,
28. Maison du Schlofer 21 et 23 Avenue de la Gare,
    (La fameuse maison du Schlofer, très bien conservée, est construite dans un style régionaliste de la fin du XIXe.)
29. Ancienne résidence E.Bugatti Domaine Saint-Jean
    La Commanderie Saint-Jean, il ne reste plus que la porte et le château de la famille de WANGEN. Les annexes viennent d'être démolies par les nouveaux propriétaires pour des reconstructions qui paraissent être « à l'identique »,
30. Ancienne école rue de la Bruche.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. Histoire de la commune
4. **TERRITOIRE DE LA COMMUNE**
5. Projets répertoriés

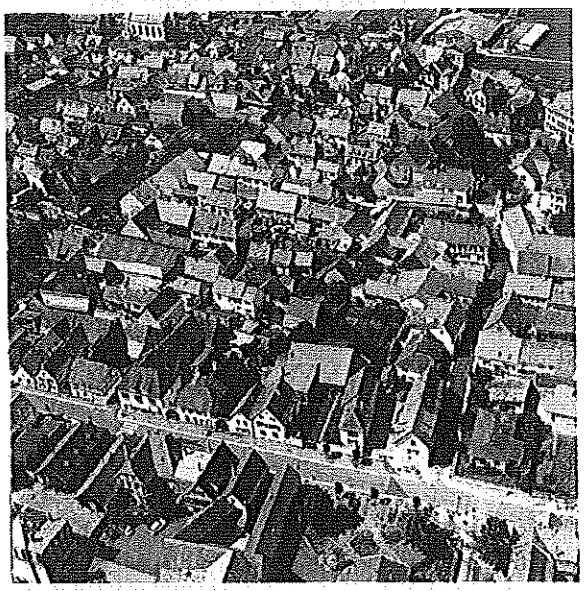
4. TERRITOIRE DE LA COMMUNE

4.1 LES ESPACES URBANISES

4.1.1 Le vieux village

Le village ancien occupe environ 25 ha. La commune est implantée le long de la RD 392, et présente l'aspect du parcellaire villageois classique : terrains étroits et profonds.

Autour de la rue principale se développe une boucle ceinturant la totalité des quartiers anciens, qui correspond au tracé de l'ancien rempart. L'intérieur est desservi par un ensemble de voies étroites essentiellement orientées nord-sud.



4.1.2 Les extensions récentes (1960-2000)

Sur cette boucle se greffent les dessertes des extensions nord et sud. L'extension de l'urbanisation hors de ce périmètre (à l'ouest, au nord et à l'est) s'est faite, le long des chemins d'exploitation existants, au coup par coup. Le tissu bâti y est moins dense que dans le village ancien, mais reste de type traditionnel, alternant habitat, bâtiments agricoles et artisanaux.

Les voies sont souvent trop étroites ou mal adaptées à leur usage résidentiel actuel, leur tracé reposant souvent sur des chemins d'exploitation reconvertis en voirie communale. Au sud, les extensions les plus récentes se sont organisées sous forme de lotissements à usage d'habitation, strictement pavillonnaire.

4.1.3 Les sorties d'exploitation

Les sorties d'exploitations sont situées à l'extérieur du village ou sur les limites de l'espace urbanisé. Une exploitation d'élevage est localisée au nord de la commune. Au sud, entre la voie rapide et le village sont disposées plusieurs sorties détournées qui s'insèrent mal dans le paysage, et mitent l'espace d'accompagnement de la partie urbanisée. Une exploitation au sud de la voie rapide est bien intégrée dans son environnement, en retrait de la voie.

4.1.4 Les zones d'activités

Les zones d'activités sont regroupées sur deux secteurs :

- le plus important, à l'entrée est de l'agglomération, regroupe un terrain destiné à l'accueil d'un complexe cinématographique, des activités artisanales et une zone

VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
COMMERCES ET ACTIVITÉS ARTISANALES
DOCUMENT DE TRAVAIL
21 Décembre 2004
Échelle: 1/7500
Jérôme ISNARDUPRE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
LÉGENDE
Boulangeries
Hotels restaurant cafés
Commerces d'alimentation
Commerce de gros
Services à la personnes
Autres commerces
Artisanat
Services santé

commerciale (hypermarché). Il constitue une liaison bâtie entre Dorlisheim et Molsheim (conurbation),

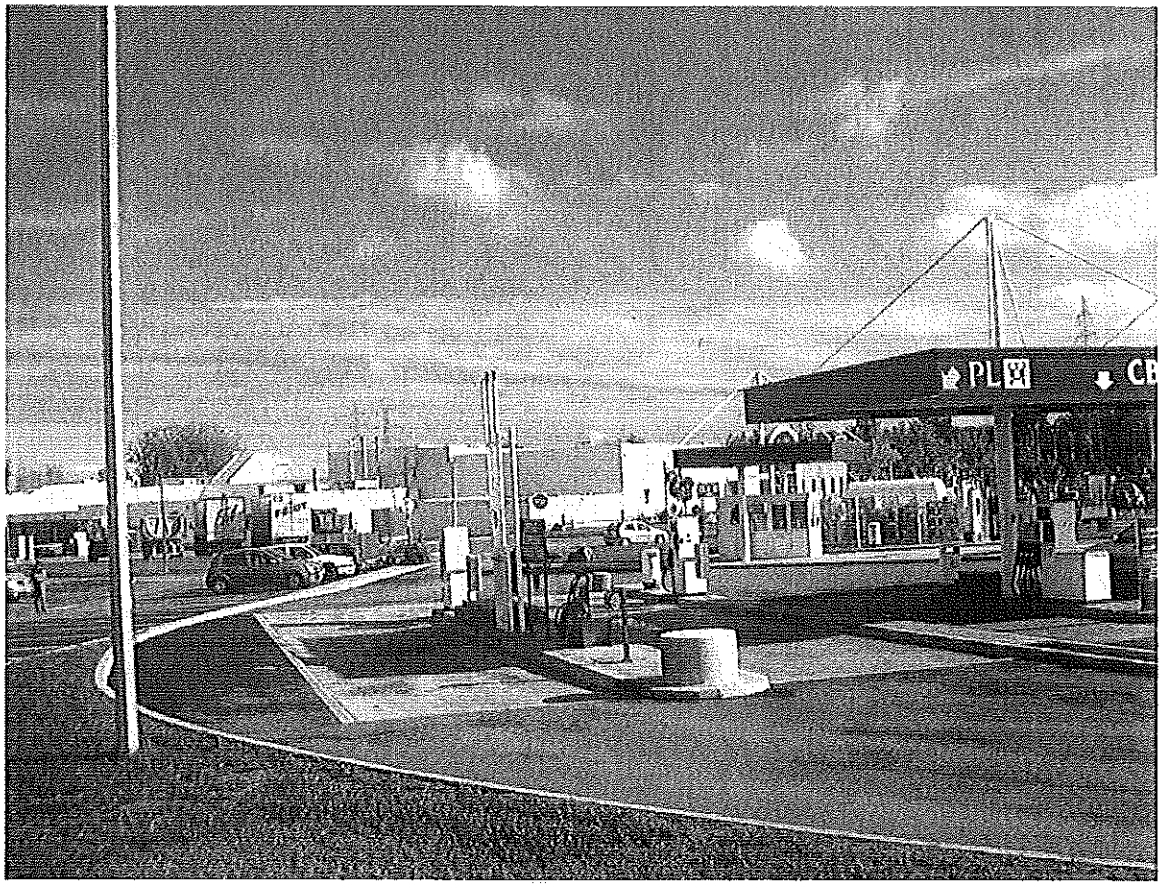
- une petite zone au sud, imbriquée dans le tissu résidentiel accueille de petites activités artisanales. Sa morphologie est à l'échelle du tissu bâti environnant, même si les formes architecturales diffèrent quelque peu.

4.1.5 Les équipements et les services

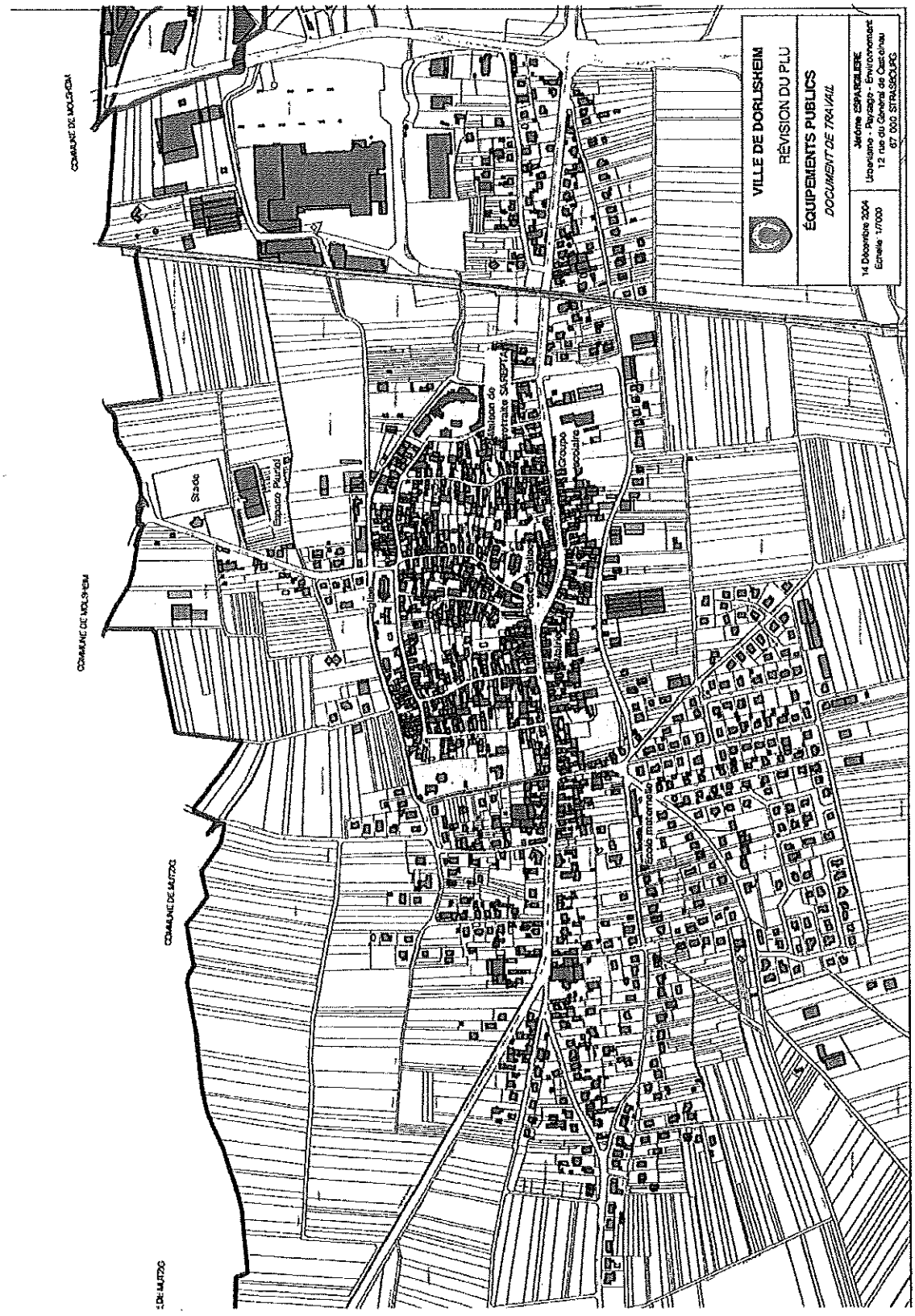
Dorlisheim fait partie des communes qui bénéficient d'équipements essentiels. La commune est à proximité de Molsheim, de Mutzig, et dispose avec ces deux communes voisines de tout ce qui est nécessaire, en termes de services et de commerces.

La commune dispose elle-même :

- d'un hypermarché,
- de 2 boulangeries,
- de 2 boucheries-traiteurs,
- de différents petits magasins (marchand de cycles, ...),
- de restaurants,
- d'un point de vente de quotidiens,
- d'un bureau de tabac,
- d'un bureau de poste.



Zone commerciale de Dorlisheim


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
ÉQUIPEMENTS PUBLICS
DOCUMENT DE TRAVAIL
14 Décembre 2004
Echelle 1/7000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG
Stade
Espace Pluriel
Maison de retraite SAREPTA
Groupe scolaire
Ecole maternelle

4.1.6 Les équipements publics

- La Mairie est située dans une bâtisse du XIXe siècle au cœur du village (la Grand'Rue).



L'Hôtel de Ville avec le puits classé

- L'espace pluriel : une salle polyvalente utilisable en tant que gymnase et salle des fêtes est située au nord du village.
- Le bureau de poste est situé dans l'ancienne école protestante à proximité immédiate de la place du village. Le bâtiment ne correspond pas aux exigences de fonctionnement optimal. Son déplacement dans des locaux plus adaptés est en cours de réflexion.
- Les écoles : Dorlisheim est équipée d'une école élémentaire qui compte 127 élèves du CP au CM2 et d'une école maternelle de 3 classes, qui regroupent 79 enfants au total. Le groupe scolaire se trouve sur la Grand'Rue, l'école maternelle s'intègre aux lotissements au sud du village. Une bibliothèque publique fait partie du groupe scolaire.
- Un stade de football et des cours de tennis sont situés au nord du village à proximité de l'espace pluriel.
- L'établissement SAREPTA est composé de la maison de retraite (95 lits) et du centre d'accueil pour les personnes handicapées mentales (une vingtaine de places). La construction d'un hôpital de jour pour accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer est en projet.
- Le parc public dans le jardin du Château Hervé de Brosse est la propriété de la commune.
- L'église protestante et l'église catholique.

4.1.7 Les infrastructures

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement a fait l'objet d'une étude diagnostic de 1987 à 1991, réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du Bas-Rhin. Il est du type unitaire, sauf sur les rues Mercure et Gaentzig qui sont pourvues d'un réseau séparatif. Quelques habitations utilisent des fosses septiques et nécessitent un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement est raccordé à la station d'épuration de Molsheim, d'une capacité d'environ 32 000 équivalents habitants. Cette capacité est suffisante et pourra supporter la desserte en assainissement de futures zones d'extension.

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des futures zones d'extensions de la commune ne devrait pas présenter de difficultés particulières. Les capacités de production et de stockage du Syndicat des Eaux de Molsheim et Environs sont en mesure de permettre un accroissement de la consommation lié au développement de la commune.

Ramassage des déchets ménagers et tri séparatif

Les déchets ménagers sont ramassés par l'entreprise SELECTOM. Le jour de ramassage de déchets est le jeudi (en 2004 et 2005). Les déchets sont emportés à l'usine d'incinération de Strasbourg.

Le système de tri des déchets (plastique et papier) par les sachets de tri a été mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes. La collecte se fait chaque dernier vendredi du mois, (en 2004 et 2005). Il existait auparavant deux décharges, au sud-ouest de la commune (déjà remblayée) et au sud de l'autre côté de la route nationale, en cours de remblai inerte.

Protection incendie

D'après les services concernés, l'ensemble du territoire urbanisé est correctement desservi pour en assurer la défense incendie.

4.1.8 Les espaces publics

La commune bénéficie de peu d'espaces publics, en dehors des rues et routes :

- une place au centre du village,
- un parc autour du Château de Brosse,
- une zone de loisirs et de sports autour de la salle « Pluriel ».

Les espaces naturels proches permettent aux habitants de sortir rapidement des zones bâties. Il est néanmoins ressenti le besoin d'un espace public fédérateur de l'urbanisation des nouveaux quartiers au sud.

4.1.9 Les entrées de ville

La commune possède deux entrées de ville : à l'est et à l'ouest. Ces deux entrées sont marquées par une urbanisation clairement lisible et composée presque exclusivement d'habitations. L'étalement urbain y est peu marqué.

4.2 HABITAT ET LOGEMENT

4.2.1 Structure et évolution du logement

Dorlisheim comptait 859 logements en 1999, dont 809 résidences principales. Le parc de logements vacants est faible : 4,5 % du parc (soit 39 logements), celui des résidences secondaires très faible.

L'augmentation du parc de résidences principales s'est ralentie de 1990 à 1999 (+10,5 %). Elle était de + 44 % de 1968 à 1999. La faible évolution du parc de résidences principales se traduit par un faible accroissement démographique.

Le parc se caractérise en 1999 par :

- une forte proportion de maisons individuelles (82 %),
- des grands logements (51,5 % de 5 pièces et plus),
- une dominance de propriétaires occupants (75 %) et aucun locataire de logement social, (quelques logements sociaux se sont construits après 1999),
- une part importante de logements anciens (46 % des logements ont été construits avant 1948).

Le parc de logements en 1999 est globalement confortable, seuls 25 logements ne présentent encore pas, tous les éléments de confort. Le chauffage individuel au bois étant courant en milieu rural, ce n'est pas un critère d'absence de confort, (234 logements n'ont pas de chauffage central).

4.2.2 Des niveaux de construction limités

Dorlisheim est la commune qui, de 1990 à 1999, a enregistré les niveaux de construction les plus faibles (86 constructions neuves) comparativement aux communes de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig, conséquence d'un développement volontairement mesuré :

- en moyenne 14 constructions neuves par an à Dorlisheim (soit 11 % des résidences principales),

- en moyenne 222 constructions neuves par an à l'échelle de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig (soit 21 % des résidences principales).

4.2.3 Un marché du logement tendu

Le marché du logement sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig présentait en 2000 d'importants signes de tension : une demande fortement supérieure à l'offre, et une augmentation significative des niveaux de loyers et des prix de vente sur le marché de l'accession.

Les professionnels observent aujourd'hui un volume de la demande qui reste important, tant sur le marché de l'accession que du locatif, mais ils soulignent un léger recul des prix de vente sur le marché de l'accession.

En effet, les acheteurs ne s'alignent plus sur les prix des vendeurs. Le budget d'achat moyen se situe entre 130 000 et 250 000 euros. Au-delà, les produits connaissent des délais de placement plus important.

Le prix de vente d'une maison en lotissement de 120 à 125 m², dans un état correct, sur un terrain de 6 ares, se situe entre 230 000 et 250 000 euros.

Les prix de terrain privé constructible se situent, d'après les professionnels, à un minimum de 15 000 euros l'are. Certains, à proximité du vignoble peuvent se vendre jusqu'à 26 000 euros l'are. Cette tendance depuis 1999 à l'augmentation importante du prix du foncier à bâtir est enregistrée à l'échelle de la région. ***Sources DRE : année 2000***

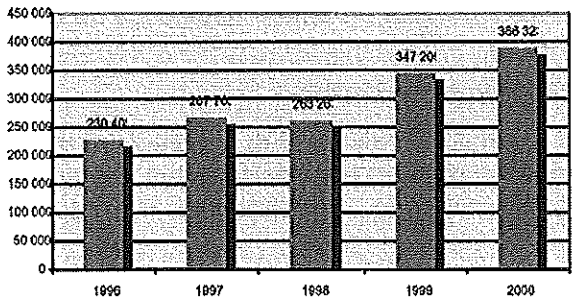
4.2.4 Origine des demandes de logements

La demande en accession est alimentée par des ménages locaux qui travaillent localement, mais aussi par une part de plus en plus importante de ménages de l'agglomération de Strasbourg, du fait d'une tendance croissante à rechercher un lieu de résidence dans une aire géographique de plus en plus éloignée. La demande se déplace de plus en plus au-delà de Dorlisheim vers Schirmeck où les niveaux de prix sont moins élevés.

La demande en logement locatif est elle aussi beaucoup plus importante que l'offre. Elle est alimentée par des ménages locaux (décohabitation, divorce...), mais aussi par des ménages de l'agglomération de Strasbourg qui cherchent dans un premier temps une location, avant une éventuelle accession à la propriété. Elle porte principalement sur les 2 et 3 pièces.

Les niveaux de loyers s'établissent au minimum à 400 euros hors charges pour un F2, à 500 euros hors charges pour un F3 sans garage. ***Sources DRE : année 2000***

Prix d'achat moyen des terrains
Alsace



Source : DRE - Enquête sur le prix des terrains

4.2.5 Age des logements

La proportion de logements achevés après 1990 à Dorlisheim est de 15 %. Dans le canton, le taux atteint 17,84 %. Il est plus élevé que dans le département 13 %. Depuis 1990, c'est le canton qui connaît la plus forte progression de logements construits après 1990.

4.2.6 Les logements sociaux

La commune de Dorlisheim compte 5 logements sociaux (en 2001) situés en direction de Mutzig. La commune est actionnaire de « Foyer de Basse-Bruche », bailleur social local. Le canton compte 7,6 % de logements conventionnés et le département 11,3 % (voir tableaux ci-dessous et ci-après).

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR PIECE ET PAR LOGEMENT

	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de		
		personnes par logement	personnes par pièce	pièces par logement
Dorlisheim	809	2,57	0,59	4,36
Canton Molsheim-Mutzig	3 618	2,69	0,63	4,28
Bas-Rhin	402 935	2,49	0,63	3,97

Sources: INSEE RGP 99

4.2.7 Un parc peu diversifié

En 1999, le parc de logements compte 809 logements. Il est principalement occupé de propriétaires occupants (75 %). Ce taux est supérieur à celui du canton (65 %) et du département (53 %). Cette situation est significative d'un passé rural et agricole suivi d'un développement résidentiel exclusivement pavillonnaire.

La commune n'offre que 148 locatifs (8 %) et ne dispose que de 5 locatifs à loyer modéré depuis 2004.

La maison individuelle est le type d'habitat privilégié. Seul 16 % des logements sont en immeubles collectifs.

Toutefois, une évolution de tendance est observée : la commune recense pour l'année 2004, 15 nouveaux logements construits, et 5 logements à caractère social. Dorlisheim compte 20 logements collectifs, actuellement en construction.

NOMBRE DE PIECES PAR LOGEMENT EN 1999

	Nombre de résidences principales	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces ou plus	
		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
Dorlisheim	809	27	3,3%	51	6,3%	129	15,9%	185	22,9%	229	28,3%	188	23,2%
Canton Molsheim-Mutzig	13618	503	3,7%	1139	8,4%	2318	17,0%	2885	21,2%	3652	26,8%	3121	22,9%
Bas-Rhin	402935	23766	5,9%	45963	11,4%	84247	20,9%	89303	22,2%	85653	21,3%	74003	18,4%

Sources: INSEE RGP 99

DATE D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES

	Nombre total en 1999	avant 1915		1915 - 1948		1949 - 1967		1968 - 1974		1975 - 1981		1982 - 1989		1990 - 1999	
		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
Dorlisheim	809	208	25,7%	164	20,3%	95	11,7%	105	13,0%	99	12,2%	95	11,7%	125	15,5%
Canton Molsheim-Mutzig	13618	2672	19,6%	1374	10,1%	2111	15,5%	1491	10,9%	1645	12,1%	1870	13,7%	2455	18,0%
Bas-Rhin	402935	75721	18,8%	53538	13,3%	76877	19,1%	54600	13,6%	45494	11,3%	44978	11,2%	51627	12,8%

Sources: INSEE RGP 99

4.2.8 Synthèse habitat

Constat :

Le logement dans la commune est marqué par une forte proportion de maisons individuelles, supérieure à la moyenne départementale, conséquence directe du passé agricole du village et des développements résidentiels des 30 dernières années.

Le logement neuf a suivi un rythme de développement très mesuré et relativement constant depuis 1975 et jusqu'en 1999 à raison de 16 à près de 14 logements par an, exclusivement en logement individuel et pour la plupart en pavillonnaire.

Cette situation de faible rythme de construction alliée à une construction exclusivement pavillonnaire, aggrave un développement démographique déséquilibré et induit le développement d'une organisation sociale déséquilibrée (absence de certaines catégories, surreprésentation d'autres).

La rareté du foncier ouvert à l'urbanisation, le rythme très mesuré de développement de la commune et la proximité de l'agglomération strasbourgeoise induisent un prix du foncier à bâtir élevé, qui écarte une partie de la population de l'accès au logement.

Enjeux :

Afin de soutenir un effectif scolaire en rapport avec les équipements disponibles, et afin de préserver une diversité socioculturelle garante de la stabilité sociale et économique de la commune, la démographie communale nécessite le développement d'un habitat diversifié.

- *accueil des jeunes en début d'activité professionnelle,*
- *accueil des personnes âgées dans des logements adaptés,*
- *accueil équilibré de toutes les catégories socioprofessionnelles nécessitées par les activités économiques du bassin d'emploi de la commune.*


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
DATATION DU BÂTI
DOCUMENT DE TRAVAIL
16 Décembre 2004
Echelle: 1/5000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbaniste - Paysage - Environnement
12, rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
LÉGENDE
centre historique intramuros
extensions extramuros du XIXe et du début du XXe siècles
bâti de la première moitié du XXe siècle
bâti des années 1950-1970-1980
bâti des années 1980-1990
N
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG

4.3 TYPOMORPHOLOGIE ET DATATION DU BATI

4.3.1 Le centre historique

Le centre historique de Dorlisheim est délimité par les anciens remparts doublés de fossés, qui subsistent en partie encore aujourd'hui. La partie la plus ancienne du village se trouve autour de l'église romane : l'église Saint-Laurent. Le tissu urbain historique est composé de trois types de bâti :

- les fermes,
- les demeures bourgeoises,
- le bâti public.

Les fermes peuvent êtres divisées en 4 catégories :

- les grandes fermes dont le bâtiment principal et les dépendances forment soit un U ou des cours complètement fermées. (Grand'Rue et ses environs),



Grandes fermes, Grand'Rue

- les petites fermes avec le bâtiment principal avec pignon sur rue et les dépendances en enfilade sur la profondeur de la parcelle, qui finit par le jardin,
- les petites fermes adossées au fossé,
- le bâti à proximité de l'église sur des parcelles construites à 100 %.

Les demeures bourgeoises :

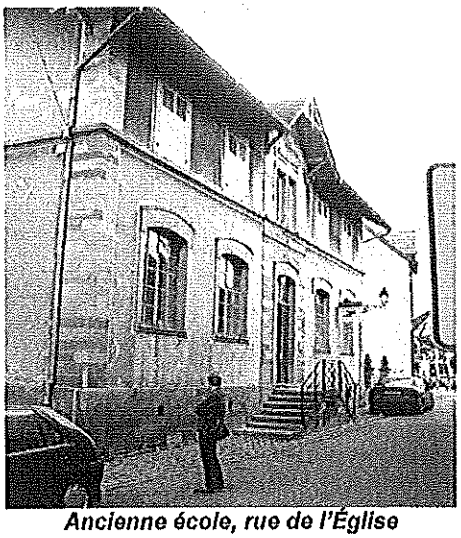
Ces bâtiments imposants, implantés au centre de parcs privés se trouvent en périphérie du centre ancien.



Demeure bourgeoise, rue de la Paix

Le bâti public historique :

- l'église romane Saint-Laurent ;
- l'église catholique ;
- les anciennes écoles, aujourd'hui utilisées en tant que Poste, maison d'habitation, partie de l'Hôtel de Ville ;



Ancienne école, rue de l'Église

- la maison de retraite SAREPTA ;
- la dîme.

Le bâti historique a été complété au cours des dernières années par des constructions contemporaines :

Le bâti public actuel :

- le groupe scolaire,
- l'agrandissement du complexe SAREPTA.

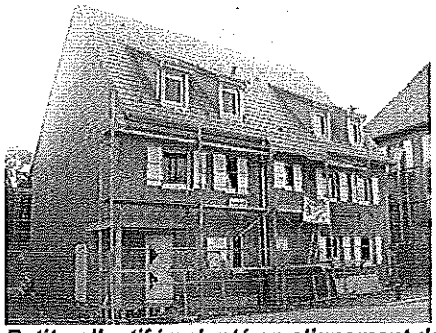
Les maisons d'habitation actuelles :

Les maisons d'habitation individuelles, autres que celles qui sont citées ci-dessus, sont constituées par un bâti implanté :

- soit sans respect du paysage urbain traditionnel,
- soit en reconstruisant sur l'emplacement de maisons traditionnelles,
- soit à l'intérieur d'îlots libérés par la destruction de dépendances, et sans rapport avec la typologie urbaine locale.

De petits collectifs datant des années 1990-2000 se sont insérés dans le bâti ancien :

- soit par des rénovations d'anciennes granges ou dépendances,
- soit par des reconstructions respectant l'emplacement et la volumétrie sur la rue, typique du centre historique de Dorlisheim.



Petit collectif implanté en alignement de la rue,



Rénovation de l'ancienne Grand' Rue grange, Grand'Rue

4.3.2 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle

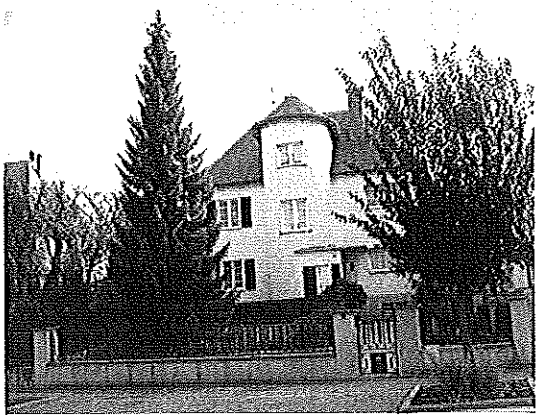
Malgré la destruction du mur d'enceinte au XVIIe siècle, l'urbanisation ne s'étend extra-muros qu'à partir du XIXe siècle. Dans un premier temps, les maisons sont construites à l'est et à l'ouest le long de la Grand'Rue. Le bâti reprend la typologie initiale, pignon sur rue.

La maison et les dépendances forment des cours fermées. À la fin du XIXe siècle, un nouveau type de bâti apparaît à Dorlisheim : les villas urbaines. Elles sont toujours construites le long des rues principales (Avenue de la Gare, Faubourg des Vosges), mais constituent un front bâti discontinu. Les maisons sont entourées de jardins.

Dans cette période, commence également l'urbanisation de nouvelles rues : les amorces des rues d'Altenberg et de la Division Leclerc sont bâties.



Architecture régionaliste, Avenue de la Gare



La villa urbaine, Faubourg des Vosges

4.3.3 L'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle.

Les extensions spontanées

Les extensions spontanées datant des années 1950/1960 se sont développées le long des anciens chemins agricoles (la rue de l'Altenberg, la rue de la Loi, la rue Ettore Bugatti). Les rues ainsi créées sont étroites et des formes irrégulières. Vu la distance importante entre les rues, les parcelles sont très profondes. Les premières constructions ont été éparpillées, la façade de la rue a été construite au fur et mesure et complétée dans les années 1970 à 1980.

De cette époque date également des constructions en deuxième ligne provoquant une consommation importante d'espace et une urbanisation désordonnée. Au nord-ouest, les rues du Docteur Schweitzer et de la Blieth sont construites. Ce cœur d'îlot reste encore quasiment inoccupé.

Plusieurs amorces de rues se sont créées au nord du village (rue des Etangs, rue Nordfeld).

Elles sont bâties souvent d'un seul côté et deviennent les chemins ruraux une fois sortie de l'espace urbanisé du village. Ce type d'urbanisation donne un aspect inachevé.

Les extensions organisées

Le premier lotissement caractérisé par un découpage parcellaire clair a été construit dans les années 1950 – 1980 au sud du village. Il consiste en trois rues parallèles : rue Saint Jacques, rue des Champs et rue des Vergers. Il s'agit de rues très longues sans connexions transversales.
Le deuxième lotissement datant des années 1970 – 1980 est composé de deux rues, et d'impasses : impasse des Muguets, impasse des Violettes.

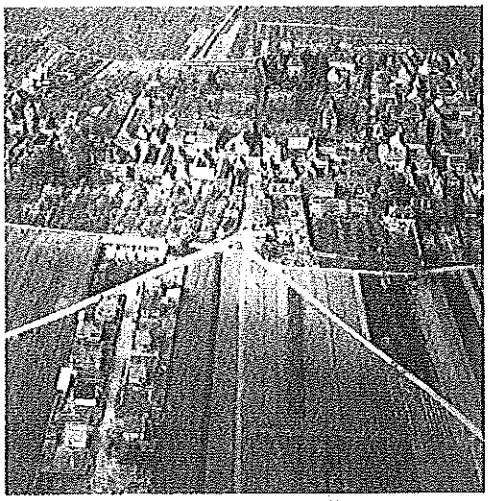


Photo aérienne du secteur sud des années 1950-1960

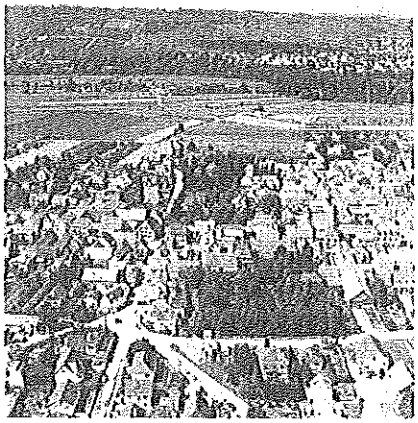


Photo aérienne du secteur sud, des années 2000

Dans les années 1990, un lotissement organisé, avec des règles d'implantation et d'organisation du bâti plus élaborées, est construit rue Pleyel.
Actuellement un lotissement d'une trentaine de lots est en cours d'aménagement.
La partie sud de la rue des Remparts est construite dans les années 1980-2000. Les maisons d'habitations y sont intercalées avec des hangars agricoles et artisanaux insérés dans le tissu résidentiel. Cette implantation d'activités artisanales en périphérie du village est une caractéristique de Dorlisheim. On la retrouve également au sud du village, rue des Prunelles.

LÉGENDE
limite communale
centre du village historique
tissu urbain continu des extensions traditionnelles
villas avec leurs jardins
extensions organisées (pavillons)
extensions spontanées (pavillons)
habitat collectif
petits collectifs du centre
équipements publics
hangars agricoles et industriels
patrimoine architectural
N
COMMUNE DE HOLTZHEIM
COMMUNE DE HOLTZHEIM
COMMUNE DE HOLTZHEIM
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
TYPOMORPHOLOGIE URBAINE
25 Janvier 2005
Echelle: 1/10000
Jérôme ESPARSIEUX
Urbaniste - Paysage - Environnement
12, rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

4.4 DENSITE BATIE ET TYPOLOGIE

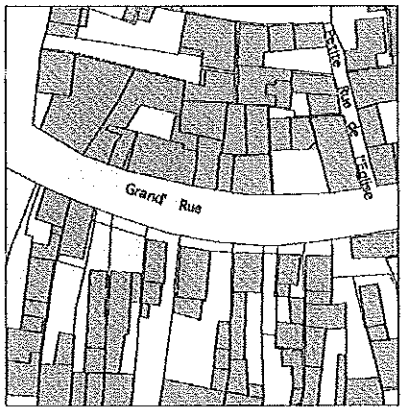
4.4.1 Le centre ancien : le bâti le long de la Grand'Rue

Typologie du bâti en chiffres :

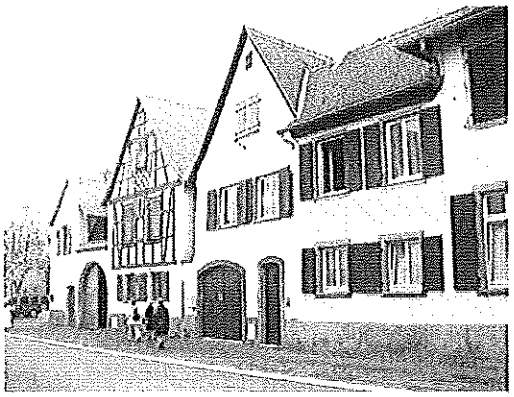
Nombre de logements par ha :	15 – 20
Nombre d'habitants par ha :	35 – 45
Taille de parcelles :	de 1,7 à 5 ares
Surface bâtie	60 – 100 %
Surface libre	40 – 0 %
Hauteur de constructions	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout	8 m

Typologie :

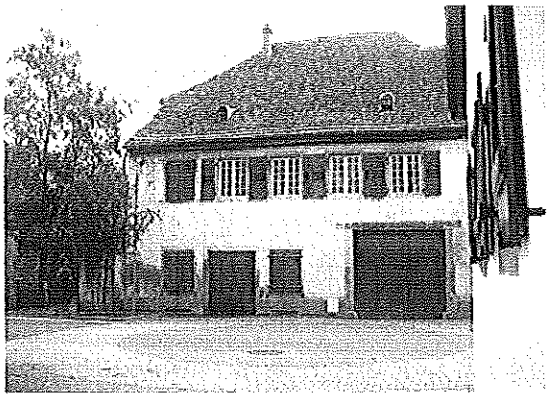
Grosses fermes sont situées pignon sur rue. La maison et les dépendances forment un U autour de la cour. Les fermes se mêlent au bâti public et à des maisons bourgeoises.



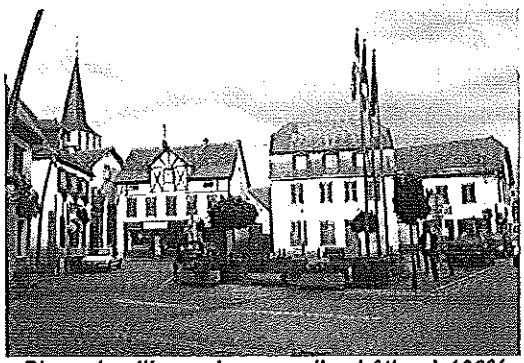
Bâti dense, continu, en alignement sur la rue



Grosses fermes avec les portes cochères



La ferme parallèle à la rue, Grand'Rue



Place du village, des parcelles bâties à 100%

4.4.2 Le centre ancien, le bâti avec des jardins en cœur d'îlots

Typologie du bâti en chiffres :

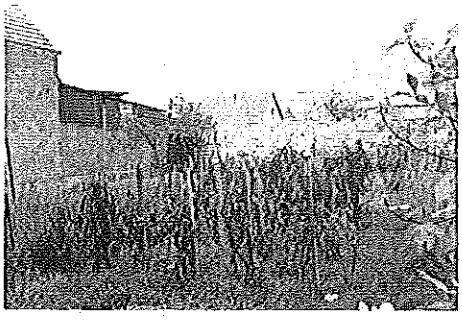
Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	de 3 à 6,5 ares
Surface bâtie :	45 – 70 %
Surface libre :	55 – 30 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	8 m

Typologie :

Les fermes sont situées pignon sur rue sur des parcelles longues et étroites. La maison et les dépendances sont construites en profondeur de la parcelle et se finissent par le jardin.



Rue étroite du bourg fortifié



Les jardins en cœur d'îlots



Ferme d'une typologie particulière à l'angle de la rue de la Bruche

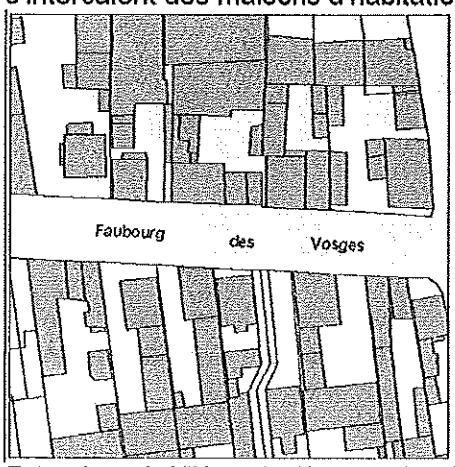
4.4.3 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècles – bâti en continuité et en alignement sur la rue.

Typologie du bâti en chiffres :

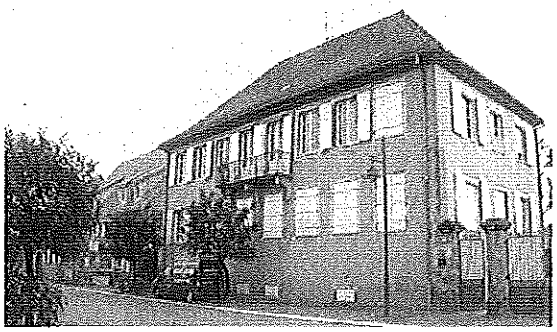
Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	2,5 aux 13 ares
Surface bâtie :	30 – 80 %
Surface libre :	20 – 70 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	8 m

Typologie :

Maisons reprenant la typologie alsacienne (maison avec pignon sur rue forme avec ses dépendances un U), maisons bourgeoises parallèles et alignées à la rue entre lesquelles s'intercalent des maisons d'habitation en léger retrait sur la rue ...



Extensions du XIXe et du début de XXe siècles



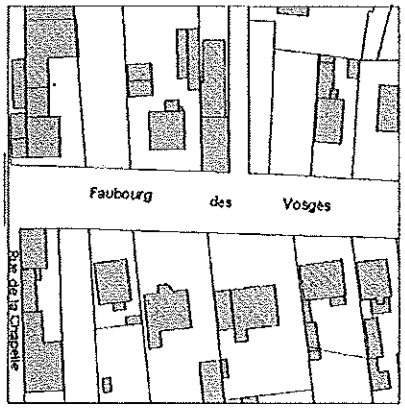
Maison bourgeoise, Faubourg des Vosges

4.4.4 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle

Bâti discontinu, les villas entourées de jardin.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	10 - 12
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 3,5 à 14 ares
Surface bâtie :	15 – 40 %
Surface libre :	60 – 85 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	9 m



Bâti discontinu, entouré de jardin



Villa, Faubourg des Vosges



Maisons du début du XXe siècle, Fbg des Vosges



L'architecture régionaliste, Faubourg des Vosges

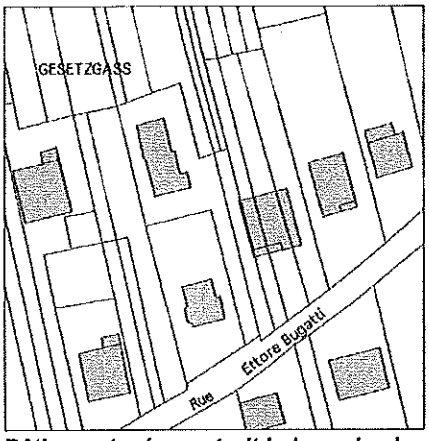
4.4.5 Les extensions spontanées de la deuxième moitié du XXe siècle.

Typologie du bâti en chiffres :

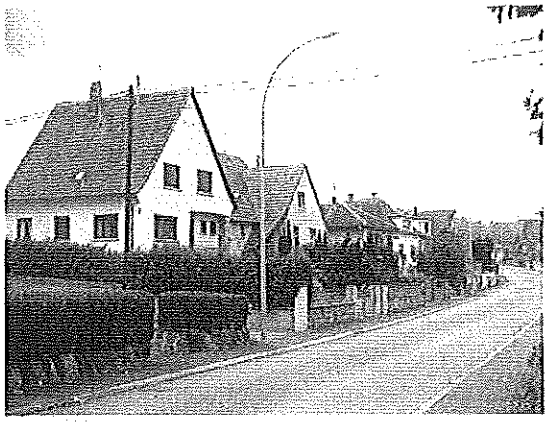
Nombre de logements par ha :	10 - 12
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 3,5 à14 ares
Surface bâtie :	15 – 40 %
Surface libre :	60 – 85 %
Hauteur de constructions :	R, R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 –7 m

Typologie :

Transformations des anciens chemins ruraux en rues, les longues parcelles, apparition de constructions en deuxième ligne.



Bâti spontané construit le long du chemin rural



Pavillons des années 1950-1970, rue Altenberg



Pavillons des années 1960, rue Leimen



Mixité de fonctions, rue des Remparts

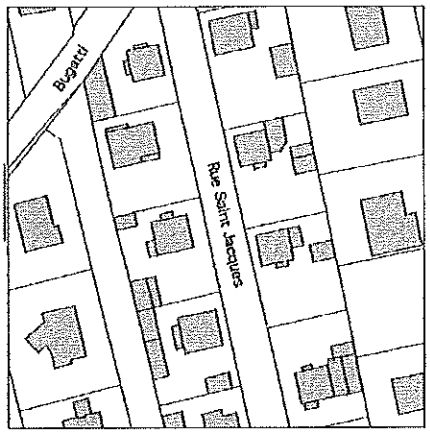
4.4.6 Le lotissement communal des années 1950 – 1960.

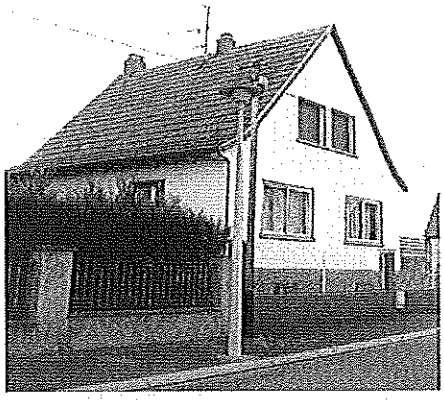
Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	5 ares
Surface bâtie :	20 – 25 %
Surface libre :	75 – 80 %
Hauteur de constructions :	R, R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m

Typologie :

Le premier lotissement communal est construit au sud du village. Il est composé de maisons d'une hauteur de R+C perpendiculaires à la rue avec des toitures à deux pans mais aussi de pavillons typiques des années 1960 d'un seul niveau habitable avec des toitures à quatre pans.



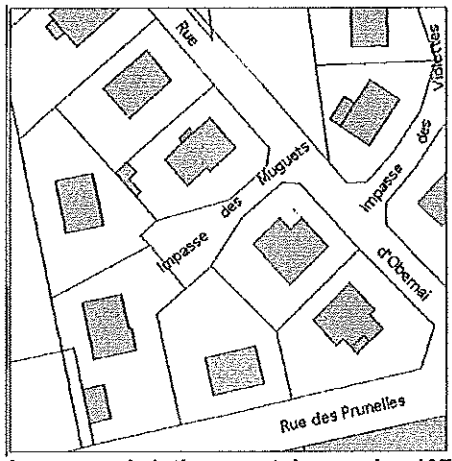


Lotissement des années 1950-1960

4.4.7 Le lotissement des années 1970-1980.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	10
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 5 à 8 ares
Surface bâtie :	20 %
Surface libre :	80 %
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m

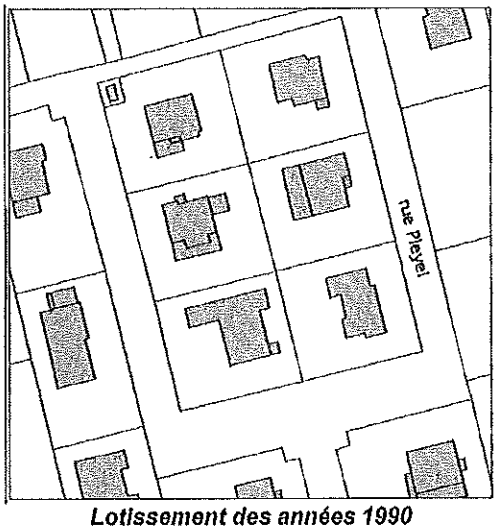


Les impasses de lotissement des années 1970-80

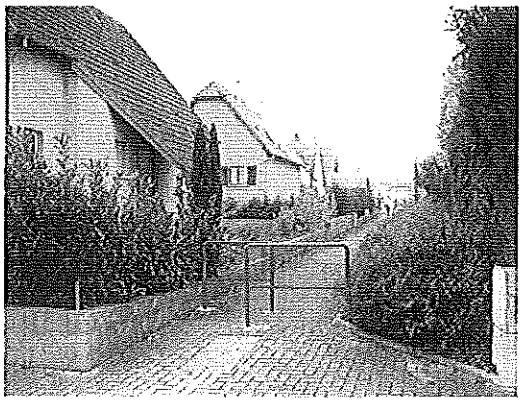
4.4.8 Le lotissement des années 1990.

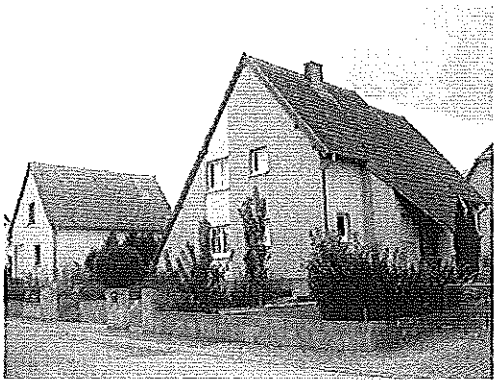
Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	12
Nombre d'habitants par ha :	30
Taille de parcelles :	6 ares
Surface bâtie :	20 – 25%
Surface libre :	75 – 80 %
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m



Lotissement des années 1990



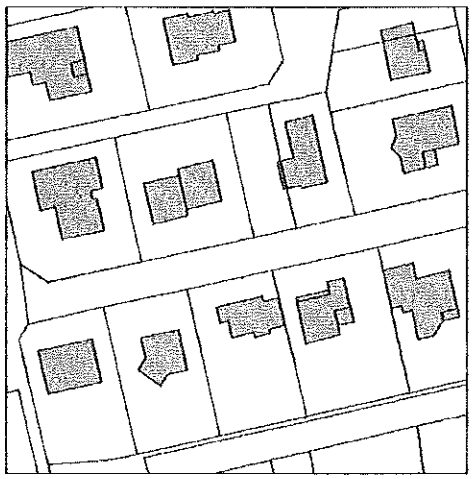


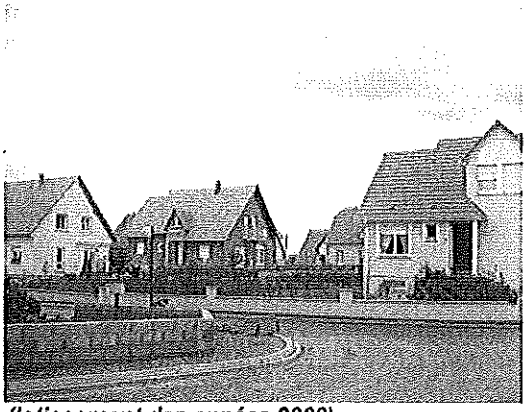
Rue Pleyel, lotissement des années 1990, avec son chemin piéton.

4.4.9 Le lotissement des années 2000.

Typologie du bâti en chiffres :

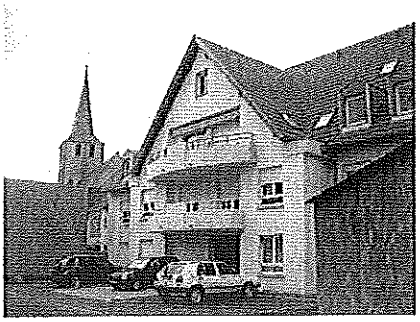
Nombre de logements par ha :	12
Nombre d'habitants par ha :	30
Taille de parcelles :	de 6 à 7,5 ares
Surface bâtie :	20 – 25%
Surface libre :	75 – 80%
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m





La voirie et l'espace public mal réfléchis (lotissement des années 2000)

4.4.10 Les immeubles collectifs



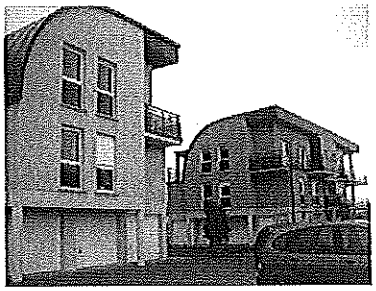
Collectif construit dans les années 2000 à l'intérieur d'un îlot accessible à partir de la Grand'Rue après la destruction des granges.



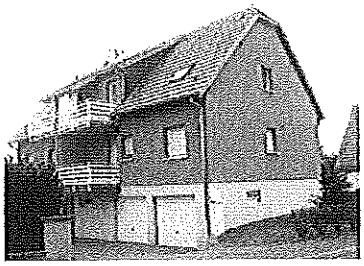
Collectif en construction, Faubourg des Vosges



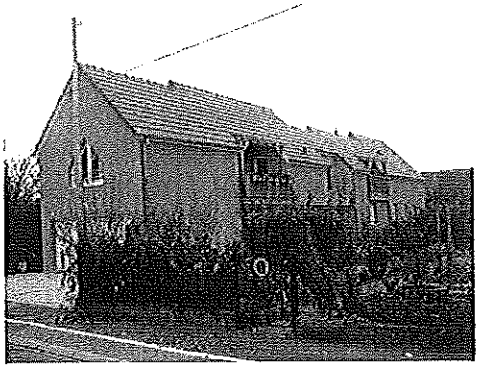
Collectif, rue Général De Gaulle.



Résidence de logements collectifs en construction, rue des Remparts



Petit collectif, rue des Remparts



L'habitat intermédiaire, rue de la Loi

4.5 LES TRANSPORTS

4.5.1 Les infrastructures viaires et le stationnement

Dorlisheim n'est desservi que par une rue principale qui traverse la partie urbanisée d'est en ouest. Cette voie collecte la presque totalité des déplacements des habitants de la commune. Elle supporte en plus le transit d'un grand nombre des habitants de la ville de Mutzig à l'ouest et qui se rendent vers le pôle commercial ou vers les accès autoroutiers.

Ensuite des voies secondaires ceinturent le centre ancien - rue des Prés, rue du Rempart, rue de la Bruche. Ces voies assurent la desserte des habitations au sud et au nord du centre du village. Un réseau de voies tertiaires complète l'irrigation de la partie urbanisée de la commune. Sur le centre ancien, il est composé d'un ensemble de voies orientées nord-sud et reliant la rue des prés, la rue de la Bruche à la rue principale. Ces voies sont pittoresques, étroites et sinueuses.

Sur le sud de la commune, ce réseau tertiaire est composé de chemins d'exploitation viabilisés progressivement et de voies nouvelles créées dans le cadre d'opérations groupées d'aménagement.

Ce système viaire ne favorise pas un écoulement aisé des migrations pendulaires de la population, mais correspond à l'histoire du développement de la commune.
La voirie étroite du centre ancien, alliée à la densité bâtie très importante dans le centre complique la mutation résidentielle progressive que subit le cœur du village. Les capacités de stationnement sont très réduites que ce soit sur le domaine privé ou sur le domaine public. Même si une réduction de l'usage de la voiture particulière sera recherchée à l'avenir, il est nécessaire d'accroître les capacités de stationnement du centre du village pour les prochaines années.

4.5.2 Les transports en commun routiers

Il existe une desserte scolaire quotidienne par la ligne 243 qui circule entre Obernai, Dorlisheim, Mutzig et Molsheim, qui passe matin et soir.

Aucun transport en commun interurbain n'existe hormis quelques dessertes gérées par la SNCF en complément des dessertes ferroviaires.

4.5.3 Le train

Dorlisheim est desservi par la ligne Strasbourg-Sélestat, via Obernai à raison de 8 allers-retours entre 6h du matin et 19h30. La durée de trajet est inférieure à 20 mn. Aucune desserte n'existe en soirée.

4.5.4 Le Tram-Train

Il est envisagé de développer une liaison de transports en commun ferrés cadencés toutes les 10 à 15 minutes entre Strasbourg et le déboucher de la vallée de la Bruche. Ce projet est en cours d'étude.

Éléments de concept

C'est un véhicule proche du tramway, il est innovant car il est conçu pour circuler à la fois sur les rails du réseau de transport urbain et sur les voies ferrées habituellement empruntées par les trains régionaux.

Il possède des capacités d'accélération et de freinage supérieures à celles d'un train classique. Grâce à elles, il peut desservir plus de stations qu'un train classique dans le même temps.

Ces qualités lui permettent de proposer aux futurs utilisateurs :

- l'accès direct au centre-ville de Strasbourg, en évitant les changements de véhicules en gare SNCF,
- une meilleure desserte entre les communes, à proximité des habitations ou des activités, tout en conservant des temps de parcours attractifs.

Le piémont des Vosges et la Vallée de la Bruche sont aujourd'hui en fort développement et les voies d'accès à l'agglomération strasbourgeoise sont régulièrement saturées aux heures de pointe. En particulier l'autoroute de contournement de Strasbourg (A 35 / Rocade ouest / A 352) connaît des pointes de trafic à 200 000 véhicules/jour.

Cette situation nuit au confort des déplacements (encombrements, accidents, stress) mais également à la qualité de notre air. Avec l'augmentation de la périurbanisation – on habite « de plus en plus loin »- et des besoins de mobilité, les phénomènes de saturation et leurs conséquences s'aggraveront encore.

Le tram-train permet également :

- l'interconnexion de réseaux ferroviaires et urbains,
- le développement de l'intermodalité, à travers les pôles d'échanges,
- une desserte plus fine des zones d'habitat, via des points d'arrêts nouveaux,
- une desserte cadencée,
- une tarification intermodale.

Pour Dorlisheim, le Tram-train pourrait représenter un confort accru pour les habitants actuels en leur permettant de modifier leurs habitudes de transport quotidien pour le travail. Il représente néanmoins aussi un risque de pression foncière accrue en facilitant la périurbanisation plus éloignée de Strasbourg.
L'arrivée du tram-train générera également autour de la gare, des besoins accrus de stationnement qui ne sont aujourd'hui pas quantifiables parce que dépendant des rythmes de desserte et des horaires. Quel public va être attiré par ce mode de transport ? Comment va-t-il se rendre à la station qui l'intéresse : voiture ? transport en commun ? deux roues ? à pied ? Va-t-il accroître la « rurbanisation » ?

4.5.5 Les déplacements en deux roues

Ces déplacements sont de deux ordres :

- les déplacements fonctionnels ou liés à l'activité professionnelle,
- les déplacements de loisirs.

La commune possède des chemins d'exploitation agricole qui sont pour la plupart recouverts d'asphalte. Ce confort facilite les parcours cyclables de loisirs vers les espaces ouverts au sud et à l'ouest du village, tout en générant des possibilités de conflits d'usages entre exploitants agricoles et promeneurs.

Par contre la rue principale (Grand'Rue) est dangereuse pour les déplacements en deux roues. Aucune liaison cyclable en site propre ou matérialisée sur chaussée n'existe à ce jour sur la commune. Seule une piste cyclable lie Molsheim à Mutzig en passant par la salle Pluriel.

La commune souhaite développer des parcours cyclables sécurisés pour permettre aux habitants de se déplacer plus confortablement soit vers le centre du village, soit vers les équipements scolaires.
Il est également souhaité que des parcours en site propre relient Dorlisheim vers Mutzig et Rosheim.


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE ZONAGE DE LA ZPPAUP
2e Décembre 2004
Echelle: 1/4000
Jérôme ESPARGILIÈRE
Urbaniste - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
N
LÉGENDE
zone de protection degrée N°1
zone de protection degrée N°2
zone de protection degrée N°3
zone de protection degrée N°4
patrimoine architectural remarquable

4.6 La Z.P.P.A.U.P. a l'etude

La ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) peut être définie sur tout ou partie du territoire d'une commune dotée d'un ou de plusieurs monuments historiques. Le diagnostic de l'ensemble de ce patrimoine permet d'établir un zonage en partenariat avec les services de l'ABF et le règlement qui s'applique à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP. Le zonage de la ZPPAUP se substitue au périmètre de visibilité autour de monuments historiques (rayon de 500m).

À Dorlisheim, une étude de ZPPAUP est en cours d'élaboration depuis 1995. Le règlement de la ZPPAUP est rédigé et le zonage est défini. L'étude attend la procédure d'approbation administrative.

La ZPPAUP de Dorlisheim définit 11 secteurs :
- 7 secteurs urbains,
- 4 secteurs paysagers.

De plus, elle recense le patrimoine remarquable du village :
- le bâti remarquable,
- les jardins remarquables,
- les vestiges du mur d'enceinte.



Vestiges du rempart, rue des Remparts

4.6.1 Les secteurs urbains de la ZPPAUP

a) Secteurs historiques

Le centre à l'intérieur de l'enceinte est divisé en 4 secteurs : ZU1, ZU2, ZU3 et ZU4.

b) Faubourgs

Les faubourgs est et ouest correspondent au secteur ZU5.

c) Secteurs destinés à l'urbanisation future

Aujourd'hui quatre zones agricoles à proximité immédiate du village (ZU6-A, ZU6-B, ZU6-C et ZU6-D) sont pressenties par la ZPPAUP comme zones d'urbanisation future.

d) Commanderie Saint Jean

Les vestiges de la Commanderie Saint Jean font partie du château Bugatti. Tout le secteur du château est classé en zone ZU7.

Le règlement qui s'applique à chacun de ces secteurs est adapté aux particularités de leur tissu urbain et leur bâti. Le niveau de protection est décroissant en partant du noyau médiéval vers les quartiers périphériques plus récents.

4.6.2 Les secteurs paysagers de la ZPPAUP

Les secteurs paysagers ZN sont des zones inconstructibles.

Plusieurs secteurs à proximité immédiate de la ville sont classés en ZNa1 jusqu'à ZNa10. Leurs objectifs principaux sont :

- la limitation de l'étalement urbain en instituant une bande inconstructible au nord du village et la préservation de perspectives lointaines,
- la reconstitution d'éléments paysagers à l'intérieur du village : préservation et restauration du mur d'enceinte au sud du village,
- la création d'une bande arborée pour assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles,
- le traitement des entrées de ville,
- la préservation des jardins à l'intérieur du centre ancien,
- la création d'espaces naturels le long de la RD 422 et de la ligne de chemin de fer.

Les secteurs d'une grande valeur paysagère et écologique sont situés au sud-ouest du ban communal. Il s'agit des secteurs :

- ZN1 – le vallon d'Imthal (vergers, potager et prés de grande valeur paysagère),
- ZN2 – le lieu dit Rangenberg (prairie sèche de grande valeur écologique).

L'ensemble des zones agricoles est classé en zone ZN3. Cette dernière zone de protection vise à protéger l'environnement végétal et agricole de la commune.

4.6.3 La traduction de la ZPPAUP dans le PLU.

Le règlement et le zonage proposé par la ZPPAUP (à l'étude) seront en partie retranscrits dans le règlement du PLU. Les secteurs spécifiés feront l'objet de réflexions dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Les prescriptions concernant « les modes d'intervention dans les propriétés bâties » dans les secteurs du centre ancien, des faubourgs et de la Commanderie (secteurs ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5 et ZU7) seront, hormis des changements mineurs, reprises par le PLU. Les zones destinées à l'urbanisation future (ZU6-A, ZU6-B, ZU6-C et ZU6-D) seront affinées et caractérisées dans le cadre de la réflexion du PADD.

La liste du patrimoine remarquable a été reprise dans le diagnostic du PLU. Le règlement de la ZPPAUP vise à sauvegarder le bâti remarquable dans son état originel. Tous les travaux sur ce bâti sont soumis à l'avis du S.D.A.P. du Bas-Rhin.

Les objectifs de protection de zones naturelles, à l'intérieur du village, tels qu'ils ont été énoncés dans l'étude ZPPAUP semblent se justifier. Néanmoins, leur situation précise (spatialisation) sera adaptée pour correspondre au futur zonage du PLU.

Le règlement et le zonage de la ZPPAUP peuvent être intégrés (après les modifications éventuelles) dans le PLU. Par contre, le PLU ne possède pas de moyens légaux pour se substituer aux périmètres de visibilité autour de monuments historiques, contrairement à la ZPPAUP.

4.7 ANALYSE DU POS DE DORLISHEIM

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Dorlisheim a été approuvé le 19/09/1987, la première révision a été réalisée le 07/06/1996, celle-ci a été modifiée le 10/09/2002.

Le 1er POS a été mis en place dans l'objectif de préserver l'identité villageoise et agricole de la commune. Les zones d'extension d'urbanisation future ont été limitées, elles correspondaient environ à 7 hectares pour l'habitat.

La révision du POS a été réalisée pour permettre d'agrandir des espaces d'extension.

Les surfaces des zones à urbaniser destinées à l'habitat ont été multipliées par 4. Les surfaces des zones 1NA et 2NA correspondaient à une trentaine d'hectares, dont un tiers réservé à la zone 1NA et deux tiers des zones 2NA, préfigurant une volonté d'un développement maîtrisé.

Le POS de 1996 estime la capacité d'accueil à l'intérieur de zones UA et UB à une centaine de logements, soit 300 habitants. La capacité d'accueil affichée des zones d'urbanisation future (1NA et 2NA confondues) est de 400 habitations, soit 1200 habitants ;

Depuis l'approbation de la révision du POS (1996) la zone 1NA1f d'une superficie d'environ 3 ha a été construite. Environs 30% de zones 1NA1 destinés à l'habitat ont été urbanisées dans la période 1996 - 2004.

Les espaces à urbaniser destinés aux futures zones d'activité (zones 1NA2 et 2NA2) couvrent une surface de 60 hectares.

La zone1NA2 est divisée en 5 sous-secteurs différenciés selon le type d'usage et le niveau de la réglementation.
Les commerces de grandes surfaces se sont installés dans la zone 1NA2b en utilisant 3,8 ha. Un nouveau bâtiment faisant partie de l'usine Messier-Bugatti a été construit dans la zone 1NA2e au nord-est du ban communal.


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
POS - PLAN DU ZONAGE
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
28 janvier 2005
Echelle: 1/15000
INA 2a
INA 2L
INA 2c
INA 2d
INA 1
INA 1a
INA 1b
INA 1c
INA 1d
INA 3
INA 3i 1
INA 3i 4
INA 1i 4
INA 2b
INA 2c
INA 2d
INA 2ci 4
UXi 4
UX ai4
Ub
Uc

Le zonage du POS comporte également des zones NA3 destinées aux activités sportives et de loisirs.

Les territoires urbanisés, sont divisés en 4 zones :

- UA (espace urbanisé existant : bâti traditionnel dense et continu) ;
- UB (espace urbanisé existant : extensions spontanées) ;
- UC (espace urbanisé existant : lotissements d'habitation) ;
- UX (espace urbanisé existant : zones d'activité (commerces et artisanat).

Les zones naturelles comportent, hormis les zones 1NA et 2NA mentionnées ci-dessus, les zones agricoles NC et les zones naturelles ND qui sont protégées en raison de l'existence de risques naturels majeurs (inondations) ou de préoccupations environnementales et paysagères.

4.8 SYNTHESE URBANISME

Constat :

L'urbanisme de Dorlisheim est caractérisé par un centre ancien bien conservé et reflétant une identité de village agricole et viticole très marquée. L'urbanisation des trente dernières années a banalisé l'image de la commune par le développement d'un tissu urbain mono spécifique et sans relation à l'identité locale.

Ce développement récent, au même titre que celui précédant cette période, reflète l'image des tendances de la commune, d'abord village rural et agricole, puis réservoir résidentiel d'une population plus urbaine, en mal de nature et d'ambiance villageoise.

Le développement des dernières années a consommé 37 ha alors que le village ancien qui s'est développé depuis les origines du village ne représente que 23 ha.

Parallèlement, les réseaux viaires ne semblent pas adaptés au fonctionnement à dominante résidentielle actuelle. Les voies du centre du village sont étroites et n'offrent que très peu de capacités de stationnement.

Les rues secondaires et tertiaires des extensions récentes sont pour la plupart issue de la viabilisation de chemins d'exploitation et ne sont pas forcément dimensionnées et organisées pour les trafics accueillis maintenant.

Enjeux :

Au vu des consommations d'espaces passées que le ban communal ne peut plus supporter pour son développement à venir, quel devra être le développement urbain à envisager ?

Quelle maîtrise peut-on assurer de la qualité du développement à venir de la commune entre réponse aux attentes de la population et préservation d'une qualité architecturale et urbaine, pérennisation d'une identité forte et de qualité ?
Quelles mesures prendre pour encourager le développement de déplacements pédestres et cyclistes à la place du développement automobile ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. Histoire de la commune
4. Territoire de la commune
5. PROJETS REPERTORIES

5. PROJETS REPERTORIES

Le Château

La Mairie a acheté le Château de Dorlisheim qui accueillera une Maison senior et des activités périscolaires dans le but de favoriser et de développer une mixité et des échanges intergénérationnels.

Les écoles

Il est prévu le déplacement de la 3e classe maternelle afin de regrouper les enfants et d'assurer une meilleure gestion des équipements.

Ancien théâtre

La poste actuelle doit être déplacée sur la place principale dans le cadre de la conversion de l'ancien théâtre en logements. Le commerce d'alimentation existant est préservé pour favoriser l'animation de la place. Une aire de stationnement est souhaitée à l'arrière.

La maison du terroir

Il est prévu d'encourager la création d'une maison du terroir à proximité du village de loisirs afin de promouvoir la présentation et la vente des produits locaux issus des activités agricoles et viticoles des producteurs de la commune.

La zone de Loisirs

Le territoire communal va accueillir une zone de loisirs intercommunale qui aura pour impact la création d'activités, d'emploi et le développement de l'offre culturelle sur un territoire qui s'étend au-delà de l'intercommunalité.

La ceinture verte

Outre la préservation des espaces naturels riches et diversifiés du ban, la commune souhaite créer une zone tampon qui marquerait une limite physique entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

1. ENJEUX

2. Projets supracommunaux

Enjeu n°1

Comment pérenniser et valoriser le patrimoine bâti du centre ancien ?

Comment gérer la désaffection des bâtiments agricoles ?

Comment répondre aux besoins en logements locatifs afin d'assurer l'équilibre démographique de la commune ?

Comment préserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots ?

1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les extensions urbaines des trente dernières années affichent une rupture franche avec le tissu bâti plus ancien par l'organisation urbaine qui a été appliquée, par la volumétrie du bâti, par la différence de densité de construction des parcelles. De plus ces extensions récentes ont consommé plus de 37 ha de terrains agricoles pour un accroissement de seulement 161 habitants supplémentaires.

La commune subit une pression foncière forte et nécessite de pouvoir, pour son équilibre démographique et économique à venir, de pouvoir accueillir une population nouvelle, en partie composée de jeunes de la commune mais également d'habitants provenant de l'extérieur de la commune. Pour y répondre, il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La mairie souhaite que ces développements nouveaux s'inscrivent dans la continuité du village et soient structurés afin de mettre en place des liaisons fortes avec le village ancien. Parallèlement, il est également souhaité que les constructions à venir offrent une diversité d'habitat qui permette de rajeunir la population actuelle en accroissant l'accueil des tranches d'âges actuellement sous-représentées (20 à 29 ans et 20 à 39 ans).

Il convient alors de définir un rythme de développement moyen ainsi que les typologies d'habitat à promouvoir. De ces choix découleront la quantité et la configuration des terrains à offrir à la construction, la politique foncière à mettre en place et la typologie d'habitat à encourager.

Parallèlement, l'urbanisation passée, qui s'est développée de manière opportuniste a créé des franges urbaines décousues, qui ne donnent pas une image très claire du village depuis l'extérieur. Les développements à venir offrent l'opportunité d'achever des limites urbaines franches.

Enjeu n°2

Comment promouvoir plus de diversité d'habitat ?
Comment répondre aux besoins de développement sans dilapider le ban communal ?

1.3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Une grande part de l'activité économique, en termes d'image, repose sur l'activité agricole et viticole de la commune. Il est souhaité que le développement à venir soutienne cette activité qui est la garante de l'identité communale et de la qualité de ses paysages.

Parallèlement, la commune souhaite préserver les possibilités de développement de ses entreprises en prenant bien en compte leurs attentes et besoins.

Enjeu n°3

Comment pérenniser et soutenir l'activité agricole et viticole ?

Comment assurer une diversité d'offre d'emplois en rapport avec la population locale ?

Comment capter et accueillir les catégories socioprofessionnelles nécessaires au développement du tissu économique local ?

1.4 LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Dorlisheim se caractérise par un tissu urbain qui ne facilite pas l'usage de la voiture individuelle. Les rues sont étroites, les places de stationnement sont rares.

A contrario, la densité relative du centre du village rapproche les commerces et services de proximité et facilite l'usage des déplacements pédestres et cyclables.

Il manque néanmoins des places de stationnement pour les visiteurs et les clients des commerces, même si l'on ne souhaite pas développer l'usage de la voiture individuelle.

Par ailleurs, le centre de Dorlisheim est très sollicité par les déplacements pendulaires quotidiens des habitants de la commune et de Mutzig (près de 10 000 véhicules/jour).

La commune devrait être desservie à terme par le tram-train. Cette situation nécessitera le développement de stationnement automobiles et vélos autour de la gare, mais réduira l'usage de la voiture individuelle.

Une connexion directe sur la RD 1420 doit être réalisée dans les prochaines années, entre Dorlisheim et Mutzig qui réduira sensiblement le trafic de transit sur la rue principale.
La commune a d'ores et déjà développé des itinéraires cyclables vers les espaces naturels environnants et vers les communes voisines.

Enjeu n°4

Comment minimiser l'impact de la voiture individuelle en centre-ville?

Comment modifier les habitudes de déplacement des habitants?

Comment réduire les migrations pendulaires?

Comment offrir des possibilités accrues de parcours de promenade cyclables et pédestres depuis le cœur du village?

1.5 L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Les développements urbains récents vers le sud allié à des sorties d'exploitation mal gérées ont « pollué » le paysage des environs du village.

La commune souhaite retrouver une image villageoise et viticole claire et harmonieuse.

Le développement à venir veillera à corriger la situation actuelle et à améliorer l'intégration de la commune dans son environnement agricole et viticole.
Parallèlement, le fort trafic automobile généré par les migrations pendulaires d'une partie de la population de Dorlisheim et des communes voisines, perturbe la qualité du cadre de vie.

Le territoire de Dorlisheim accueille plusieurs stations importantes pour la pérennité d'espèces animales et végétales menacées. Le développement de la commune doit prendre en compte ces composantes de l'environnement pour en assurer la pérennité et la protection.

Enjeu n°5

Comment concilier développement urbain et économique et préservation du paysage et de la qualité de l'environnement ?
Comment concilier qualité du cadre de vie et pratiques urbaines des habitants en termes de déplacement ?
Comment préserver la pérennité des biotopes recensés sur le territoire et comment assurer la protection des espèces animales et végétales menacées au niveau régional ou national sur le territoire de la commune ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

1. Enjeux

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX

2.1 LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES ET PROJETS SUPRACOMMUNAUX

La commune de Dorlisheim, en tant qu'entité appartenant à des collectivités territoriales plus importantes (Communauté de Communes, Département, Région, ...) participe à la mise en œuvre des politiques décidées aux échelons supra-communaux. À ce titre, le PLU doit tenir compte de l'ensemble de ces politiques et être compatibles avec les différents documents les mettant en évidence.

Le Schéma Directeur élaboré à l'échelle communautaire et approuvé le 27 mars 2002 reprend la majeure partie des enjeux et projets supra-communaux. Il décrit les différentes actions à engager dans les domaines du développement économique, de l'habitat, des transports et déplacements ainsi que de l'environnement et du cadre de vie. Ces actions s'articulent autour d'objectifs majeurs :

- Affirmer et accroître le rôle du secteur en lien avec la dynamique de Strasbourg, en coopération étroite et solidaire avec le Piémont et la vallée de la Bruche dans l'esprit d'un aménagement et d'un développement durable de son territoire.
- Protéger les espaces naturels, prendre en compte les paysages et les besoins de l'agriculture. Harmoniser le développement des agglomérations avec leur environnement en maintenant les coupures vertes et en proscrivant les conurbations.
- Accueillir de nouvelles populations tout en maintenant et développant la qualité du cadre de vie. Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité sociale. Renforcer les services nécessaires à la population.
- Conforter le bassin d'emplois du secteur en permettant le développement des activités existantes et l'implantation de nouveaux établissements.

Outre la nécessaire compatibilité entre les orientations du PLU et celles du Schéma Directeur, le PLU constitue souvent un support à la réalisation d'objectifs communautaires spécifiques. Ainsi, il permet la concrétisation de certains objectifs de la Communauté de Communes :

- La préservation des espaces naturels à forts enjeux paysagers et environnementaux par le biais de la création d'un zonage et d'une réglementation spécifique au PLU répond aux exigences communautaires en matière de protection de l'environnement et de préservation du cadre de vie.
- La politique entreprise par la commune et inscrite au PLU en matière de création et de rénovation des vergers en limite de zones bâties marque la démarche volontariste de Dorlisheim pour répondre aux objectifs communautaires de développement de la qualité du cadre de vie et de préservation de la qualité des paysages.
- Le déclassement au PLU d'une zone d'urbanisation future à l'extrême nord-ouest du territoire communal concrétise la volonté communautaire de proscrire toute conurbation.
- En matière de mixité sociale et générationnelle, la commune de Dorlisheim prévoit que les futures zones d'urbanisation présentent une typomorphologie bâtie diversifiée qui mêlera habitat individuel, habitat intermédiaire et petits collectifs.
- Pour réduire l'étalement urbain, le PLU encourage aussi bien le renouvellement urbain que le développement urbain en autorisant les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes en zones urbanisées.
- Le projet de création d'un village de loisirs mené en partenariat entre la Communauté de Communes et la commune de Dorlisheim répond aux objectifs communautaires de développement économique et de renforcement de l'attractivité touristique du

territoire. L'inscription de zones nouvelles réservées aux activités au PLU ainsi qu'une réglementation qui encourage l'implantation d'activités en zones d'ores et déjà urbanisées traduisent également les objectifs fixés par lè Schéma Directeur.

La problématique des activités agricoles et viticoles sur la commune est également prise en compte dans le cadre du PLU afin d'encourager et de pérenniser ces types d'activités sur le territoire.

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU au nom du Conseil Général du Bas-Rhin, en vue de la réalisation du contournement ouest de Molsheim participe à l'amélioration des déplacements à l'échelle communautaire.

D'autre part, l'inscription d'un emplacement résèrvé au PLU pour l'élargissement de la RD 392 et l'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de Dorlisheim et de Mutzig permettra à la Communauté de Communes d'encourager les déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle de l'intercommunalité. Cette démarche s'inscrit également dans la politique menée par le Conseil Général au travers du Schéma Directeur Départemental des Parcours Cyclables.

Certaines prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2000 élaboré au sein de la Communauté de Communes trouvent également leur concrétisation dans le document d'urbanisme communal. Ces dernières ne sont toutefois pas détaillées puisque les grands principes et actions souhaitées dans le cadre du document sont repris dans le Schéma Directeur Molsheim Mutzig et Environs.

Par ailleurs, au-delà du cadre communautaire, le PLU Intègre l'ensemble des dispositions nationales et des contraintes supra-communales afin de prendre en compte les mesures particulières liées aux spécificités du territoire. A ce titre, le PLU respecte notamment les prescriptions concernant :

les risques d'inondation (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR),

les périmètres de protection de captage des eaux (périmètre de protection rapprochée du forage d'Altorf, et périmètres de protection éloignée du forage d'Altorf et des forages dits de Griesheim n•2 et n•3),

la ZERC 3 (Schéma départemental des carrières du Bas-Rhin),

les nuisances acoustiques (PEB de l'aéroport d'Entzheim, nuisances acoustiques liées aux Infrastructures de transport terrestres : autoroute A 352, routes départementales 1420, 392, 422 et 500, voie ferrée),

les espaces naturels protégés aux vues de leurs richesses écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF, Schéma départemental de protection des espaces naturels du Bas-Rhin, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope),

les installations classées,

les entrées d'agglomération (Loi Barnler),

le Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des cours d'eau (SAGEECE)- Bassin de la Bruche en cours d'élaboration,

les Forêts soumises au régime forestier,

les monuments historiques : Menhir dit « Lange Stein », Eglise protestante Saint Laurent, Puits daté de 1605, Maison située 3 rue de la Paix, ZPPAUP,

les terrains de sport (changement d'affectation est soumis à autorisation),

les lignes électriques et canalisations de gaz,

la ligne SNCF Sélestat-Molsheim,

- les télécommunications (centre radioélectrique de Mutzig, transmission du réseau national, câbles régionaux, ...),
- les lignes téléphoniques,
- les sites archéologiques (prescriptions archéologique : sépultures mérovingiennes et « route des Vosges »).

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. CHOIX D'AMENAGEMENT

2. Justification et traduction des choix d'aménagement

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. CHOIX D'AMENAGEMENT

1.1 LES CHOIX D'AMENAGEMENT

À partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune de Dorlisheim a dégagé les grands enjeux sur lesquels elle souhaite axer le développement de son territoire. Ces grandes lignes ont ensuite été traduites dans le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable), en termes d'orientations générales.

Le tableau qui suit présente de façon synthétique les principaux éléments de chacune de ces trois étapes.

Éléments du Diagnostic	Choix communaux	Orientations du PADD
• Grande homogénéité du bâti dans le centre ancien (architecture typique et de qualité) • Patrimoine, éléments remarquables et bâti agricole, vecteurs de l'identité communale • Risques de mutation non maîtrisée de ces spécificités et des cœurs d'îlots	• Pérenniser et valoriser le patrimoine bâti ancien • Anticiper et gérer la désaffection des bâtiments agricoles • Préserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots • Répondre aux besoins en logements locatifs afin d'assurer l'équilibre démographique de la commune	• Adapter le centre aux usages actuels sans dénaturation • Prise en compte de la ZPPAUP • Prescrire des mesures spécifiques concernant le patrimoine bâti repéré • Protéger les cœurs d'îlots de toute construction • Prévoir une évolution maîtrisée de l'implantation et de la mutation potentielle du bâti
• Une population stable mais vieillissante • Un solde naturel négatif • Un solde migratoire relativement limité	• Promouvoir les équipements et les services pour accompagner l'augmentation à venir du nombre de personnes âgées • Recherche d'un équilibre entre les différentes tranches d'âges • Pérennisation des équipements scolaires communaux	• Assurer la mixité sociale et démographique dans le centre ancien • Développer une mixité de logements dans les futures zones urbanisées afin d'accueillir une population diversifiée • Préserver la qualité des espaces naturels et des paysages, vecteurs essentiels de l'attractivité de la commune
• Baisse structurelle de la population active communale • Économie locale dynamique et diversifiée • Bassin d'emploi bien plus large que la zone d'emploi intercommunale • Importance de l'activité agricole et viticole à multiples égards à l'échelle de la commune	• Permettre le développement de nouvelles activités sur la commune • Conforter les activités économiques existantes • Volonté de diminuer les déplacements domicile-travail • Préserver et pérenniser les activités liées à l'agriculture et à la viticulture	• Déployer de nouvelles activités de services et de commerces liées aux loisirs et aux services à la personne • Faciliter le fonctionnement des commerces et services du centre de la commune • Encourager les déplacements doux entre Dorlisheim et les communes voisines • Organiser les sorties d'exploitations souhaitées par une partie des agriculteurs et des viticulteurs

Éléments du Diagnostic	Choix communaux	Orientations du PADD
• Tissu bâti ancien peu propice à la circulation automobile • Offre en aires de stationnement trop faible par rapport à la demande • Traversée trop fréquente du centre-ville par les véhicules effectuant des déplacements pendulaires	• Réduire l'impact et l'utilisation de l'automobile en centre-ville • Modifier les habitudes de déplacement des habitants • Encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle intercommunale • Détourner les migrations pendulaires du centre ancien	• Développer les capacités de stationnement en centre-ville par la création de micro-parkings • Privilégier les déplacements piétons et cyclistes entre le centre et les autres zones urbanisées en aménageant des parcours adaptés et sécurisés • Prévoir l'aménagement de pistes cyclables en site propre entre les communes de Dorlisheim, Molsheim et Mutzig • Programmation du contournement de Molsheim et de la liaison ouest entre la RD 1420 et la zone Atrium
• Existence d'éléments environnementaux remarquables et importants (faune, flore, biotope, ...) • Paysage riche et diversifié • Identité villageoise et viticole • Forte dynamique agricole remarquable	• Protéger les éléments environnementaux remarquables • Concilier développement urbain et préservation du paysage • Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants • Soutenir l'activité agricole et viticole communale	• Préserver les espaces remarquables de toute exploitation intensive et protéger ainsi les biotopes qu'ils représentent pour la faune et la flore • Sauvegarder la diversité du paysage en veillant au maintien des utilisations du sol actuelles dans les secteurs non bâtis • Constituer une zone tampon entre futures zones bâties et espaces naturels ou agricoles pour marquer une transition douce entre ces entités • Organiser le développement des exploitations agricoles et viticoles tout en préservant la qualité des paysages et de l'environnement

De la présentation des orientations générales du PADD, transparaît le principe fondamental de développement durable et soutenable pour les années à venir.

Afin d'appréhender de la manière la plus équilibrée l'avenir de la commune, le respect de ce principe fondamental apparaît essentiel dans les trois domaines suivants :

- l'habitat,
- le développement économique,
- l'environnement et le cadre de vie.

1.2 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'HABITAT

La volonté communale de concilier développement urbain et préservation de son identité communale implique que les choix en matière d'habitat soient réfléchis et appréhendés en amont des futurs projets d'urbanisation.

L'objectif pour la commune est de baser l'accroissement de ses capacités d'accueil pour une population nouvelle à la fois sur le développement et le renouvellement urbain. La prise en compte parallèlement de ces deux éléments représente une opportunité pour la municipalité pour répondre à la nécessité de diversifier sa population en termes de tranches d'âge. En effet, elle permettra la création de typologies de logement aux spécificités propres (taille des logements, accessibilité aux services urbains), susceptibles de répondre aux besoins de population très diversifiée.

Outre l'aspect de mixité sociale et générationnelle qui sera induite par cette double démarche de développement, ce principe intègre également la nécessité de mettre en œuvre les objectifs démographiques de la commune avec l'objectif de consommer le moins d'espace possible.

Par conséquent, les futures zones d'urbanisation devront répondre à certaines exigences en termes de densité bâtie, de diversité typomorphologique et de qualité architecturale, urbaine et environnementale tout en renforçant l'esprit des lieux et l'identité communale. D'autre part, les projets de renouvellement urbain seront assujettis à des mesures réglementaires qui auront pour objectif de préserver le patrimoine bâti ainsi que l'homogénéité du centre ancien et des autres secteurs d'habitat.

De manière plus globale, les futures zones à urbaniser feront l'objet d'une hiérarchisation dans le temps (zones d'urbanisation à court ou moyen terme et à long terme) afin de pouvoir maîtriser le rythme de développement à l'échelle de la commune.

1.3 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Afin de prendre en compte toutes les potentialités territoriales de la commune en matière de développement économique, cette thématique regroupe plusieurs objectifs distincts :

- pérenniser et permettre le développement des commerces et services dans le centre ancien,
- permettre aux activités existantes, aussi diverses qu'elles soient de se maintenir, voire de se développer si elles le souhaitent,
- déployer de nouvelles activités de service et de commerce liées aux loisirs ou aux services à la personne,
- donner la possibilité aux producteurs agricoles et viticoles qui le souhaitent de transférer leur exploitation hors des zones urbanisées,
- autoriser le rapprochement domicile travail autant que faire se peut.

Afin de conserver un centre-ville attractif pour les jeunes actifs et les personnes âgées, il est essentiel que la commune de Dorlisheim encourage les commerces et services du centre ancien à s'y maintenir et s'y développer. En effet, la présence d'activités liées aux services à la personne et aux commerces de proximité apparaît comme un atout indispensable à l'emménagement de ces tranches de population.

Outre, les mesures spécifiques qui permettront à de nouvelles activités commerciales d'être créées en rez-de-chaussée de bâtiments, le PLU prévoit d'assouplir les prescriptions en matière de stationnement en cas d'extension d'activités existantes. L'objectif est de ne pas contraindre celles qui souhaiteraient s'étendre.

Parallèlement, les aménagements en matière de cheminements piétons et cyclistes permettront également aux habitants de Dorlisheim de relier ses commerces de proximité à leur lieu de résidence de manière plus attractive et sécurisée.

La future création d'un « village de loisirs », pôle d'activités accueillant un cinéma multisalles à l'entrée est de Dorlisheim, représente une forte potentialité en ce qui concerne l'économie locale. Outre les emplois créés susceptibles d'attirer une nouvelle population, cette zone d'activités sera potentiellement susceptible d'employer des personnes résidant d'ores et déjà à Dorlisheim ou dans les communes voisines. Cette perspective offre une opportunité de réduction des distances domicile-travail.

L'ensemble de ces objectifs fait apparaître la volonté communale de s'appuyer sur la totalité des activités existantes à Dorlisheim pour conforter et encourager son développement économique. Cette démarche devra toutefois veiller à respecter les équilibres parfois fragiles entre activités économiques et préservation du paysage.

Le rôle des agriculteurs et viticulteurs apparaît comme primordial, notamment, à ce niveau. Des mesures spécifiques seront prises dans la partie réglementaire du PLU ainsi qu'à travers les orientations particulières d'aménagement afin de veiller à la pérennité des exploitations et à l'intégration dans le site des futures sorties d'exploitation.

1.4 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE CADRE DE VIE

La protection de l'environnement ainsi que la préservation du paysage constituent deux enjeux essentiels dans le développement à venir de la commune de Dorlisheim.

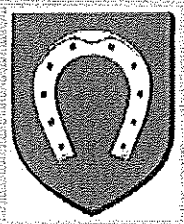
Sur le plan environnemental, le territoire communal comporte différents secteurs identifiés à l'échelle locale, régionale ou nationale comme étant des sites à protéger en raison de leur qualité ou de leur fragilité. Ils correspondent à des habitats pour une faune et une flore peu fréquente à rare, voire en voie de disparition (Grand Hamster d'Alsace, batraciens, papillons, espèces floristiques, ...). Ces sites sont répertoriés à l'inventaire national du patrimoine naturel (ZNIEFF, ...). À ce titre, les espaces naturels feront l'objet d'une protection particulière par le biais d'un zonage et d'une réglementation spécifiques dans le PLU.

Outre l'aspect environnemental, les espaces naturels et agricoles du territoire communal constituent un fort enjeu en termes de paysage. Le relief ainsi que les occupations du sol diversifiées offrent des paysages de grande qualité (espaces boisés, vignobles, vergers, prairies, champs, ...). L'ensemble de ces éléments, de même que les vues remarquables repérées seront protégées dans la phase réglementaire de ce document d'urbanisme.

D'autre part, les franches urbaines seront traitées qualitativement afin de créer une zone tampon entre les zones bâties et les zones naturelles ou agricoles. Ce principe sera traduit par l'inscription d'une zone spécifique où la création de vergers sera encouragée par la commune et des programmes d'aide des collectivités territoriales.

Les impacts sur l'environnement et le paysage de tout nouveau projet de développement et d'aménagement seront particulièrement pris en compte et analysés avant toute réalisation. Outre la nécessité de s'inscrire dans un contexte de durabilité, la commune a particulièrement conscience de l'intérêt transversal de ces enjeux. Ils sont appréciés au sein de la commune comme des atouts à part entière en termes d'attractivité pour de nouvelles populations, de qualité de cadre de vie pour les habitants et de potentialités touristiques.

COMMUNE DE DORLISHEIM



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Choix d'aménagements

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

3. Justification de la traduction réglementaire

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

2.1 CONTEXTE

Afin d'appréhender de manière durable son développement futur, la commune de Dorlisheim a déterminé des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme ainsi qu'à long terme.

Les zones 1AU définissent les zones d'urbanisation à court ou moyen terme qui peuvent faire l'objet d'un aménagement dès l'approbation du PLU. Les zones 2AU correspondent à des réserves foncières vouées au développement à long terme de la commune.

Globalement, les zones à urbaniser correspondent à une superficie totale d'environ 54 ha dont 27,4 ha, voués aux extensions principalement d'habitat. Ce chiffre peut paraître relativement important au vu de l'objectif recherché d'équilibre entre les différents milieux.

Cependant, la superficie des zones AU (habitat et activités) doit être, premièrement, rapportée à l'ensemble du territoire dont elle représente moins de 5 %. Quant aux zones vouées principalement à l'habitat, elles ne correspondent qu'à 2,5 % du territoire communal. Ce rapport indique qu'à l'échelle de la commune, les surfaces réservées à l'urbanisation ne nuisent pas à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels qui correspondent à environ 85 % du territoire communal.

La comparaison avec le POS met en évidence le déclassement de 4 ha des zones NA, notamment des secteurs INA 2b et INA 2c (espaces à urbaniser) inscrits au POS en zone A et N (espaces à préserver) au PLU. Cette mesure marque la volonté de la commune d'afficher un développement raisonné, respectueux des milieux agricoles et naturels à fort enjeu environnemental et paysager.

2.2 VISIONS ET OBJECTIFS URBAINS

La planification urbaine a été établie à long terme afin d'éviter un mitage des zones libres à proximité du centre, entraînant à plus longue échéance un étalement incohérent de la commune.

Il est essentiel de préciser qu'à court ou moyen terme, la commune ne souhaite urbaniser que 5,9 ha sur 27,4 ha réservés à l'urbanisation future sous forme principalement d'habitat. En effet, seuls 5,9 ha sont classés en zone 1AU contre 21,5 ha environ en zone 2AU.

Il faut savoir que les différents secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de révision ou de modification du PLU. Ainsi, l'inscription en 2AU de la majorité des espaces à urbaniser permet à la commune de maîtriser son développement futur par le contrôle de l'ouverture progressive de ces secteurs d'urbanisation. Ce principe est notamment cohérent avec le rythme de construction de 800 à 1000 m^2 de SHON par an (10 à 12 logements) que s'est fixée la commune. Il faut rappeler que la politique de développement de la commune s'inscrit déjà dans cette logique dans le sens où certains secteurs inscrits en IINA depuis 1996 n'ont toujours pas été ouverts à l'urbanisation.

La volonté des élus, par ce biais, est d'envisager le développement urbain de manière plus prospective. L'objectif à atteindre est de concevoir, avant l'ouverture de chaque secteur 2AU, un projet d'urbanisation qui intègre de façon optimale la mixité sociale et fonctionnelle, les différents modes de déplacement, l'aménagement d'espaces publics de qualité et l'implantation d'équipements collectifs liés à l'accroissement de la population. Le réseau viaire des différentes phases d'aménagement devra présenter des emprises suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 2AU. L'aménagement paysager et urbain sera également appréhendé de manière globale, à l'échelle de chaque secteur.

Une telle conception de l'urbanisation future permet également une meilleure gestion de l'interaction de la future zone urbanisée avec le tissu bâti existant. Certains secteurs d'urbanisation à long terme intègrent la réalisation de nouveaux équipements publics, complétant les installations existantes et destinés à répondre aux besoins engendrés par

l'augmentation de population. Les infrastructures de transport desservant Dorlisheim et les différents secteurs à urbaniser font également l'objet d'une planification bien en amont de leur réalisation. Cette vision prospective permettra d'adapter les infrastructures au développement urbain souhaité et d'absorber au mieux les flux qu'il génèrera.

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune base également le maintien et l'évolution de la population sur le principe de renouvellement urbain, notamment par la restructuration du bâti ancien. La requalification ou l'aménagement de constructions existantes est un processus difficile à maîtriser. C'est également pour tenir compte de son impact potentiel sur le rythme de croissance de la commune que cette dernière affiche une proportion de zone 1AU moindre par rapport à la zone 2AU.

Les différents secteurs du territoire destinés à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme ont été choisis à la fois en se basant sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) et par des études plus fines sur certains secteurs concernés.

Ces études préalables mettent en évidence :
- une analyse de l'état actuel de l'environnement,
- les raisons du choix du site et sa présentation,
- le parti d'aménagement le cas échéant en cas d'élaboration d'une orientation d'aménagement,
- les impacts du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires.

2.2.1 Rythme et ordre d'ouverture des zones à urbaniser

Le rythme moyen d'urbanisation des zones AU sera de l'ordre de 0,6ha /an et tiendra compte des opérations se développant au sein du tissus bâti existant.

L'urbanisation des secteurs de zones IAU est envisagée avant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et préconisée dans l'ordre suivant :

1 - 1AUc3 – Mausgaertel

2 – 1AUd – Au Sud Ouest dans le prolongement de la rue des vignes et de la rue Ettore Bugatti

3 – 1AUb – rue des Lilas – Hinter dem Dorf

4 – 1AUa – lieu-dit « Maertzbrunnen »

5 – 1AUc2 – A l'Ouest de l'Avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies

2.3 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONE 2AU

2.3.1 Localisation

La commune de Dorlisheim comporte cinq secteurs de zone 2AU :
- le secteur 2AUa qui est situé au nord de la commune,
- le secteur 2AUb qui se situe dans le prolongement de la rue des Vignes au sud-ouest de la commune,
- le secteur 2AUc qui se situe entre la rue des Lilas et le chemin rural dit Schlittweg, au sud de la commune,

- le secteur 2AUd correspond à l'espace non bâti situé entre la voie ferrée et la rue Luther, au lieu-dit « Mausgaertel »,
- le secteur 2AUe qui correspond à une zone d'urbanisation mixte habitat/activités situé au lieu-dit « Kurtze Straeng ».

2.3.2 Présentation des secteurs 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs spécifiques de 9,5 ha, 1,9 ha, 6,3 ha, 0,9 ha et 2,9 ha qui ont été définis de manière à prévoir le développement urbain à très long terme (30 à 40 ans). Ce choix découle de la volonté communale de réaliser des projets de développement d'ensemble cohérents. Or, ce principe urbanistique est plus à même d'être réalisé sur des surfaces importantes que sur la succession de programmes d'urbanisation de petite taille. Ainsi, pour assurer une urbanisation de qualité, un projet devra être conçu sur l'intégralité de chaque secteur 2AU, avant de classer celui-ci en zone 1AU. Sa réalisation pourra ensuite suivre un phasage dans le temps, par la réalisation de tranches successives, afin de respecter le rythme de croissance désiré par la commune.

Il est important de noter que l'ensemble des secteurs 2AU était d'ores et déjà inscrit au POS. Leur inscription au PLU a cependant impliqué certaines modifications afin d'appréhender le développement à long terme de la commune de manière plus durable et plus soutenable.

Le secteur 2AUa est bien plus important en superficie que les zones IINA 1 et INA c situées au nord de la commune au POS. Ce déséquilibre est compensé par le déclassement, en zone N, des zones INA 2c et INA 2d situées à l'extrême nord-ouest du territoire au POS. Ce transfert de potentiel urbanisable a été souhaité afin d'éviter toute conurbation avec la commune voisine de Mutzig, tout mitage des espaces naturels et agricoles et de réaliser une limite urbaine plus cohérente au nord de la commune.

Au sud-est, un secteur 2AUe est destiné à l'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle habitat/activités. L'urbanisation à long terme du secteur 2AUc permettra de lier le secteur 2AUe au tissu bâti existant (UC). La voirie interne de ces deux secteurs d'urbanisation à long terme devra être conçue de manière à permettre une interaction optimale entre ces deux entités, d'une part et entre ces deux nouveaux quartiers et les zones urbanisées existantes, d'autre part.

Outre sa vocation principale à caractère résidentiel, il est prévu que le secteur 2AUc intègre la création d'un équipement scolaire ainsi qu'une aire de parking public afin de répondre à l'augmentation de population engendrée par le développement urbain de la commune.

2.3.3 Prise en compte des contraintes environnementales

En raison de leur fonction de réserve foncière et de leur inconstructibilité actuelle, chacune de ces zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable lors de la procédure de révision ou de modification qui permettra l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation.

Cette étude préalable permettra d'évaluer, en temps voulu, les contraintes et les enjeux environnementaux existants sur le site. Une étude trop précise à l'heure actuelle n'aurait pas de réelle raison d'être vu que le classement 2AU interdit tout changement d'affectation du site.

Toutefois, le choix des zones 2AU a tout de même été conditionné par les principales contraintes environnementales d'ores et déjà identifiées. Ainsi, le risque d'inondation, la présence d'un biotope particulier à préserver ou celle d'un milieu favorable à une espèce protégée ont été des éléments décisifs lors de l'élaboration du zonage.

Ainsi, la zone IINA 1i4 du POS a été fortement réduite afin de tenir compte de l'inondabilité de cette portion du territoire. Le secteur 2AUd au PLU est toujours soumis au risque d'inondation par la Bruche. Cependant, son aménagement futur sera conditionné par la réalisation de travaux et ouvrages qui réduiront ce risque. Il s'agit notamment de la suppression du chemin d'exploitation existant, de la réalisation d'une voie nouvelle au nord

du secteur 2AUd et du nivellement des terrains situés aux lieux-dits Brennhuettel et Mausgaertel.

L'ouverture de ce secteur de zone sera néanmoins conditionnée par une étude hydraulique permettant de trancher sur l'acceptabilité des travaux d'aménagement précités.

Les zones IINA situées au sud du tissu bâti ont été réduites, pour une bonne part, par l'inscription d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme pour assurer le développement à venir. Au sud-ouest, le secteur 1AUd a été créé de manière à préserver un îlot vert jusqu'à l'urbanisation de la zone 2AUb. Il faut préciser que l'aménagement du secteur 1AUb pourra être réalisé dans le respect de l'environnement proche. Son rattachement aux réseaux publics est prévu depuis la rue des Vignes.

La définition des zones d'urbanisation future et leur localisation sur le territoire communal ont également été établies de manière à limiter au maximum l'impact du développement urbain, nécessaire à la commune, sur la préservation des milieux favorables à la présence du Hamster d'Alsace à Dorlisheim. Exceptés ces habitats potentiels, les zones AU ne présentent aucune espèce faunistique ou floristique protégée qui pourrait contraindre leur urbanisation. Ces secteurs ne présentent pas un superficie suffisante pour répondre à une aire vitale nécessaire au développement du Hamster d'Alsace de par leur situation enclavée entre deux zones urbanisées (Dorlisheim et Molsheim), soit entre la zone urbanisée de Dorlisheim et des infrastructures routières importantes (RD1420 à 2x2 voies ; RD500 à 2x2 voies séparée par un muret central) considérées infranchissables.

Au nord de la commune, un secteur 2AUa a été créé afin de mettre en œuvre une urbanisation continue de la partie nord du tissu bâti qui achève l'urbanisation de la commune dans cette direction. Cette zone a été définie de manière à aménager une frange urbaine nette et cohérente en limite de zone naturelle. La taille de la zone 2AUa permettra d'assurer une urbanisation future de qualité. Un projet cohérent sera conçu sur l'intégralité du secteur 2AU. L'urbanisation du secteur 2AUa devra toutefois être phasée.

2.3.4 Prise en compte des attentes des propriétaires

Le classement des terrains en 2AUb au lieu-dit Gesetz découle d'une volonté commune des différents propriétaires de les préserver de toute urbanisation à venir. C'est dans cette perspective et dans la logique de concertation que ce secteur a été inscrit en réserve foncière à long terme.

D'autres terrains classés en U ou en NA au POS ont fait l'objet de demande de construire de la part des propriétaires. C'est dans cet objectif que les terrains en question ont été classés en AU. L'objectif recherché est double : ne pas pénaliser les propriétaires en question tout en assurant une urbanisation de qualité par l'obligation de réaliser un projet d'ensemble.

Au-delà de la prise en compte des attentes de la population, il faut noter que le classement en zone 2AU permet de protéger les réserves foncières envisagées de toute sortie d'exploitation dans des secteurs potentiels d'urbanisation à long terme. Ce principe marque ainsi la volonté communale de gérer son territoire de la manière la plus cohérente à court comme à très long terme.

2.4 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONES 1AU

La commune de Dorlisheim prévoit plusieurs secteurs distincts pour son développement dans les 5 à 10 ans à venir. Ces derniers sont répartis en cœur ou en frange du tissu urbain actuel :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit « Maertzbrunnen » ;
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- le secteur 1AUc comportant les deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
- le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel »,

- le secteur 1Aud qui se situe au sud-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue des Vignes et de la rue Ettore Bugatti.

2.4.1 Secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Présentation du site

Le secteur 1AUa était jusqu'alors inscrit au POS en zone UB, à l'extrême ouest des zones bâties. Ce secteur constitue un espace non bâti en limite d'urbanisation. La modification de classification a été effectuée afin de promouvoir un aménagement global sur l'ensemble du secteur et d'éviter ainsi une urbanisation au coup par coup et sans cohérence. Cette volonté a notamment été marquée en raison de la localisation stratégique de ce secteur visible depuis l'entrée de ville ouest de Dorlisheim.

Ce secteur présente un relief relativement plat. Il représente une superficie d'environ 83,48 ares. Le site est actuellement occupé par des cultures agricoles, des espaces de vergers et potagers. Aucune orientation particulière d'aménagement n'est prévue sur ce secteur, en raison de sa petite superficie.

Sa desserte s'effectuera à partir de la rue de l'Altenberg et de la rue Leimen. La desserte par les réseaux pourra également être organisée à partir des réseaux existants sur ces deux axes.

En matière de contrainte, le site n'est concerné par aucun inventaire relevant des espèces faunistiques ou floristiques particulières. Il n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

En matière d'hydrologie, le secteur 1AUa n'est pas concerné par les risques d'inondation. Son urbanisation impliquera, quoi qu'il en soit, une augmentation de la surface imperméabilisée sur la commune. Pour prendre en compte cet état de fait, le règlement du PLU intègre différentes prescriptions :

- l'évacuation des eaux pluviales liées à tout bâtiment ou installation vers le réseau public doit être réalisée après stockage intermédiaire ;
- tout rejet vers le milieu naturel doit être précédé de la rétention, du traitement et d'une évacuation par le biais d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur ;
- une partie des eaux pluviales devra faire l'objet de rétention à l'échelle de chaque parcelle ;
- la perméabilité de 40% de la superficie totale de chaque unité foncière devra être préservée pour garantir une certaine alimentation en eau des nappes souterraines.

L'ensemble de ces prescriptions relatives à la prise en compte de l'imperméabilisation d'espaces supplémentaires engendrée par le développement futur de la commune sont appliquées à toute la zone 1AU.

Concernant le paysage, l'aménagement du secteur n'affectera aucune vue remarquable. Cependant, comme évoqué précédemment, le site est visible depuis l'entrée de ville ouest de Dorlisheim. A ce titre, les préoccupations paysagères et l'intégration du projet dans le

paysage environnant devront être traitées dans le schéma d'ensemble. Il apparaît également que l'aménagement d'un cordon végétal en limite de frange urbaine ouest pourra permettre une transition douce entre zone bâtie et zone naturelle et favoriser l'intégration paysagère du projet dans le site.

Sur les problématiques environnementales et de biodiversité, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Aucune étude ne fait mention de ce secteur par rapport à la présence d'espèces floristiques ou faunistiques remarquables. Ainsi, du point de vue environnemental, son urbanisation n'aura pas d'impact particulier autre que la réduction de la proportion des zones agricoles au profit des zones urbanisées.

Cette réalité correspond aux incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Toutefois, elle doit être nuancée par le fait que le secteur ne constitue qu'une faible proportion des espaces agricoles de la commune moins de 1 ha pour plus de 694 ha de terres classées en zone agricole au PLU.

Ainsi de manière générale, l'étude préalable a permis de mettre en évidence l'absence de contraintes fortes liées à l'urbanisation du secteur 1AUa. Les seules contraintes qui ont été soulignées précédemment sont prises en compte par l'édiction de mesures compensatoires.

2.4.2 Secteur 1AUb

Le secteur 1AUb est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement présentée dans le cadre du PLU.

Présentation du site

Le site représente une dent creuse de taille relativement importante au sein du tissu urbain. D'une superficie de 1 ha environ et de relief plat, il constitue un espace non bâti entre le centre ancien et le quartier résidentiel situé plus au sud. Le secteur 1AUb est délimité au nord par la rue des Remparts et au sud par la rue des Lilas. Actuellement occupé par des cultures agricoles, l'urbanisation de ce secteur permettrait de lier les deux espaces urbanisés évoqués ci-dessus.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (rues des remparts et des lilas). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de ces deux voies.

Outre la zone secondaire de dégagement, le site est concerné par la servitude d'utilité publique liée au périmètre de protection des monuments historiques. Ces contraintes ne sont pas rédhibitoires en matière d'urbanisation. Elles impliquent essentiellement des conditions de constructibilité.

Parti d'aménagement

L'urbanisation du secteur 1AUb est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui a été élaborée dans le cadre du PLU.

Celle-ci prévoit d'intégrer une certaine mixité de logements afin de répondre aux besoins d'une population de tranches d'âge relativement larges. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat individuel (maximum de 20 %), de maisons de villes et d'habitat intermédiaire ou collectif. La mixité sociale sera également recherchée par la diversité du type d'occupation : le projet devra proposer des logements en accession à la propriété, en accession sociale, en locatif libre et conventionné. L'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite devra également être prise en compte.

Du point de vue organisationnel, le futur quartier sera traversé par une voie de desserte principale nord-sud qui marquera la liaison entre les zones urbaines existantes. Cette

dernière sera doublée d'un cheminement piétons/cyclistes en site propre afin d'encourager les déplacements doux au sein de la commune.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein du quartier pour assurer le stationnement des visiteurs. Le projet d'ensemble réalisé devra également tenir compte de la réalisation d'une aire de stationnement public en limite nord de la zone.

Du point de vue environnemental, le projet d'aménagement devra privilégier une implantation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat passif, notamment en veillant à l'exposition des constructions au soleil. Ce principe a pour objectif de réduire les besoins en énergie.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une imperméabilisation de terrains supplémentaires à l'échelle de la commune. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée.

En termes d'enjeu paysager, le site ne présente pas d'éléments ou d'ensembles remarquables. Son urbanisation participera à sa valorisation et à renforcer le caractère urbain de cet espace du territoire, situé en plein cœur de Dorlisheim.

Concernant les problématiques environnementales, il ressort à travers l'étude du Conseil Général du Bas-Rhin que ce secteur constitue un milieu très favorable à la présence du hamster commun. Mais, il faut signaler que cette classification prend essentiellement en compte les spécificités géographiques du site (géologie, pédologie, occupation du sol, ...). Il apparaît en effet que les secteurs situés plus à l'est en zone agricole constituent un biotope plus adapté à leur sauvegarde et développement. Ces secteurs, situés plus à proximité des projets de Zones d'Actions Prioritaires (ZAP) présentent, de ce fait, également un plus fort potentiel de colonisation. L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'un comptage afin de s'assurer de l'absence de terriers.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de terres agricoles. Celle-ci est toutefois compensée par la préservation de la majeure partie des espaces agricoles situés en périphérie des zones bâties.

2.4.3 Secteur 1AUc

Le secteur 1AUc est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement, mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Ce secteur est constitué par deux sous-secteurs de petite taille localisé en limite nord de la zone bâtie de la commune :

- le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
- le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel ».

Ces sous-secteurs sont traités de manière globale en raison de leur proximité et de la similitude des sites.

Présentation des sites

Les sous-secteurs 1AUc2 et 1AUc3 correspondent respectivement aux secteurs INA1d et UB inscrits au POS. Ces zones d'urbanisation future permettront d'aménager des dents creuses au sein du tissu bâti.

L'ouverture à plus long terme de la zone 2AUa permettra de lisser les limites nord de l'urbanisation.

Les sites de ces sous-secteurs sont actuellement occupés par des terres agricoles et par de petits espaces de vergers et de potagers. Le relief y est relativement plat.

Les différents sous-secteurs sont concernés par les mêmes servitudes que le secteur 1Aub présenté ci-dessus (zone secondaire de dégagement et protection des monuments historiques). Leur urbanisation en est contrainte que par des conditions de réalisation en fonction des réglementations respectives en vigueur.

Parti d'aménagement

Aucun de ces sous-secteurs ne fait l'objet d'une orientation d'aménagement en raison de leur faible superficie. Les sous-secteurs 1AUc2 et 1AUc3 représentent respectivement environ 70 ares et 81 ares.

En raison de la taille réduite de ces zones d'urbanisation future, il est demandé de réaliser un aménagement sur la totalité de chaque sous-secteur. Aucun phasage n'est autorisé.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Tout comme pour le reste de la zone 1AU, les impacts liés à l'imperméabilisation des terres agricoles sont compensés par les prescriptions réglementaires précisées précédemment dans la partie consacrée au secteur 1AUa.

En matière d'environnement, les différents sites ne sont pas inventoriés au titre de milieux ou d'espèces remarquables. Toutefois, les espaces de vergers peuvent constituer pour certains d'entre eux un enjeu en termes de paysage et de biodiversité. L'impact de l'urbanisation sur ces problématiques pourra être compensé par le projet futur de la commune de créer une zone tampon, transition entre les zones bâties et les zones agricoles et naturelles, par l'inscription d'un secteur Nv destiné à favoriser la création de vergers, en limite de frange urbaine.

Enfin, du point de vue de la préservation des espaces agricoles, il apparaît que ces trois sous-secteurs ne représentent pas une proportion importante par rapport à la totalité des terres agricoles sur la commune. En outre, l'urbanisation de territoires aussi proches des zones urbanisées constituent des secteurs adéquats pour le développement de la commune. Ils permettent de prévoir un développement par phase successive et qui n'engendre pas de mitage des espaces agricoles. De plus, un étalement urbain trop important est évité dès lors que l'urbanisation y est relativement dense comme le prescrit le règlement du PLU.

2.4.4 Secteur 1AUd

Le secteur 1AUd est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement présentée dans le cadre du PLU. Le secteur 1AUd devra également intégrer l'urbanisation future de la zone 2AU à proximité.

Présentation du site

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Il sera complété d'un secteur de sortie d'exploitation viticole s'étendant à l'ouest.

D'une superficie d'environ 2 ha et de relief en légère déclivité vers le nord-est, il constitue un espace non bâti entre des quartiers résidentiels et le secteur de sortie d'exploitation viticole

projeté au PLU. Le secteur 1AUd est délimité au nord par la rue de la Loi et au sud par le chemin dit « Weilerthalweg ».

Actuellement occupé par des cultures agricoles, des jachères et des prairies parfois ponctuées de fruitiers, l'ouverture de ce secteur permettrait d'achever l'urbanisation ouest de la commune.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (rues des vignes et du Weilerthalweg). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de ces deux voies.

Parti d'aménagement

L'urbanisation du secteur 1AUd est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui a été élaborée dans le cadre du PLU.

Celle-ci prévoit d'intégrer une certaine mixité de logements comme dans les autres zones d'urbanisation future afin de garantir une réelle mixité dans la composition socioprofessionnelle et générationnelle de la population. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat individuel (maximum de 20%), de maisons de villes et d'habitat intermédiaire ou collectif. La mixité sociale sera également recherchée par la diversité du type d'occupation : le projet devra proposer des logements en accession à la propriété, en accession sociale, en locatif libre et conventionné. L'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite devra également être prise en compte.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein du quartier pour assurer le stationnement des visiteurs. Le projet d'ensemble réalisé devra également garantir l'accessibilité future de la zone 2AUb.

Du point de vue environnemental, le projet d'aménagement devra privilégier une implantation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat passif, notamment en veillant à l'exposition des constructions au soleil. Ce principe a pour objectif de réduire les besoins en énergie.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera également une imperméabilisation de terrains. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée tant au niveau de chaque unité foncière que pour les voiries publiques.

En termes d'enjeu paysager, le site est important parce que représentant l'achèvement du village vers l'ouest. Il est très perceptible depuis les coteaux ouest et sud-ouest. L'organisation urbaine, la qualité architecturale de ce quartier devront être soignées.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de terres agricoles. Celle-ci est toutefois compensée par la préservation de la majeure partie des espaces agricoles situés en périphérie des zones bâties.

2.4.5 Zones 1AUXA et 1AUXL

Les justifications concernant les choix d'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL sont traitées conjointement. En raison de leur proximité géographique et dans un souci d'aménagement cohérent, ces deux zones ont fait l'objet d'une étude globale. C'est à ce titre et dans un objectif d'éviter les redondances au sein du rapport de présentation que les deux zones font l'objet d'une présentation commune.

La zone 1AUXA est une zone à urbaniser à vocation principalement d'activités. La zone 1AUXL est plus spécifiquement réservée aux loisirs. De manière plus générale, elles sont

destinées à accueillir des activités économiques ; principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires pour la zone 1AUXA et essentiellement des activités commerciales et de loisirs pour la zone 1AUXL. Mais, elles peuvent également recevoir des constructions d'habitation sous condition et des équipements publics. La zone 1AUXL peut accueillir accessoirement des activités économiques autres que celles directement liées aux loisirs.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir à terme un projet d'ensemble cohérent sur toute la zone.

Présentation du site

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Situées en bordure de la RD 422, les zones 1AUXA et 1AUXL sont situées en entrée de ville de Dorlisheim et de Molsheim. Elles occupent une position privilégiée au sein d'un territoire formé par un carrefour naturel situé au débouché des vallées de la Bruche et de la Mossig.

D'une superficie totale d'environ 23 ha, les zones 1AUXA (13 ha) et 1AUXL (10 ha) s'inscrivent dans un paysage de plaine, caractérisé par de faibles pentes et occupé précédemment par des terres agricoles. Il est à signaler que la préservation de terres agricoles entre plusieurs axes routiers structurants ou à grande circulation (A 352, RD 500, RD 422, RD 392 et contournement de Molsheim) ne représente pas un enjeu agricole de premier ordre.

L'urbanisation de la zone 1AUXA a d'ores et déjà été entreprise, mais elle n'est cependant pas achevée. Celle de la zone 1AUXL n'a, à l'heure actuelle, pas débuté. A l'échelle globale, l'urbanisation de ces deux zones permettrait d'achever l'urbanisation à l'est de la commune, sur un espace non bâti situé entre la RD 422 et le contournement de Molsheim, et à proximité de grands axes de desserte.

Parti d'aménagement

La volonté de la commune et de l'intercommunalité est de valoriser un territoire situé au cœur d'un carrefour structurant et d'améliorer l'entrée de ville est de Dorlisheim et sud de Molsheim.

Cet espace est destiné à accueillir des activités économiques complémentaires aux zones d'activités existantes. Il doit à la fois permettre la pérennisation des activités d'ores et déjà implantées sur le territoire intercommunal et la diversification de services proposés à la population de l'intercommunalité par le développement d'une zone de loisirs.

Le projet d'ensemble prévoit la desserte des zones 1AUXA et 1AUXL depuis le rond-point aménagé sur la RD 392 entre Dorlisheim et Altorf. Aucun nouvel accès direct depuis la RD 422, la RD 500 ou le contournement de Molsheim ne pourra être envisagé. Le raccordement viaire des deux zones sera conçu de manière à permettre un écoulement régulier des véhicules qui ne devra pas perturber les flux sur le réseau départemental.

L'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL devra également prévoir l'interconnexion des cheminements piétons et cyclistes existants à proximité afin d'assurer une desserte multimodale particulièrement importante pour la future zone de loisirs.

La desserte des zones par les réseaux d'eau et d'assainissement sera réalisée depuis la RD 422.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein de chaque zone pour assurer le stationnement de la clientèle et des visiteurs en dehors du domaine public.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL représente un enjeu de développement fort autant sur le plan économique que sur le plan paysager. Ce développement futur marquera l'entrée de ville des communes de Dorlisheim et de Molsheim. En raison de la localisation du site, le principal impact du projet sur l'environnement réside sur le plan paysager.

A ce titre, l'urbanisation des zones 1AUXA et 1AUXL est soumise aux dispositions de l'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme : cet aspect là est développé au chapitre « Justification de la traduction réglementaire »

Au-delà des éléments exposés dans le parti d'aménagement, celle-ci a pour objectif :
- d'assurer la continuité plaine-piémont,
- d'assurer la transition entre les zones naturelles et les zones urbaines,
- de limiter les nuisances.

La réalisation de ces objectifs se traduit essentiellement par l'intégration au projet d'un traitement paysager cohérent et de qualité.

Ainsi, l'étude d'impact paysager préconise l'aménagement des abords de part et d'autre de la RD 392 de séquences de vignoble, symbolisant le Piémont et qui alternent avec les cultures agricoles de la plaine.

La transition entre zone urbaine et zone naturelle est, quant à elle, assurée par la création d'espaces végétalisés en continuité avec la végétation existante. Dans cette perspective, l'étude d'impact et le règlement du PLU prévoient des dispositions générales :
- le prolongement du massif boisé du Château Saint Jean le long de la RD 422,
- la plantation de haies vives en limites séparatives,
- le choix d'essences en cohérence avec la végétation environnante,
- la végétalisation des aires de stationnement par la plantation d'arbres.

L'impact paysager depuis les différents axes routiers est également traité par la prescription de dispositions plus spécifiques :
- l'aménagement d'un cordon végétal,
- la création de merlons végétalisés,
- la fixation d'un recul important par rapport aux axes concernés, ...

Des dispositions architecturales, de volumétrie, de coloration et de matériaux ont également été édictées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement. On peut notamment citer les principes de hauteur qui déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones de l'ouest vers l'est. Il est à noter qu'en raison du caractère économique des zones, les enseignes font également l'objet de dispositions réglementaires.

Outre, l'enjeu paysager, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura également des impacts en lien direct avec l'environnement. La réalisation du projet urbain engendrera une imperméabilisation supplémentaire de terrains à l'échelle de la commune. Le règlement du PLU prévoit à ce niveau l'aménagement de dispositifs qui garantissent et maîtrisent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou vers le milieu naturel. La rétention des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou extension de construction existante. En outre, pour éviter une imperméabilisation totale des terrains, un pourcentage de terrain devant rester perméable est fixé à l'échelle de chaque zone.

Du point de vue écologique, les différentes informations récoltées ont mis en évidence l'absence d'espèces faunistiques et floristiques protégées sur la quasi-totalité des zones.

Les campagnes de comptage du grand hamster dans le cadre du projet du contournement indiquent que l'espèce n'est pas présente sur le site. Seule la bordure ouest des zones

1AUXA et 1AUXL présentent des milieux favorables (3,65 ha) qui n'ont pas été sondés. Cette réalité est à relativiser dans le sens où l'analyse des milieux favorables est essentiellement établie sur la nature des sols et ne tient pas compte de l'anthropisation du milieu (proximité grands axes routiers, ...). En outre, la superficie des terrains concernés doit être rapportée à la superficie totale des milieux jugés favorables à très favorables (425 ha) pour le hamster à l'échelle de la commune. Ainsi les milieux potentiellement favorables au hamster situés en zones 1AUXA et 1AUXL correspondent à moins de 1 % de la superficie totale des espaces favorables.

Outre le Grand Hamster, il faut noter que les zones 1AUXA et 1AUXL se situent à proximité d'habitat favorable au crapaud vert et au crapaud calamite. Des aménagements spécifiques ont été réalisés dans le cadre du projet du contournement. Au niveau des zones 1AUX, il est précisé au règlement que les murs bahuts sous les clôtures sont interdits afin de permettre le libre déplacement des crapauds.

Du point de vue floristique, aucune espèce remarquable n'a été inventoriée sur les sites des deux zones.

2.4.6 Zone 1AUXM

La zone 1AUXM est une zone à urbaniser à vocation principalement d'activités. Elle est destinée à permettre l'extension et le développement de l'entreprise Messier Bugatti localisé à la fois sur le ban de Dorlisheim et de Molsheim. Elle se situe précisément plus à l'est, à l'arrière du site d'activités actuel de l'entreprise.

La zone 1AUXM est destinée à accueillir des activités économiques qu'elles soient artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires. Ce principe offre un champ d'action le plus large possible à l'entreprise qui occupe une place essentielle dans le bassin d'emploi. Des équipements publics peuvent également s'y implanter. Les dépôts et stockages y sont autorisés sous condition.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble de l'espace imparti.

Présentation du site

Elle remplace le secteur 1NA 2ci inscrite au POS. Les limites de zone 1AUXM sont pratiquement identiques à celles du POS. Seule la limite est se voit étendue dans sa partie nord afin d'englober l'intégralité des terrains Messier Bugatti et afin d'être cohérente avec le zonage du PLU de Molsheim. La zone 1AUXM représente une superficie de 2,8 ha environ soit environ 0,25 % de la superficie totale du territoire communal.

La zone 1AUXM est concernée par les risques d'inondation liés à la Bruche. La majeure partie de la zone est située en zone IV d'après l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR. Une partie infime est classée en zone I définie dans ce même arrêté.

La zone est également touchée par la servitude liée au périmètre éloigné de protection de captage des eaux.

Parti d'aménagement

L'urbanisation de la zone 1AUXM ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les dispositions édictées dans le cadre du règlement ont été fixées de manière à être compatible avec celles élaborées dans le cadre du PLU de Molsheim. L'objectif recherché est de promouvoir un aménagement cohérent sur l'ensemble du site de l'entreprise Messier-

Bugatti. Ce principe a défini la réglementation en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur hauteur, l'aspect extérieur, ...

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Les principaux impacts de l'urbanisation de la zone 1AUXM sur l'environnement découlent des contraintes physiques liées au site et présentées ci-précédemment.

Le PLU tient compte de ces contraintes en autorisant les occupations et utilisations du sol sous condition. Ainsi, en zone inondable, l'urbanisation est soumise aux prescriptions définies dans le cadre de l'arrêté préfectoral valant PPR. Ce document précise les occupations et utilisations exclusivement autorisées en zone I et indique les conditions à respecter pour construire en zone IV.

D'autre part, l'imperméabilisation de terres supplémentaires engendrée par l'urbanisation potentielle de ce secteur est prise en compte et compensée par une réglementation en termes de gestion des eaux pluviales identiques à celles des zones 1AUXA et 1AUXM. De plus, le traitement des aires de stationnement en surface perméable est encouragé en zone 1AUXM.

Concernant la protection des captages d'eau potable, la réglementation de la zone précise que les stockages et dépôts doivent être réalisés dans des constructions closes et qu'ils ne doivent engendrer aucun risque pour la protection de la ressource en eau. Afin de ne pas exposer une population supplémentaire au risque d'inondation, les constructions d'habitations sont interdites.

D'un point de vue écologique, aucune espèce remarquable, quelle soit faunistique ou floristique, n'a été repérée.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Choix d'aménagements
2. Justification des choix d'urbanisation future
3. **JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

3. JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3.1 LES ZONES URBAINES – U

LES JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPRES À TOUTES LES ZONES U

Les zones urbaines U sont au nombre de six :

- la zone UA qui correspond au centre ancien de la commune,
- la zone UB qui correspond aux extensions de la première moitié du XXe siècle,
- la zone UC qui correspond aux extensions de la seconde moitié du XXe siècle,
- la zone UE qui correspond au secteur réservé aux équipements publics,
- la zone UF qui correspond au site du Château Saint-Jean et en partie à son parc.
- la zone UX qui correspond aux territoires urbanisés occupés principalement par des locaux d'activité

Chacun de ces secteurs du territoire communal fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres. Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de ces zones en raison de leur vocation principalement résidentielle. L'édiction de ces principes généraux sera justifiée de manière globale afin d'éviter les répétitions lors de la présentation de chaque zone urbaine.

Article 3 – Voirie et accès

Les voies et les accès sont réglementés de manière à préserver le caractère des zones urbanisées existantes.

La quasi-intégralité du réseau viaire est d'ores et déjà réalisée dans les zones U. De fait, les règles édictées dans ces articles sont relativement souples en matière d'emprise minimale de voirie.

Les aménagements futurs (élargissement de la voie, création de trottoirs ou de pistes cyclables, ...) de la voirie publique existante sont inscrits au PLU à travers les emplacements affichés au plan de zonage. Le recul d'implantation par rapport à la limite d'emprise publique dans certaines zones permet également de prévoir des aménagements de la voirie à long terme.

Dans l'optique de préserver le rapport à la rue, le nombre d'accès par unité foncière originelle ou pour la desserte d'une zone de parking est limité à un. Dans cette même perspective les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits sauf en zone UE et en zone UF.

En zone UF, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Pour réduire tout risque d'imperméabilisation des « Terrains Cultivés à Protéger », l'emprise des accès est portée à 3 m d'emprise au lieu de 4,50 m normalement dans les zones concernées.

En zone UE, la commune devra prévoir des gabarits de voirie qui répondent aux usages et à la fréquentation qui en seront faits.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

La réglementation en vigueur permet de s'adapter aux capacités des réseaux d'assainissement existants et de réduire les charges polluantes transportées vers la station d'épuration. Le choix est de systématiser l'assainissement collectif dans les zones urbaines.

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public est soumis à une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluviales, la problématique de rétention des eaux à l'échelle de la parcelle et, de fait, les préoccupations liées au développement durable sont prises en compte. Pour toute construction, extension ou reconstruction, le propriétaire doit prévoir un volume de stockage calculé en fonction de la surface imperméabilisée par l'aménagement. Cette mesure doit permettre de ne pas accroître la sollicitation des réseaux existants qui sont en limite de capacité lors de précipitations orageuses.

Electricité – Téléphone - Télédistribution

Cet article vise à préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain.

Le respect de l'environnement visuel passe par la meilleure dissimulation possible des nouvelles installations de réseaux dans les zones urbaines, tout en ne négligeant pas les contraintes existantes sur le terrain.

En outre, il est fait obligation de réaliser ces réseaux en souterrain dans toute opération groupée.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est réglementé de manière à assurer l'accès au service de lutte contre l'incendie.

Article 11 – Aspect extérieur

Les mouvements de terre sont limités en hauteur par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle de manière à éviter les constructions trop sorties de terre qui s'intégreraient mal dans le tissu bâti.

Article 12 – Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont précisées en fonction de l'occupation du sol à laquelle il est lié, afin de gérer au mieux les problématiques qui en sont engendrées.

Le nombre de places exigées par rapport aux habitations doit permettre d'absorber complètement les besoins des habitants hors des espaces publics. Des aires de stationnement pour les visiteurs devront être réalisées à ciel ouvert pour les constructions d'habitation, afin d'en permettre leur utilisation optimale. De la même manière, une place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être aménagée en extérieur, afin de réduire tout risque de stationnement, même à courte durée, sur le domaine public.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Pour l'ensemble des zones U, l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder une proportion de la surface totale de la parcelle définie selon chaque zone urbanisée. Cette mesure a pour objectif de préserver une part de la parcelle perméable. Cette mesure permet à la fois de protéger les jardins existants et de préserver en zone urbaine des capacités d'infiltration directe des eaux de pluie.

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 12, il n'apparaît plus comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'avait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPÉCIFIQUE À CHAQUE ZONE

3.1.1 La zone UA

La zone UA couvre le centre ancien de Dorlisheim pour lequel est recherché la sauvegarde du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain tout en encourageant le renouvellement urbain.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone accueille principalement de l'habitat, mais elle est également ouverte aux activités économiques dés lors que celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Afin de favoriser le renouvellement urbain du cœur du village, sans porter atteinte à son organisation bâtie spécifique, la reconstruction de bâtiments est autorisée sous condition dès lors qu'elle respecte l'emprise du bâtiment préexistant au moins partiellement.

L'existence et le développement des activités agricoles et viticoles intégrées dans le tissu du centre du village y sont encouragés afin de préserver identité des lieux, tradition locale et mixité d'usages.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m^2) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 3 - Accès et voirie

Outre les principes généraux en matière de voirie et d'accès, la zone UA présente des règles spécifiques afin de sauvegarder l'organisation bâtie et urbaine du centre ancien. Ainsi, Rue des Remparts, le nombre des accès est limité à un pour desservir deux unités foncières distinctes afin de préserver les qualités paysagères et l'identité du site.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'enveloppe de l'espace public et la qualité du paysage urbain du centre reposent sur un alignement systématique des façades des bâtiments en premier rang, sur la rue.

L'objectif de cet article en zone UA est de préserver la continuité bâtie existante. Ainsi, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes. En cas de démolition d'un bâtiment en 1er rang, il est demandé de matérialiser au minimum le front bâti par un mur, un porche ou un portail plein.

Afin de prendre en compte les spécificités de certaines rues, la règle générale prévoit la possibilité de dérogation par l'inscription de dispositions particulières au plan de zonage. En outre, des dispositions particulières, sont édictées, Rue des Remparts, pour préciser l'implantation de constructions nouvelles et des clôtures en bordure nord de cette rue.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La réglementation de l'article 7 vise à préserver l'aspect du tissu urbain, vecteur de l'identité du centre ancien.

La disposition générale de cet article a été édictée de manière à respecter la tradition locale du Schlupf.

Elle diffère suivant deux cas possibles. Selon le sens du faîtage par rapport à la limite séparative concernée, la construction peut soit s'implanter sur limite soit avec un retrait de 75 cm par rapport à la limite séparative. Cette règle permet l'entretien des toitures et des gouttières.

À cet article, il est également précisé que le front bâti sur la rue doit être conservé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de nouvelles constructions suite à une démolition est réglementée afin de préserver l'organisation bâtie originelle à l'échelle de l'unité foncière. Cette dernière correspond à un élément essentiel de l'identité du centre ancien.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 50 cm afin d'éviter la création de constructions dont le premier niveau sera déconnecté de l'espace public.

La hauteur de nouvelles constructions doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments voisins avec une tolérance de plus ou moins 50 cm, sans pouvoir dépasser 7 m de hauteur à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère. Ce principe permet de réglementer les hauteurs maximales des constructions au regard de l'existant afin de conserver la silhouette urbaine en évitant des écarts disharmonieux.

La hauteur du bâti identifié comme bâtiment remarquable ne pourra être modifiée. Couplée aux dispositions particulières des articles 6 et 7, cette mesure permet de préserver la volumétrie du patrimoine bâti et, de fait, l'identité du centre ancien.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

Architecture

Des règles différentes ont été élaborées selon le type de constructions. Certaines règles s'appliquent à toutes les constructions afin de préserver l'harmonie bâtie du centre (aspects, matériaux, ...). Des mesures supplémentaires (dimensions des ouvertures vitrées, encadrement des ouvertures, ...) sont prises concernant la réfection du bâti ancien, afin de ne pas dénaturer l'esprit architectural local.

Toiture

Seules les toitures traditionnelles sont autorisées en premier rang. Cependant afin de permettre la réalisation de constructions plus contemporaines et par ce biais, de favoriser le renouvellement urbain, tout en conservant l'empreinte historique et traditionnelle, les toitures terrasses sont autorisées en second rang.

Les pentes sont réglementées pour préserver la morphologie des toitures traditionnelles.

Clôtures

Le traitement de la limite entre domaine public et domaine privé est très important pour la perception de l'espace et de l'identité spécifique de la commune. L'usage du mur plein ou d'un baraudage de qualité, reposant sur des pratiques artisanales de constructions traditionnelles est mis en avant.

De la même manière, la hauteur des clôtures doit participer à la lecture urbaine de l'ensemble du front bâti depuis les rues de ce fait leur hauteur doit se caler sur l'existant sans être inférieure à 2 m.

Les murs en pierre de taille sont une partie forte du paysage des rues du cœur de village. Leur préservation est réglementée.

Article 12 – Stationnement

Outre les dispositions générales appliquées à l'ensemble des zones U, il est à noter que les exigences en places de stationnement ne sont pas fixées pour les locaux à vocation commerciale afin de ne pas entraver leur développement.

Étant donné la compacité du bâti ancien de la commune, il est offert la possibilité de réaliser des aires de stationnement hors de l'unité foncière concernée par la construction dès lors que le nombre de place exigé est aménagé concomitamment et à une distance faible de l'unité foncière.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Outre les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U, une règle spécifique est édictée en zone UA concernant le fossé rue des Remparts. Ce dernier ne pourra être remblayé afin de protéger cet élément qui fait partie intégrante de l'identité et l'esprit du site.

Cet article précise que les terrains cultivés à protéger ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des chemins d'accès, de la desserte des parkings publics et des abris de jardins. Ils constituent les « poumons verts » du centre ancien.

L'exception faite pour le stationnement public résulte de la nécessité de créer des aires de parkings dans le centre ancien afin de prendre en compte les difficultés liées à l'utilisation de l'automobile dans ce secteur peu adéquat à cet usage. Afin de respecter toutefois le caractère végétalisé et jardiné de ces espaces, ces aires de stationnement publiques ne pourront pas être réalisées en surface imperméable.

3.1.2 La zone UB

La zone UB correspond aux extensions principalement résidentielles de la 1ère moitié du XXe siècle. Les secteurs classés en UB constituent le prolongement de centre ancien. À ce titre, certaines des dispositions édictées pour la zone UA sont reprises en zone UB. Pour les articles concernés, il sera demandé de se reporter aux justifications réglementaires de la zone UA.

Des distinctions sont toutefois précisées, en raison d'une densité bâtie plus faible. Dans ce cas-là, une réglementation spécifique a été définie et fait l'objet d'une justification ci-après.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

En raison du caractère similaire avec la zone UA, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont quasiment identiques à celles en UA.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m^2) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'objectif de l'article 6 consiste à recréer à long terme un front bâti continu ou discontinu à deux mètres de l'emprise publique actuelle en rapport avec l'espace public tout en assurant dès à présent l'éventualité d'aménagements ou d'élargissements de la voirie à très long terme. La commune a préféré cette disposition à l'inscription d'emplacement réservé les aménagements n'étant pas encore clairement définis.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme en zone UA, la disposition générale de cet article a été édictée de manière à respecter la tradition locale du Schlupf et l'entretien des gouttières.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 1 m afin de n'autoriser que les constructions qui s'insèrent de manière plus cohérente dans le paysage.

La hauteur des constructions est calée à un niveau au-dessus du rez-de-chaussée, conformément à la majorité du bâti existant.

La hauteur maximale hors tout est différenciée selon le type de toiture (pentue ou terrasse) pour prendre en compte la proportion des constructions.

Contrairement à la zone UA, la hauteur des constructions sur limite en zone UB est réglementée en fonction de la profondeur par rapport à la limite d'emprise publique. Cette mesure a pour objectif d'encourager les extensions et la densification en premier rang et de préserver la qualité de cadre de vie des résidents des parcelles voisines.

Le bâti remarquable est protégé dans son image et sa volumétrie en interdisant qu'il puisse être surélevé ou abaissé.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

Architecture

Cet article assure la préservation de l'harmonie de la zone UB, notamment en ayant des exigences concernant les matériaux utilisés pour les façades sur rue. Les mesures réglementaires en la matière sont moindres, la collectivité souhaitant davantage encourager qu'interdire.

Toitures

Afin d'avoir une cohérence sur le centre ancien et sur ses extensions le long des axes principaux est-ouest de Dorlisheim, les toitures font l'objet de la même réglementation en zone UB qu'en zone UA.

Clôtures

L'aspect et la hauteur des clôtures sont des éléments essentiels pour traiter de manière cohérente et globale le rapport entre l'espace public et les espaces privatifs. C'est pour cette raison que ces deux éléments sont strictement réglementés. Sur la rue principale (Faubourg des Vosges et rue de la Gare) la hauteur minimale est rehaussée pour assurer une continuité de lecture des limites de l'espace public qui soit cohérente avec l'existant.

Article 12 – Stationnement

Les problématiques en matière de stationnement sont identiques à celles rencontrées dans le centre ancien. Ainsi, cet article est réglementé de la même manière.

3.1.3 La zone UC

La zone UC correspond aux extensions de la seconde moitié du XXe siècle. Elle s'étend en limite du centre ancien et de la zone UB.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone accueille principalement de l'habitat, mais elle est également ouverte aux activités économiques dès lors que celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m²) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, ces dernières seront implantées sur la ligne d'appui des constructions existantes sur les parcelles voisines. Cette disposition a été édictée en raison de la diversité des implantations en zone UC qui résulte de la définition au POS d'un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Le cas de rupture de la continuité de l'alignement est pris en compte par la définition d'une marge de recul maximum comprise en 5 et 7 m. Il s'agit ici d'imposer une implantation cohérente avec le tissu bâti existant dans cette zone de manière à avoir un rapport à la rue cohérent sur l'ensemble de la zone urbanisée.

Une disposition particulière est appliquée, rue d'Altorf qui permet l'implantation de constructions en second rang avec un recul maximum de 2 m par rapport à la voie qui les dessert. Cette règle permet un aménagement spécifique sur ce secteur illustré dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement.

Le règlement précise également le recul imposé de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée. Cette prescription est demandée par Réseau Ferré de France (RRF), en prévision de la réalisation de travaux et/ou d'aménagements potentiels.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de cet article est d'encourager la densification de la parcelle en premier rang, sur la largeur de la parcelle, vers les limites séparatives, et de favoriser ainsi la préservation les espaces de jardins à l'arrière des constructions.

Dans cette perspective, les constructions sur limites séparatives sont autorisées. Cependant afin de se prémunir contre les constructions et extensions en second rang, une distinction est faite suivant une profondeur de 18 m par rapport à la limite d'emprise de l'espace public. Au-delà de cette bande de 18 m, la hauteur des constructions sera limitée à 3 m sur limite séparative. Cette mesure encourage le renouvellement urbain tout en prenant en compte la qualité du cadre de vie des résidents voisins.

Afin de ne pas créer des voisinages brutaux entre des constructions existantes et celles à venir, il est spécifié que le recul minimum des constructions de plus de 400 m² à observer sera de 6 m au lieu de 3 m pour les constructions de plus petite surface.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 1 m afin de n'autoriser que les constructions qui s'insèrent de manière cohérente dans le paysage en harmonie avec les pratiques antérieures de ces secteurs pavillonnaires.

La hauteur maximale des constructions est fixée de manière absolue, au regard de l'existant et pour conserver la silhouette urbaine en évitant les écarts disharmonieux. De cette volonté découle également la distinction faite entre la hauteur des constructions à toitures en pente et celle des constructions à toitures terrasses.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

3.1.4 La zone UE

La zone UE regroupe les secteurs de Dorlisheim réservés aux équipements publics. Le développement des constructions et installations sur cette zone participe à conforter la qualité de vie de la population.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone peut accueillir toute construction et toute installation liée aux équipements publics.

Une partie de la zone UE est située en zone inondable définie par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. La prise en compte de cette spécificité passera par le choix raisonné de la commune en termes d'occupation et utilisation du sol. Ainsi, les terrains concernés par le risque d'inondation pourront être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas l'écoulement et l'infiltration des eaux dans le sol. Les terrains situés en zone de type 1 au PPR devront rester perméables (terrain de foot, création d'aires de stationnement non imperméabilisées, ...).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dés lors qu'elles permettent d'assurer la sécurité, le gardiennage et l'entretien des structures et infrastructures existantes sur le site.

Les dépôts et les stockages sont également autorisés à la condition qu'ils soient effectués dans des espaces bâtis ou non, prévus à cet usage. Cette disposition a pour objectif d'intégrer ces utilisations du sol au site et de préserver le paysage et le cadre de vie de la population.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Un recul minimum de 5 m depuis la limite d'emprise publique est exigé afin de laisser une marge de manœuvre relativement importante à la commune pour apprécier quelle implantation sera la plus adéquate à la vocation de la construction et à sa relation à la rue.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de se prémunir contre tout risque de propagation d'incendie, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives est imposé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Seule la hauteur hors-tout des constructions est limitée, pour permettre à la commune de réaliser les aménagements ou extensions nécessaires à l'évolution des équipements publics.

Article 11 – Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol devront s'intégrer dans le site et respecter le caractère et l'identité des lieux avoisinants. Il est laissé à la commune, maître d'ouvrage des aménagements futurs, de concevoir des projets respectueux de l'identité locale et du paysage.

3.1.5 La zone UF

La zone UF correspond au site qui accueille le Château Saint Jean et le parc attenant.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

La réglementation définie permet le développement des activités existantes et d'activités nouvelles tout en préservant le patrimoine architectural, naturel et paysager.

De manière à cadrer précisément les occupations et utilisations du sol (OUS) sur ce secteur du territoire aux enjeux forts, toutes les OUS autres que celles admises à l'article 2 sont interdites.

Le règlement prévoit le changement d'affectation des bâtiments pour des activités de restauration et d'hôtellerie. Il admet également les activités artisanales dès lors qu'elles sont liées à l'activité principale existante afin de permettre son développement. Les aires de jeux et de sports sont également autorisées. En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction pourra présenter une superficie au sol augmentée de moitié par rapport à la superficie au sol de la construction existante, dès lors que le projet est en harmonie avec le cadre environnant et les autres constructions existantes.

Le caractère inondable de la zone est pris en compte par la reprise de la réglementation élaborée dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La zone UF fait l'objet d'une réglementation spécifique en matière de desserte par les réseaux en raison de sa situation géographique et des caractéristiques actuelles de ses réseaux.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies

Un recul minimum d'au moins 5 m est imposé par rapport à l'alignement des voies existantes, afin de permettre l'implantation la plus adéquate pour les constructions futures.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Un retrait minimum de 4 m est également exigé par rapport aux limites séparatives, l'objectif recherché n'étant pas la densification de la zone mais sa préservation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée au regard de l'existant et dans le respect de l'identité des lieux.

Article 11 – Aspect extérieur

La réglementation édictée dans le cadre du PLU peut apparaître comme relativement souple. Les bâtiments sont classés au titre des monuments historiques et font de ce fait l'objet d'une protection spécifique et d'un contrôle assuré par les services du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

3.1.6 Les zones UX

Les zones UX correspondent aux secteurs de concentration d'activités économiques localisées en limite d'urbanisation de la commune à l'est et au sud de celle-ci. Plusieurs zones ont été ainsi déterminées :

- la zone UXA au sud de la commune, occupée par des activités artisanales,
- la zone UXB correspondant au secteur commercial en entrée de ville et comprenant un hypermarché,
- la zone UXC occupée par les installations industrielles de Messier-Bugatti,
- la zone UXD correspondant à une parcelle d'activité de vente et de réparation de matériel agricole.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Ces zones accueillent principalement des activités et accessoirement du logement nécessaire au fonctionnement de l'activité (gardiennage).

Toutes les occupations et utilisation des sols qui ne sont pas compatibles avec la vocation actuelle de ces zones sont interdites.

Le logement est autorisé uniquement lorsqu'il est nécessaire au gardiennage afin d'éviter la création de logements qui pourraient ensuite être utilisés indépendamment de l'activité et créer des conflits d'usage.

Les dépôts sont réglementés pour préserver l'aspect de la zone.

Article 3 – Accès et voiries

La largeur minimale des voies nouvelles est calée en fonction des usages et de la fréquentation en pratique dans la zone et afin de permettre le minimum nécessaire pour le passage de véhicules d'entretien et des conditions de desserte en toute sécurité.

Les accès directs en sous-sol sont interdits pour préserver la qualité de la liaison entre le bâti et l'espace public et ne pas ouvrir de cavités directement perceptibles depuis la rue avec un espace intermédiaire trop court.

Article 4 – Réseaux

Toutes les occupations du sol nécessitant une adduction d'eau doivent se raccorder sur le réseau public.

L'assainissement des eaux usées doit se faire dans le respect des règles sanitaires. En particulier les effluents industriels devront bénéficier d'un pré traitement, le réseau de collecte étant ensuite commun au réseau de collecte des eaux domestiques.

Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de chaque parcelle. L'occupant ne doit pas rejeter plus d'eau qu'avant toute nouvelle imperméabilisation des sols. Toute nouvelle imperméabilisation génère l'obligation de stocker les eaux de pluie avant un rejet dans le réseau avec un débit limité qui permet de ne pas le surcharger.

Les modes de calcul présentés dans la réglementation permettent de prendre en compte des précipitations orageuses de retour décennales.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En UXA et UXD, au vu de la localisation de la zone en contact direct avec un quartier pavillonnaire, il est demandé que les bâtiments d'habitation soient les plus proches de la voie afin de composer une façade urbaine face aux habitations qui soit en rapport avec celles-ci. Les bâtiments d'activité observeront un recul plus important.

En UXB et en UXC, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique. Aucun stockage ne sera autorisé dans cette marge de recul afin d'assurer la qualité urbaine du site.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est demandé que les constructions observent un recul minimum de 4 m par rapport aux limites afin de permettre une bonne intégration paysagère et la circulation des engins de sécurité tout autour des constructions.

En zone UXA, le recul minimum est porté à 3 m afin de prendre en compte l'implantation existante des constructions dans cette zone.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

En UXA, au vu de la localisation de la zone en contact direct avec un quartier pavillonnaire, il est demandé que les bâtiments les plus proches de la voie gardent des proportions qui soient compatibles avec les habitations proches.

Les bâtiments plus un recul peuvent monter un peu plus haut afin de s'adapter aux exigences du fonctionnement de l'activité sans toutefois pouvoir atteindre des hauteurs qui seraient inadaptées au tissu bâti environnant.

En UXB et UXC, les constructions ont des hauteurs qui permettent de s'adapter aux besoins propres des activités exercées.

En zone UXD, la hauteur des constructions existantes ne pourra être modifiée. En cas de démolition et de reconstruction, aucune construction ne pourra atteindre, les nouvelles constructions ne pourront dépasser la hauteur des constructions existantes.

Article 11 – Aspect extérieur

Il est demandé que toute nouvelle construction d'habitation soit intégrée au bâtiment d'activités afin de ne pas obtenir des constructions qui ensuite puissent être vendues séparément des locaux d'activités.

Il est également demandé que les édicules nécessaires au fonctionnement de l'activité soient intégrés au projet d'ensemble et ne soient pas posés sans cohérence architecturale et paysagère sur le terrain.

Les enseignes sont réglementées afin qu'aucun objet ne dépasse le sommet de la construction créant un paysage peu valorisant pour les habitations voisines comme pour la perception de la frange urbaine du village.

Les clôtures devront avoir une hauteur minimum importante pour bien affirmer la typologie spécifique de ces espaces.

Les plantations demandées en accompagnement permettent une intégration douce de terrains souvent très imperméabilisés.

Article 12 – Stationnement

Il est demandé que toute nouvelle occupation du sol intègre les besoins de stationnement généré par l'activité développée hors des espaces publics.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Il est demandé que toute nouvelle occupation du sol prenne en compte la préservation de 20 % des terrains en surfaces perméables et végétalisées afin :

- de pouvoir absorber sur place une partie des eaux de ruissellement,

- de réduire les surfaces minérales qui participent à la réverbération de la chaleur ce qui améliore le climat urbain,

- d'assurer une présence végétale qui participe à l'intégration des constructions et aménagements.

Il est également demandé que toute création de stationnements nouveaux soit accompagnée de plantations d'arbres implantés sur les places et apportant un ombrage qui tempère les radiations en période chaude et fixe les poussières en suspension. Les précisions apportées sur la taille des arbres et des fosses de plantation permettent de mieux garantir la pérennité des plantations demandées.

3.2 LES ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs du territoire non équipés réservés pour l'urbanisation future répondant au développement à venir de la commune. Elles se composent de zones distinctes :

- les zones 1AU destinées principalement à l'habitat pour l'urbanisation à court et moyen terme,
- les zones 1AUX destinées principalement au développement économique à court ou moyen terme,
- les zones 2AU qui constituent des réserves foncières pour le développement urbain à long terme.

3.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut également accueillir accessoirement des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation.

La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs. En fonction de leur situation géographique, les dispositions réglementaires diffèrent sur certains articles. Ces secteurs sont :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit « Maertzbrunnen » ;
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- le secteur 1AUc comportant des trois sous-secteurs :
  - le sous-secteur 1AUc1qui se situe le long de la rue des Etangs au nord de la commune,
  - le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
  - le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel »,
- le secteur 1AUd qui se situe au sud-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue de la Vigne et de la rue Ettore Bugatti.

L'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUd devra être compatible avec les orientations particulières d'aménagement élaborées sur chacun de ces secteurs.

Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU sera réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin de créer un aménagement cohérent sur l'ensemble du site. Le phasage de l'opération n'est autorisé que pour le secteur 1AUd, seul secteur dont la surface totale permet une réalisation échelonnée dans le temps.

Les constructions d'activités sont autorisées dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone, afin de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur et d'encourager, ainsi le développement économique.

Une seule construction légère d'abri de jardin par unité foncière sera autorisée.

Article 3 – Accès et voirie

L'emprise des voiries ouvertes à la circulation aura une largeur minimale de 4,50 m. Quoi qu'il en soit, les largeurs d'emprise des voies de desserte privées ou publiques devront être proportionnées en fonction de leur usage futur et de la vocation du secteur.

Les voies piétonnes auront une largeur minimale de 2 m, largeur nécessaire pour créer des liaisons douces et confortables entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et le tissu bâti existant.

Afin de traiter de manière optimale le rapport à la rue, plusieurs dispositions sont prises :

- il n'est autorisé qu'un seul accès depuis la voie pour la desserte d'un espace de parkings ou de garages,
- les accès directs des véhicules en sous-sol depuis la voie sont interdits,
- les bâtiments annexes implantés en limite du domaine public ne pourront avoir un accès direct depuis la voie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte des parcelles par les réseaux devra être conçue de manière à répondre aux besoins des constructions réalisées et de leur usage.

Assainissement

En matière de rétention des eaux pluviales, au-delà des exigences de gestion globale, à l'échelle du secteur à urbaniser, il est demandé de réaliser les installations et aménagements nécessaires pour gérer la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

La rétention exigée aura un volume calculé en fonction des surfaces qui seront imperméabilisées. Cette rétention sera aménagée de manière à être utilisée comme réserve d'eau pour l'irrigation des jardins.

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

L'ensemble de ces réseaux devra être réalisé systématiquement en souterrain afin d'appréhender en amont les problématiques paysagères et de qualité de cadre de vie.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de favoriser une organisation optimale des constructions sur la parcelle, les dispositions mises en place exigent que les constructions principales s'implantent dans une bande de 20 m depuis la voie qui dessert la parcelle afin de concentrer les constructions sur l'avant des parcelles et de libérer les jardins.

50 % de la façade sur rue de ces constructions devra être implantée entre 0 et 4 m (0 à 3 m pour la zone 1AUb) de la limite d'emprise de la voie de desserte, afin de traiter de manière cohérente le rapport à la rue tout en autorisant des décrochements minimes. Ces décrochements peuvent notamment permettre la création d'une place de stationnement sur la parcelle. Elle devra se situer en avant du garage couvert qui devra être lui-même implanté à 5 m minimum de la voie et qui de ce fait se trouvera systématiquement sur le côté de l'habitation.

Une exception est faite en ce qui concerne l'implantation des annexes, abris de jardins et piscines, qui pourront s'implanter au-delà de 20 m. D'autre part, les constructions d'installations et de bâtiments publics n'ont pas l'obligation de suivre cette règle. Cette dernière mesure permet de laisser la possibilité à la commune de faire de la construction un point de repère dans le paysage urbain.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle du Schlupf, issue de la tradition locale, est généralisée dans une bande de 20 m par rapport à la voie qui dessert la parcelle. Ce léger recul par rapport aux limites séparatives peut être remplacé par un recul plus important qui est fixé en fonction de la volumétrie et l'importance des constructions.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les constructions peuvent être implantées sur limite dès lors que leur hauteur hors tout sur limite ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. La hauteur hors tout de ces constructions est limitée à 4 m. Cette mesure complète celle édictée à l'article 6 qui préconise une implantation privilégiée des constructions principales en rapport avec la rue.

Les dispositions en matière de hauteur des constructions sur limite veillent à préserver les espaces de jardins des futures constructions voisines.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport des aux autres sur une même propriété

Cet article impose des dispositions qui faciliteront l'accès des services de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la nature des zones avoisinantes, dans l'objectif de promouvoir une intégration optimale des nouveaux secteurs d'urbanisation dans le paysage.

La hauteur des rez-de-chaussée des habitations est fixée à ± 50 cm par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle afin que les maisons soient de plain-pied avec la rue, et que ses habitants soient en contact direct avec l'espace public et la vie collective qui s'y déroule.

Article 11 – Aspect extérieur

L'ensemble des mesures prises dans le cadre de cet article a également pour souci l'intégration paysagère et la qualité du cadre de vie des habitants actuels et des futurs résidents.

L'intégration des constructions à usage d'activités est également un objectif poursuivi notamment par la réglementation des matériaux et des enseignes.

Les clôtures sur limites sont réglementées en raison de l'intérêt qu'elles représentent en termes de rapport à la rue et aux parcelles voisines. Il est notamment précisé que les clôtures sur limites peuvent être remplacées par des haies vives.

Article 12 – Stationnement

Les mesures en matière de stationnement sont fixées pour les différentes occupations et utilisations du sol autorisées ou envisagées sur les secteurs.

Une disposition supplémentaire est édictée pour les constructions d'habitat : il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 4 places de stationnement. Cette mesure a pour but exclusif de prévoir des places pour les visiteurs et permettre ainsi une gestion optimale du stationnement et de la circulation dans le secteur. Elle devra obligatoirement être réalisée à ciel ouvert afin d'en permettre son utilisation optimale. De la même manière, une place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être aménagée en extérieur, afin de réduire tout risque de stationnement, même à courte durée, sur le domaine public.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Une proportion minimale d'espace libre perméable est imposée à l'échelle de chaque parcelle pour encourager la création de jardins et pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Une liste des essences à privilégier pour les plantations et aménagements végétalisés est présentée en annexe afin de guider les propriétaires vers les essences indigènes.

3.2.2 La zone 1AUX

Les zones 1AUX constituent les secteurs du territoire destinés à accueillir principalement des activités économiques, à court ou moyen terme.

La zone 1AUX se subdivise en trois zones distinctes :

- la zone 1AUXA située dans la partie est du territoire communal, au lieu-dit « Gebreit »,
- la zone 1AUXL située au niveau du lieu-dit « Burgweg », sur la partie est du territoire communal,
- la zone 1AUXM située au niveau du lieu-dit « Hardtmuehle », sur la partie nord est du territoire communal.

Chacune de ces zones du territoire communal fait l'objet d'une réglementation particulière afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres. Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de ces zones en raison de leur vocation principalement économique. L'édiction de ces principes généraux sera justifiée de manière globale afin d'éviter les répétitions lors de la présentation de chaque zone urbaine.

REGLES GENERALES AUX ZONES 1AUX

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Les zones 1AUX peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Leur réalisation peut faire l'objet d'un phasage dès lors que ce dernier ne crée pas de délaissés inconstructibles. L'objectif recherché est de créer un nouveau secteur urbain cohérent, présentant une qualité urbaine.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (un logement par établissement) dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements sauf en 1AUXM où elles sont totalement interdites. Dès que cela est possible, elles seront intégrées aux bâtiments d'activités afin de préserver le caractère économique de la zone.

Les dépôts et les stockages devront être effectués dans des lieux clos aménagés à cet effet afin de ne pas créer de point noir dans le paysage. De plus, ils ne devront pas engendrer de risques pour la protection de la ressource en eau afin de tenir compte de la proximité des puits de forage.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies devront avoir une emprise en rapport avec l'utilisation qui en sera faite. Une largeur minimale de 8 m est exigée pour les zones 1AUXA et 1AUXM destinées prioritairement aux activités industrielles et artisanales. La largeur de voirie minimale en zone 1AUXL est fixée à 4 m en raison de sa vocation plus orientée vers les loisirs.

Les accès sont également réglementés de manière à satisfaire les besoins des services de défense contre l'incendie et de sécurité publique. De la même manière, le franchissement des pistes cyclables doit être aménagé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte par les réseaux est réglementée de manière à permettre le raccordement aux branchements publics existants et la meilleure gestion au niveau de l'assainissement, de l'alimentation en eau potable et des réseaux de l'électricité et des télécommunications.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune souhaite que leur rétention soit prévue à l'échelle de chaque établissement. Dans cette perspective, toute imperméabilisation doit être compensée par une rétention des eaux pluviales proportionnelle.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de promouvoir une organisation urbaine de qualité sur l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions est réglementée suivant la fonction des bâtiments.

Les constructions principales (bureaux, accueil, local de vente, ...) seront situées en premier rang. Leur façade sur rue sera implantée à 5 m de la limite d'emprise de la voie, en zone 1AUXM et à 10 m de la limite des voies publiques autres que les routes départementales en zones 1AUXA et 1AUXL afin de composer une façade urbaine clairement lisible avec un recul qui sera aménagé pour la mise en valeur des constructions et des activités accueillies.

Les autres constructions ne peuvent en aucun cas s'implanter en avant de cette distance. De la même manière, les stockages et les dépôts devront respecter cette marge de recul.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des raisons de sécurité, les constructions devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans cette même perspective et notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie, une distance de 4 m doit être assurée entre les bâtiments non contigus.

Article 9 – Emprise au sol

Une emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière à sauvegarder une proportion d'espaces perméables à l'échelle de la parcelle. En zone 1AUXL, l'emprise des constructions peut atteindre 30 %, alors qu'elle peut atteindre 60 % en 1AUXA et 1AUXM.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions édictées en matière de stationnement ont été fixées avec l'objectif de répondre aux besoins liés à l'activité et d'éviter tout stationnement le long des voies ouvertes à la circulation.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE AUX ZONES 1AUXA ET 1AUXL

La zone 1AUXA est spécifiquement réservée aux activités économiques. Elle représente un complément de la zone UXB existante et de la future zone 1AUXL.

La zone 1AUXL correspond au secteur réservé pour la création d'une zone de loisirs. Elle se situe à proximité de la zone 1AUXA. En raison de leur localisation géographique sur le territoire communal, elles représentent, toutes deux, un fort enjeu paysager.

Outre, les dispositions présentées précédemment, leur réglementation comporte quelques spécificités du fait de sa situation géographique en entrée de ville. L'objectif recherché étant le même sur les deux zones en matière d'intégration, il a été choisi de traiter la justification de ces deux zones conjointement. Les zones 1AUXA et 1AUXL font l'objet de dispositions particulières intégrées au PLU en dérogation à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont explicitées séparément en page 186

Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Parce que situées en entrée d'agglomération, les constructions érigées sur cette zone devront présenter des façades urbaines clairement lisibles sur les voies d'entrée d'agglomération (RD 392, RD 422). De ce fait, un recul important est imposé aux constructions par rapport à ces voies et les façades doivent être parallèles à la limite d'emprise de ces voies.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre espaces agricoles ou naturels et espaces urbanisés.

Article 11 – Aspect extérieur

Cet article a pour objectif de traiter les problématiques liées au paysage et à l'entrée de ville. Il porte, dans ce dessein, sur l'architecture, les toitures, la volumétrie, la coloration, les matériaux et les enseignes.

Les enseignes ne sont pas autorisées au-dessus du gabarit des constructions afin de transcrire une certaine discrétion à ce parc d'activités en entrée de ville.

Les murs bahuts continus sont interdits en zone 1AUXA afin de ne pas entraver le déplacement éventuel des batraciens et des autres petites espèces faunistiques.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'article 13 vient compléter les dispositions de l'article 11, en matière de traitement de l'entrée de ville et d'insertion dans le site. Les plantations exigées permettent de garantir une meilleure insertion paysagère et environnementale du projet en utilisant des essences indigènes précisées exhaustivement dans une liste de végétaux annexée au règlement.

Ce secteur étant sujet à de fortes imperméabilisations de sol, une compensation est demandée en exigeant que 30% au moins de la superficie des terrains de l'opération soient plantés ou engazonnés et que soit planté 'un arbre pour 6 places de stationnement et pour 200 m^2 d'espace libre.

Afin de garantir la pérennité de ces arbres, il est demandé qu'ils soient plantés dans un minimum de 4 m^3 de terre végétale et que la circonférence des troncs soit au minimum de 25 à 30 cm.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 (code de l'urbanisme)

L.111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsque l'étude justifie que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions prescrites au règlement des zones 1AUXA et 1AUXL du PLU prennent en compte l'ensemble de ces aspects :

Prise en compte des nuisances

- Bruits liés aux activités : protection des zones habitées

La zone 1AUXA est bordée

- à l'Ouest par la RD422 (dont le trafic de 23 450 véhicules/jour en 2004 devrait chuter à 11100 par le report du trafic sur la déviation Est de Molsheim) qui isole la zone par rapport aux habitations existantes côté ouest de la voie : l'activité sur le site ne créera donc pas de nuisances « bruit » par rapport à ces habitations

La zone 1AUXL est bordée

- à l'Ouest par la RD500, route à 2 x 2 voies (dont le trafic de 21 150 véhicules/jour en 2004) qui isole la zone par rapport aux habitations existantes côté ouest de la voie : l'activité sur le site ne créera donc pas de nuisances « bruit » par rapport à ces habitations

- **L'article 6** du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de ces voies, atténuant tout risque de nuisances sonores émanant des activités sur ces sites

- Bruits liés aux infrastructures de transport

La zone 1AUXA est bordée

- à l'Ouest par la RD422 qui devrait être déclassée en voirie communale dans un avenir proche suite à réalisation de la déviation de Molsheim
- au Sud par la RD 392 supportant au droit de la zone, le trafic de transit empruntant la déviation de Molsheim, estimé à 23 000 véhicules/jour
- à l'Est par la Déviation de Molsheim : 23 000 véhicules/jour

La zone 1AUXL est bordée

- à l'Ouest par la RD500, route à 2 x 2 voies et la bretelle de sortie de l'autoroute A352 (21 150 véhicules/jour)
- au Nord par la RD 392 supportant au droit de la zone, le trafic de transit empruntant la déviation de Molsheim, estimé à 23 000 véhicules/jour
- au Sud par l'A352 30 200 véhicules/jour et sa bretelle de sortie sur la RD 500

La présence des infrastructures routières et autoroutières génèrent par leur trafic des nuisances sonores. Les zones 1AUXA et AUXL ont pour vocation l'activité économique : la zone 1AUXL ayant une orientation principale tournée vers l'activité de loisir. Ces activités auront lieu dans des locaux fermés (cinéma, bowling..) isolés des bruits extérieurs.

- L'habitat n'y est autorisée qu'exceptionnellement pour héberger des personnels affectés à la surveillance et au gardiennage du site (**article 2** du règlement) Ces logements seront intégrés aux bâtiments d'activité.

- **L'article 6** du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de des voies (RD392, RD500, RD422), et 50m par rapport à l'alignement de l'A352 mettant tous les bâtiments en retrait de la source sonore.

- **L'article 13** impose que la frange boisée existante le long de l'A352, soit prolongée le long de la bretelle de la sortie vers la RD500, formant ainsi un filtre sonore pour les publics de la zone 1AUXL

Prise en compte de la sécurité

La présence d'infrastructures routières et autoroutière ne pose pas de problèmes de sécurité liés au mélange des tradfics de transit et de trafic locaux des futurs usagers des zones 1AUXA et 1AUXL. Les récents aménagements routiers (déviation de Molsheim) ont intégré dans leur réflexion la desserte de ces deux zones. Un nouveau giratoire a été aménagé sur le carrefour entre la RD392 et la déviation. Celui-ci a été dimensionné pour permettre la réalisation de branchement d'accès propre à chacune de ces zones. Au droit de ces zones la RD392 a été aménagée en 2x2 voies.

- **L'article** 3 interdit tout nouvel accès direct sur les RD392, RD500, RD422 et A352 (à l'exception d'accès pour les secours incendie depuis la RD392).

Les voies devront avoir une emprise en rapport avec l'utilisation qui en sera faite. Une largeur minimale de 8 m est exigée pour la zone 1AUXA destinée prioritairement aux activités industrielles et artisanales. La largeur de voirie minimale en zone 1AUXL est fixée à 4 m en raison de sa vocation plus orientée vers les loisirs séparant généralement les flux d'entrée et de sortie..

Les accès sont également réglementés de manière à satisfaire les besoins des services de défense contre l'incendie et de sécurité publique. De la même manière, le franchissement des pistes cyclables doit être aménagé.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- **L'article 6** du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de des voies (RD392, RD500, RD422), et 50m par rapport à l'alignement de l'A352 mettant tous les bâtiments en retrait de la source sonore.

Ce recul de 50m par rapport à l'autoroute (qui surplombe le site 1AUXL) prévient toute éventualité de sortie de route accidentelle.

Cet aspect sécuritaire est renforcé par les glissières de sécurité existantes le long de l'A352 et par la règlementation de **l'article 13** imposant le prolongement de la frange boisée existante le long de l'A352 et le long de la bretelle de la sortie vers la RD500, formant ainsi une barrière de retenue supplémentaire

- **L'article 8** réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la perspective de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie, une distance de 4 m doit être assurée entre les bâtiments non contigus.

- **L'article 12** réglemente strictement les aires de stationnement

dans l'objectif de répondre aux besoins liés à l'activité et d'éviter tout stationnement le long des voies ouvertes à la circulation.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le souci de la composition urbaine, de la qualité des projets architecturaux et de leur intégration dans un projet urbain d'ensemble a été abordé de manière à ce que la qualité soit assurée quelque soit l'axe routier concerné. Le règlement vise à donner une identité à chaque site, tout en traitant l'aspect urbanistique et paysager pour l'ensemble de deux sites

Des dispositions architecturales, de volumétrie et de coloration ont également été édictées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.

- **L'article 10** : prescrit les principes de hauteur maximale qui se déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones d'est en l'ouest.

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre l'espace agricole ou naturel à l'est et espaces urbanisés à l'ouest, respectivement 9m, 10m et 12m

Il est à noter qu'en raison du caractère économique des zones, les enseignes font également l'objet de dispositions réglementaires

Les enseignes apposées sur les bâtiments seront de type « bandeau », d'une hauteur n'excédant pas 20 % de la hauteur de la façade concernée. Leur partie haute ne dépassera pas l'égout de toiture ou la base de l'acrotère du bâtiment.

- **L'article 11** traite de l'aspect des constructions

Architecture et intégration à l'environnement

> Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle, par leur forme, les matériaux utilisés et leurs liaisons avec les bâtiments d'activité.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Clôtures

a) La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage rigide. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.

c) Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

d) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être doublées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

Volumétrie

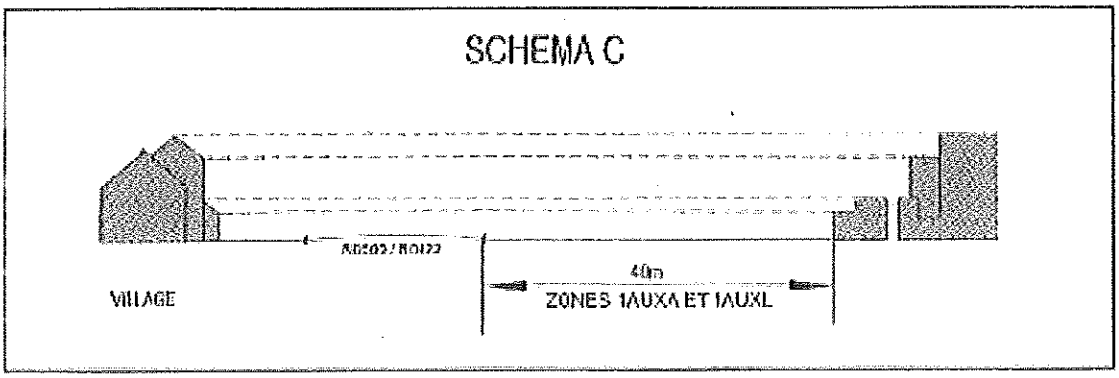
La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

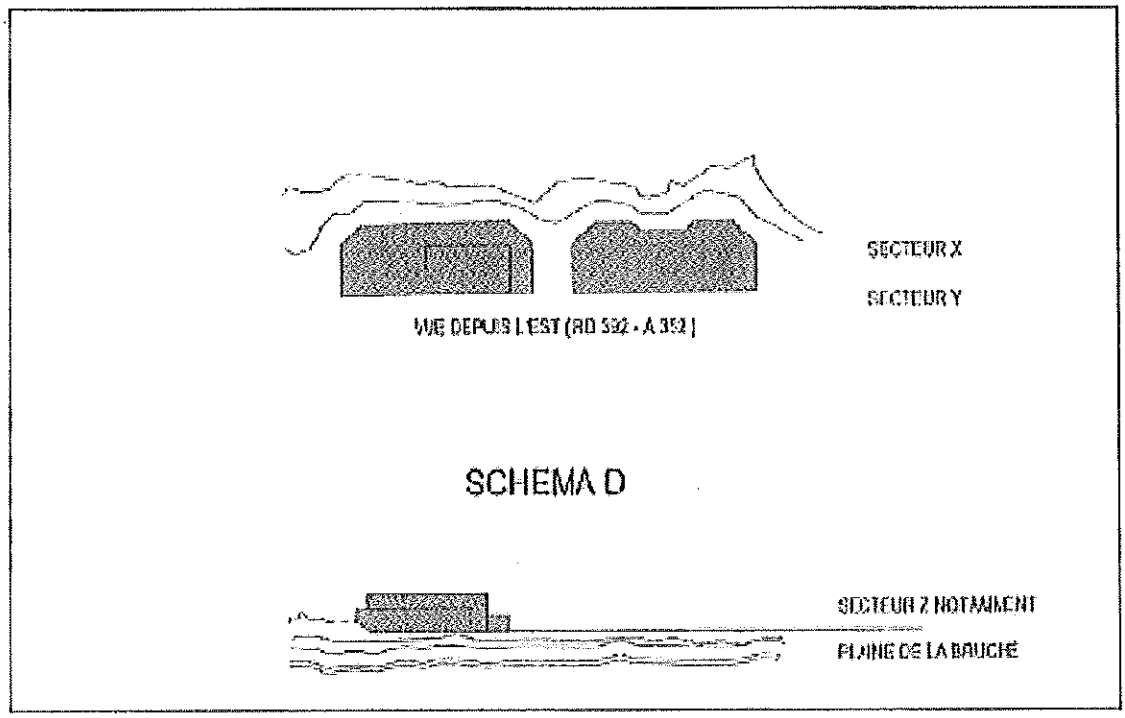
Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 422 (schéma C) ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

Côté Est du site, les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).





Prise en compte de l'urbanisme

La qualité de l'urbanisation est appréciée au regard d'une logique urbaine d'ensemble et concerne l'intégration progressive entre un espace agricole et un espace urbanisé. La diversité des fonctions urbaines n'empêche pas l'organisation du front urbain le long des voies, l'ordonnancement des bâtiments, la gestion des aires de stationnement, le traitement des espaces libres notamment aux abords des espaces publiques et plus généralement les plantations et les enseignes.

Les choix d'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL sont traitées conjointement en raison de leur proximité géographique et dans un souci d'aménagement cohérent,

De manière plus générale, elles sont destinées à accueillir des activités économiques ; principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires pour la zone 1AUXA et essentiellement des activités commerciales et de loisirs pour la zone 1AUXL

- **Article 2** Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir à terme un projet d'ensemble cohérent sur toute la zone.

Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par établissement, à condition qu'il soit :

destinés à loger des personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

intégrés au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent,

que la construction du bâtiment d'activités précède celle du bâtiment d'habitation s'ils sont distincts.

Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet et qu'ils soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.

- **Article 6** : situées en entrée d'agglomération, les constructions érigées sur ces zones devront présenter des façades urbaines clairement positionnées par rapport aux voies d'entrée d'agglomération (RD 392, RD 422, RD500, A352). De ce fait, un recul important d'implantation (40 et 50m) est imposé aux constructions par rapport à ces voies, et leur orientation sera obligatoirement soit parallèle, soit perpendiculaire à l'axe de la voie la plus proche.

- **L'article 11** prescrit une cohérence urbanistique en complément des dispositions architecturales décrites précédemment.

La cohérence chromatique pour l'ensemble des constructions sur chaque site.

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. L'utilisation de matériaux différents devra se faire de manière pertinente pour permettre l'expression de fonctions distinctes.

Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et rigoureusement hiérarchisée de façon à éviter tout conflit entre les surfaces et l'effet bigarré.

La cohérence chromatique de l'ensemble des bâtiments sur un même site, nécessitera d'élaborer un plan de coloration pour favoriser l'unité tout en maintenant les possibilités de diversification. L'opération devra présenter un plan de coloration.

Ce plan de coloration respectera les principes suivants :

- pour les surfaces dominantes : teintes neutres, du clair au sombr
- pour les surfaces moyennes : teintes soutenues, mais non-vives
- pour les éléments graphiques et de détails : teintes vives dans le ton des surfaces moyennes.

Une attention particulière a été apportée à la signalétique : les enseignes ne seront pas apposées sur chaque façade le long des voies mais respecteront les prescriptions ci-après :

Les enseignes au-dessus de la corniche sont interdites.

- Sur un site n'accueillant qu'une seule activité, l'enseigne pourra être apposée en bandeau sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie publique. Sa hauteur totale n'excèdera pas 20 % de la hauteur de la façade concernée.

- Sur un site accueillant des activités différentes, les façades donnant vers les voies publiques (RD 422 - RD 392 - contournement de Molsheim) seront interdites d'enseignes.

Une enseigne d'appel globalisera l'ensemble des enseignes du site. Son emprise au sol n'excèdera pas 4m² (2 m x 2 m), et sa hauteur totale n'excèdera pas 8 m.

Elle pourra être implantée dans la partie aménagée entre les voies publiques et les lignes d'implantation définies à l'article 6 sans toutefois s'implanter à moins de 20 m de l'alignement.

Ses couleurs respecteront les principes définis ci-dessus par le plan de coloration.

Les façades donnant sur une cour intérieure ou sur les voies internes à la zone, pourront accueillir des enseignes distinguant chaque activité.

Celles-ci seront apposées en bandeau sur la façade et n'excèderont pas 20 % de la hauteur de cette façade.

Prise en compte des paysages

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Situées en bordure de la RD 422et de la RD500, les zones 1AUXA et 1AUXL sont situées en entrée de ville de Dorlisheim. Elles occupent une position privilégiée au sein d'un territoire formé par un carrefour naturel situé au débouché des vallées de la Bruche et de la Mossig.

L'intégration du projet passe par un traitement paysager cohérent et de qualité.

- **L'Article 9** traite l'emprise au sol. Une emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière à préserver une proportion d'espaces perméables à l'échelle de la parcelle permettant le paysagement. En zone 1AUXL, l'emprise des constructions peut atteindre 30 %, alors qu'elle peut atteindre 60 % en 1AUXA et 1AUXM

- **L'article 10** : prescrit les principes de hauteur maximale qui se déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones d'est en l'ouest.

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre l'espace agricole ou naturel à l'est et espaces urbanisés à l'ouest, respectivement 9m, 10m et 12m



- **L'article 11** traite l'aspect extérieur sous divers angles.

Outre les aspects relatifs à l'intégration de la signalétique, des aspects architecturaux (architecture, toitures, clôtures), décrite précédemment, la transition est assurée par le rapport des volumes avec l'environnement proche.

La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

- Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 422 (schéma C)

ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

- Côté Est du site, les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).

- **L'article 12** réglemente le stationnement et son traitement à ciel ouvert ; l'accompagnement végétal de ces aires est traité à l'article 13

- Un foisonnement du nombre de places de stationnement peut être opéré lorsque qu'une opération accueille au moins 3 types de constructions différentes (selon le tableau ci-dessus) et que la surface hors œuvre nette globale excède 10 000m^2 : il sera appliqué dans ce cas un coefficient de 0,70 au nombre de places exigé par le cumul.
- L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement à ciel ouvert (emplacement + accès) ne pourra excéder 1,5 fois les surfaces hors œuvre nettes des bâtiments auxquels elles sont affectées. Sont exclues de ces surfaces, les espaces occupés par les plantations.
- Il ne sera pas admis d'étage de stationnement en superstructure.

- **L'article 13** réglemente les espaces libres et les plantations

La transition entre zone urbaine et zone naturelle est assurée par les prescriptions de traitement paysager le long des axes routiers

- l'aménagement d'un cordon végétal le long de la bretelle d'autoroute,
- la création de merlons végétalisés aux abords des ronds-points,

L'article 13 vient compléter les dispositions de l'article 11, en matière de traitement de l'entrée de ville et d'insertion dans le site. Les plantations exigées permettent de garantir une meilleure insertion paysagère et environnementale du projet en utilisant des essences indigènes précisées exhaustivement dans une liste de végétaux annexée au règlement.

Ce secteur étant sujet à de fortes imperméabilisations du sol, il est exigé que 30% au moins de la superficie des terrains de l'opération soient plantés ou engazonnés et que soit planté un arbre pour 6 places de stationnement et pour 200 m2 d'espace libre.

Afin de garantir la pérennité de ces arbres, il est demandé qu'ils soient plantés dans un minimum de 4 m3 de terre végétale et que la circonférence des troncs soit au minimum de 25 à 30 cm.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée au règlement. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD422 et la RD392, et de celui entre la RD392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.

Les reculs d'implantation le long de la RD422, de la RD392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage.

En zone 1AUXL : Les aires de stationnement réalisées en surface en dalles drainantes et à engazonnement pourront être prise en compte dans le calcul des surfaces d'espace vert, à hauteur de 30% de leur superficie.

Le projet veillera à ce que l'accompagnement végétal des places de stationnement soit orienté de façon à rendre les parkings les plus discrets possibles, vu de l'autoroute A352 en venant de l'Est :

- soit des écrans végétaux d'essences arbustives d'une hauteur minimale de 2,00 m,
- soit des espaliers accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...),
- soit des treilles accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...) au dessus des places de stationnement,
- soit des plantations d'arbres,
- soit tout autre dispositif végétal ayant le même objectif.

Le long de l'A352, la frange boisée existante sera prolongée le long de la bretelle d'accès à la RD 500. Sa composition sera constituée d'essences issues de celle-ci.

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD 500 et la RD 392, et de celui entre la RD 392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.

Les reculs d'implantation le long de la RD 500, de la RD 392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE A LA ZONE 1AUXM

La zone 1AUXM correspond à la zone d'extension future de l'entreprise Messier Bugatti, l'extrémité nord-est du territoire communal.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

La zone 1AUXM est soumise aux risques d'inondation inscrits à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992. À ce titre, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée par la réglementation pour la prévention des risques inondables de zone I et de zone IV.

Afin d'aboutir à un aménagement cohérent de la zone, les constructions au coup par coup sont interdites. L'urbanisation du secteur doit être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble. Un phasage peut être envisagé si l'aménagement porte au minimum sur 2 ha.

Sont autorisées sans conditions les opérations groupées d'activités et les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services.

Sont interdites les constructions de logements en raison de la restriction de certains usages de l'eau de la nappe phréatique suite à des pollutions des eaux souterraines par des solvants chlorés liées aux activités de l'entreprise Messier-Bugatti en 1970 et 1990.

Article 10 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles de hauteur ont été fixées en cohérence avec les constructions situées dans les zones urbanisées avoisinantes, pour favoriser une intégration optimale dans le tissu bâti et le site.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible emprise liées à l'activité afin de ne pas entraver ou bloquer le développement de cette dernière.

Article 11 – Aspect extérieur

La réglementation de certains éléments extérieurs a été définie dans une perspective d'intégration paysagère et de préservation des sites naturels environnants.

Le traitement spécifique des clôtures permettra d'aménager une haie vive le long des limites séparatives qui marqueront une transition plus douce avec les espaces naturels voisins.

Étant donné la proximité de zones humides, territoires des crapauds verts, espèce se déplaçant autour de son habitat d'origine, les murs bahuts pour les clôtures sont interdits pour ne pas entraver leurs migrations à travers le site.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces libres et les dispositions en matière de plantation, notamment sur les aires de stationnement participent également à l'intégration paysagère de l'activité dans le site.

3.2.3 La zone 2AU

Les territoires classés en 2AU constituent les réserves foncières de développement urbain à long terme. Ces territoires devront être validés par une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de leur urbanisation, aucune opération n'est autorisée hormis les aménagements d'infrastructures enterrées ou l'installation d'équipements publics.

La commune de Dorlisheim comporte différents territoires classés en 2AU :

- le secteur 2AUa qui est situé au nord de la commune ;
- le secteur 2AUb qui se situe dans le prolongement de la rue des Vignes au sud-ouest de la commune ;
- le secteur 2AUc qui se situe entre la rue des Lilas et le chemin rural dit Schlittweg, au sud de la commune. Outre sa vocation principale à caractère résidentielle, il est prévu que ce secteur intègre la création d'une école maternelle ainsi qu'une aire de parking public ;
- le secteur 2AUd correspond à l'espace non bâti situé entre la voie ferrée et la rue Luther, au lieu-dit « Mausgaertel » ;
- le secteur 2AUe situé au lieu-dit « Kurtz Straeng » et qui correspond à un secteur destiné à accueillir à la fois des activités et de l'habitat.

La détermination de secteurs permet exclusivement de situer les différentes réserves foncières sur le territoire. Leur réglementation est identique.

En raison de l'étendue du secteur 2AUa, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra s'effectuer dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'urbanisation des secteurs 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe fera, quant à elle, l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Le projet d'ensemble du secteur 2AUe devra être compatible avec les principes énoncés dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement élaborée dans le cadre du PLU.

Le secteur 2AUd est soumis aux risques d'inondations de type IV tels que définis par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, son urbanisation sera soumise aux conditions édictées dans cet arrêté.

REGLES GENERALES A LA ZONE 2AU

L'ouverture des secteurs 2AU nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Ne sont autorisées que les installations nécessaires aux missions de service public et les emplacements réservés prévus au plan de zonage. L'aménagement, l'adaptation et l'extension des constructions existantes sont admises dès lors que ces transformations respectent la vocation future de la zone.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des constructions existantes ne pourra être modifiée. Cette mesure a pour objectif de ne pas contraindre l'urbanisation future du secteur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avec ce même souci, le retrait existant par rapport aux limites séparatives pour les constructions existantes ne pourra être modifié.

3.3 LES ZONES A

Les zones A définissent les espaces du territoire à vocation agricole qui sont à protéger au regard de leur potentiel agricole, viticole ou pastoral, mais aussi en raison de leur richesse environnementale et paysagère. Le PLU met en évidence différents types de zone agricole : les zones A, AN, AT et AV.

Chacune de ces zones a une vocation spécifique précisée ci-après.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE EN ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés aux sorties d'exploitation agricole. Elle peut également accueillir des activités de culture et d'élevage.

La zone A comporte plusieurs secteurs distincts, qui traduisent des exigences différentes, en fonction de leur situation géographique, afin d'aboutir à une intégration paysagère optimale dans le site :

- le secteur Aa correspond à la zone agricole située au lieu-dit « Rosenweg », au sud-ouest de la commune,
- le secteur Ab se situe au lieu-dit « Blieth » au nord-ouest de la commune,
- le secteur Ac se situe au lieu–dit « Nordfeld » au nord de la commune,
- le secteur Ad se situe au lieu-dit « Brennhuettel » au nord du centre ancien,
- le secteur Ae correspond à la zone agricole située au sud du centre ancien, au lieu-dit « Hinter dem Dorf »,
- les secteurs Af correspondent aux zones agricoles situées au sud de la commune, au-delà de la RD 1420.

L'aménagement des secteurs Aa et Ae est régi par des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier du PLU.

Les secteurs Aa et Ae font l'objet d'une réglementation similaire en raison de leur localisation, dans la moitié sud des zones urbanisées ou en limite de celles-ci. Le même rapprochement peut être effectué pour les secteurs Ab et Ad situés, pour leur part dans les zones urbanisées au nord de la commune. Enfin, les secteurs Ac et Af qui sont situés plus en marge des zones urbanisées font également l'objet d'une réglementation spécifique.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'inondation défini par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, la réglementation en vigueur en la matière fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Afin de gérer au mieux les occupations et utilisations du sol (OUS) en zone A, le PLU précise que ne sont admises que les OUS indiquées à l'article 2. Les interdictions citées à l'article 1 ne sont inscrites qu'à titre de précisions.

Ainsi sont autorisées toutes les OUS liées aux activités d'une exploitation agricole. Cette disposition permet d'accueillir toutes les constructions et installations nécessaires à la pérennisation de l'activité principale. Ainsi la réglementation mise en place permet aux activités agricoles de se diversifier et d'accueillir des locaux de transformation, de commercialisation, de restauration et d'hébergement tant que ces activités restent annexes à l'activité agricole première.

Afin de réduire tout risque de mitage et d'étalement urbain, les transformations de bâtiments sont interdites si elles ne s'effectuent pas dans le cadre d'une sortie d'exploitation agricole.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'inondation défini par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, la réglementation en vigueur en la matière fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies de desserte des terrains constructibles devront avoir une emprise en rapport avec l'occupation et l'utilisation des sols envisagée afin d'appréhender en amont tout problème de circulation. Une largeur minimale de 5 m d'emprise est exigée pour toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau peut soit être effectuée par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

En absence de réseau collectif, il est autorisé d'avoir un assainissement autonome dès lors que ce dernier permet le raccord à un futur réseau public et qu'il est conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

En matière de rétention des eaux pluviales, toute imperméabilisation de la parcelle doit être compensée par la rétention des eaux pluviales à raison de 1400 litres/are afin de ne pas accroître les quantités d'eau ruisselées en surface.

Électricité - Téléphone -Télédistribution

La meilleure dissimulation des réseaux est exigée à cet alinéa dans l'objectif de préserver la qualité des paysages.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Pour des raisons techniques liées à un dispositif d'assainissement non collectif potentiel, les constructeurs potentiels devront se rapprocher du concessionnaire pour les contraintes éventuelles en matière de superficie minimale imposées par ce type de dispositif.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteurs Aa et Ae

Les constructions d'habitation seront préférentiellement implantées en premier rang. La façade sur rue de ces constructions sera implantée entre 5 et 10 m de la voie qui dessert la parcelle afin de constituer un front bâti homogène et en rapport avec les zones urbanisées voisines pour la zone Ae.

L'orientation d'aménagement prévoit une implantation préférentielle en second rang, au-delà de 30 m. Toutefois, les constructions d'activités pourront avoir leur façade sur rue à un minimum de 20 m lorsqu'elles forment un ensemble cohérent avec les bâtiments d'habitation (corps de ferme, ...).

Secteurs Ab, Ad et Af

L'implantation des constructions d'habitation en premier rang est encouragée (entre 5 et 10 m de recul par rapport à la voie qui dessert la parcelle). Celle des bâtiments d'activités sera à 15 m minimum par rapport à cette même voie.

Secteur Ac

Le retrait minimal des constructions à usage d'activités est fixé à 10 m par rapport à la voie ou au chemin qui dessert la parcelle afin de préserver les chemins des usages internes propres au fonctionnement de l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation pourront respecter un recul moindre (3 m minimum par rapport à la voie de desserte de la parcelle), cette dernière n'engendrant pas d'usage particulier.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale prévoit un retrait obligatoire de 4 m par rapport aux limites séparatives, l'objectif n'étant pas la densification de la zone mais plutôt l'intégration des constructions dans le paysage. Ce recul permettra notamment la création de haies vives.

Le recul minimum est porté à 3 m en zone Ab, retrait actuel des bâtiments d'ores et déjà existants sur ce secteur.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m entre les constructions sur une même unité foncière peut être exigée pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions d'habitation et d'activités est réglementée de manière à obtenir une certaine cohérence entre les différents bâtiments édifiés sur la parcelle et ainsi à favoriser une bonne insertion dans le site.

Pour éviter toute construction sortant trop du sol, la hauteur de la dalle de rez-de-chaussée est limitée à 0,50 m pour les habitations et 1 m pour les bâtiments d'activités.

Article 11 – Aspect extérieur

Les règles édictées à cet article permettent d'intégrer de manière optimale les sorties d'exploitation dans le paysage agricole et naturel environnant.

Article 12 – Stationnement

Les aires de stationnement répondant aux besoins liés à l'activité devront être réalisées sur les unités foncières, afin de ne gêner en rien la circulation des véhicules agricoles et autres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Le règlement préconise un traitement végétal sous forme par exemple de haie vive ou d'espace de vergers pour assurer une bonne intégration dans le site des sorties d'exploitation. L'objectif est d'éviter la création de points noirs visibles notamment depuis les voies publiques.

3.3.1 La zone AN

La zone AN correspond aux espaces agricoles du territoire communal qui sont protégés en raison de leur caractère agricole, paysager, environnemental et écologique. Ils sont notamment constitués par les secteurs inventoriés comme zone potentielle d'habitat du Grand Hamster ou encore par certains secteurs identifiés en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

À ce titre ces espaces sont protégés de toute construction qui pourrait représenter une nuisance ou une contrainte à l'une de ces spécificités. Ainsi en zone AN, sont admis exclusivement les ruchers, les abris d'animaux et les abris destinés aux systèmes d'irrigation. Leur intégration dans le site et le paysage sera notamment un enjeu essentiel à prendre en compte.

Concernant les constructions existantes, seuls les bâtiments agricoles peuvent être transformés ou étendus dans la limite du doublement de surface existante à la date de prescription du PLU. Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes sont autorisées dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager (voir règlement – article 13). Ces dispositions permettent la pérennisation des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les enjeux paysagers et environnementaux.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La réalisation éventuelle de divers réseaux devra être conçue de manière à respecter le milieu environnant ainsi que les éléments naturels qu'il comporte (biotopes, faune, flore, ...).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les préoccupations d'ordre paysager seront notamment traitées par le respect d'un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Un recul de 30 m minimum est exigé par rapport aux secteurs soumis au régime forestier tel que le préconise la réglementation en vigueur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune implantation sur limite n'est autorisée, la préservation de la zone et l'intégration des constructions dans le site étant les principaux objectifs recherchés.

Avec la même volonté, les bâtiments existants ne pourront pas modifier leur implantation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère également pour des raisons d'intégration paysagère.

Article 11 – Aspect extérieur

Les dispositions prises à travers cet article participeront également à l'insertion des constructions dans le paysage.

Article 12 – Stationnement

S'il est nécessaire, le stationnement de véhicules devra être aménagé en dehors des voies et chemins publics. Aucune imperméabilisation des aires de stationnement n'est autorisée afin de préserver le caractère agricole et naturel des secteurs concernés.

3.3.2 La zone AT

La zone AT, située en limite est de la zone 1AUXL, est réservée à la création d'un secteur de promotion et de commercialisation des produits issus des activités agricoles et viticoles locales.

Le classement en zone agricole se justifie à la fois par la volonté de développer la vente à la cueillette sur ce secteur et par l'intérêt général et collectif du monde agricole qui réside dans la création d'une maison du terroir, qui participera à la pérennisation des activités agricoles et viticoles sur le territoire de Dorlisheim. De fait, le caractère principalement agricole de la zone est conservé en raison de la vocation directement liée au développement des activités agricoles et viticoles.

Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Seules les occupations et utilisations du sol liées au projet de création d'une activité de promotion et de commercialisation des produits du terroir sont autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies et accès nécessaires à l'aménagement de cette zone devront répondre aux besoins du site et de l'activité qui y est prévue. Une largeur d'emprise minimale de 4 m est exigée pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte des réseaux devra être conçue de manière optimale par rapport à la situation géographique du site et en fonction des contraintes qui y sont liées.

Les raccordements aux différents réseaux sont demandés en raison de la proximité de la future zone d'activités de loisirs (zone 1AUXL).

Des exigences particulières sont imposées à cette zone en matière de rétention d'eau pluviale, étant donné l'environnement immédiat du secteur et les exigences appliquées aux zones AUXL et AUXM limitrophes. La rétention des eaux pluviales pourra être le prétexte à un recyclage pour l'irrigation des plantations de ce territoire.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Une distance minimale de 10 m entre les voies ouvertes à la circulation publique et aux chemins et la façade sur rue des constructions est exigée, afin d'encourager une intégration paysagère optimale.

Avec ce même objectif, il est exigé que les bâtiments respectent un recul de 50 m par rapport aux emprises de l'autoroute A 352.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives est imposé de manière à réduire tout risque de propagation d'incendie et à favoriser l'insertion dans le site (aménagement d'une haie vive, ...).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article met également en œuvre les dispositions nécessaires en matière de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée en rapport avec les hauteurs autorisées pour les constructions de la zone 1AUXL voisine. Cette démarche découle de la volonté de créer un ensemble homogène et cohérent.

Article 11 – Aspect extérieur

En raison de sa situation géographique et de sa visibilité depuis l'A 352 et la RD 392, des prescriptions particulières en termes d'aspect extérieur mais également d'espaces libres et de plantations (art.13) ont été prises afin d'intégrer de manière qualitative toute construction dans le site.

En tant que zone agricole, la zone AT n'est pas soumise aux obligations de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Cependant, dans un souci de cohérence et d'intégration dans le site, des mesures similaires à la réglementation édictée en zone 1AUXL en matière d'architecture, de toitures et de clôtures ont été prises.

Article 12 – Stationnement

En raison de sa situation géographique et de son caractère principalement agricole, les mêmes dispositions qu'en zone A sont appliquées en zone AT.

Article 13 – Espaces libres et plantations

La réalisation de la zone devra prévoir un aménagement paysager et végétal de qualité.

Les abords des différents équipements, abris et aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager particulier, notamment afin de répondre aux exigences d'intégration dans le paysage. Toujours dans un souci de cohérence et avec la volonté de créer une entrée de ville de qualité, les dispositions inscrites en zones 1AUXA et 1AUXL ont été adaptées à la zone AT.

3.3.3 La zone AV

La zone AV est strictement réservée aux sorties d'exploitation viticole, dans la perspective à long terme de créer un « micro-village des viticulteurs ».

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement afin de gérer l'urbanisation de ce secteur de manière cohérente et globale. La volonté de la commune est d'éviter toute implantation hasardeuse susceptible de miter le paysage agricole en frange des zones bâties.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Pour éviter toute occupation ou utilisation du sol non souhaitée, il a été choisi d'interdire toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 2.

Afin de favoriser le développement et la pérennisation des activités viticoles et arboricoles, essentielles à de nombreux titres sur la commune (activité économique, entretien des espaces et diversité du paysage), toutes les OUS liées aux activités viticoles et à leurs sorties d'exploitation sont autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

La desserte de la zone et des constructions et installations devra être proportionnée aux besoins et à l'utilisation envisagée.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics seront préférés. Cependant, en l'absence de réseau existant, la gestion autonome est tolérée à condition qu'elle soit réalisée de manière à permettre le branchement au futur réseau.

Les préoccupations liées à la gestion des eaux pluviales étant globales, la commune a souhaité appliquer ses exigences en matière de rétention à la zone AV de façon égale à tous les secteurs qui seraient potentiellement urbanisés dans le futur.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Par souci d'intégration paysagère dans le site, les terrains constructibles devront avoir une superficie minimale de 2 000 m².

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est rappelé que l'urbanisation de chaque propriété devra être compatible avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement en matière d'organisation des constructions selon leur vocation. L'orientation particulière d'aménagement préconise que les constructions d'habitations soient implantées en premier rang par rapport à la voie qui dessert la parcelle côté village. Les constructions d'activités seront, quant à elles, situées en second rang, préférentiellement au-delà de 30 m par rapport à la voie de desserte.

Toutefois, il sera envisageable d'implanter les constructions d'activités à 15 m par rapport à la limite d'emprise de la voie, si l'organisation des bâtiments est cohérente (corps de fermes, implantation autour d'une cour intérieure, ...).

Les constructions d'habitations s'implanteront entre 5 et 10 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, sauf lorsque l'orientation d'aménagement prévoit la création d'une ceinture verte (vergers, haies vives, ...) le long de la voie de desserte. Dans ce dernier cas, les constructions d'habitations devront être implantées à l'arrière de cette bande végétale.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En raison de la dimension minimale des terrains constructibles, les constructions respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives sans que leur organisation en soit désavantagée.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Cet article préserve l'accessibilité des services de lutte contre l'incendie autour des différentes constructions.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions a été définie de manière à appréhender à la fois la cohérence avec les zones bâties avoisinantes et les contraintes techniques liées à l'activité viticole. La hauteur de rez-de-chaussée a été différenciée selon qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ou de locaux d'activité.

Les habitations sont calées à ±50cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction pour les implanter dans le respect des exigences données aux habitations voisines sur les zones à urbaniser et assurer une bonne intégration des habitations dans le site.

Les bâtiments d'activités bénéficient d'une plus grande tolérance pour répondre aux besoins liés au fonctionnement de l'activité (quais de déchargement par exemple).

Article 11 – Aspect extérieur

De la même manière qu'à l'article 10, les règles liées à l'aspect extérieur résultent de la prise en compte de l'intégration paysagère et des spécificités des activités liées aux exploitations viticoles.

Article 12 – Stationnement

Les besoins en matière de stationnement, notamment si la vente directe des produits est envisagée, devront être gérés sur la parcelle. Aucun stationnement de véhicules ne devra se faire sur les voies et chemins.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés de manière à valoriser la zone et à en promouvoir son insertion dans le site. Les abords des équipements, abris et aires de stockage feront l'objet particulier d'un traitement végétalisé de qualité (haies vives, arbres, ...).

3.4 LA ZONE N

La zone N comporte trois secteurs de zone :

- **Nc** correspondant au site de l'ancienne carrière DDE qui fait l'objet d'une procédure de réaménagement et de remblaiement par des déchets inertes,
- **Nn** correspondant aux secteurs qui seront protégés en raison de leur qualité environnementale et paysagère. Ces secteurs sont situés à l'est du Château Saint Jean, à proximité de la Bruche et à l'extrême sud-ouest du ban communal,
- **Nv** correspondant à un secteur où la création et la préservation de vergers seront encouragées par la commune.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

L'occupation et l'utilisation du sol en zone N sont strictement limitées afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation et du mitage. Ne sont autorisées sur ces territoires que les constructions strictement nécessaires à la collectivité pour le fonctionnement des services publics et dans le respect des contraintes environnementales et paysagères fortes de ces lieux.

En secteur Nc, ne sont autorisés que les ouvrages d'intérêt public, les dépôts et les stockages de matières inertes afin de permettre la réalisation du projet de remblaiement de l'ancienne décharge DDE. La création de mares artificielles est également possible afin de poursuivre les efforts de la municipalité en termes de protection des habitats favorables aux batraciens.

En secteurs Nn et Nv, ne sont autorisés que les ouvrages d'intérêt public, les ruchers et suivant le secteur les opérations inscrites en emplacements réservés et les abris pour animaux dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole.

La zone N comporte des espaces situés en zone inondable définie par l'arrêté préfectoral du 25.11.1992 valant PPR. Dans ces secteurs du territoire, le règlement restreint et conditionne les occupations et utilisations du sol spécifiées ci-dessus selon les dispositions du PPR. Elle est également concernée par la servitude liée aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La réalisation éventuelle de divers réseaux devra être conçue de manière à respecter le milieu environnant ainsi que les éléments naturels qu'il comporte (biotopes, faune, flore, ...).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les préoccupations d'ordre paysager seront notamment traitées par le respect d'un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et chemins ouvert à la circulation publique.

Un recul de 30 m minimum est exigé par rapport aux secteurs soumis au régime forestier tel que le préconise la réglementation en vigueur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune implantation sur limite n'est autorisée, la préservation de la zone et l'intégration des constructions dans le site étant les principaux objectifs recherchés.

Avec la même volonté, les bâtiments existants ne pourront pas modifier leur implantation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère également pour des raisons d'intégration paysagère.

Article 11 – Aspect extérieur

Les dispositions prises à travers cet article participeront également à l'insertion des constructions dans le paysage.

Article 12 – Stationnement

S'il est nécessaire, le stationnement de véhicules devra être aménagé en dehors des voies et chemins publics. Aucune imperméabilisation des aires de stationnement n'est autorisée afin de préserver le caractère agricole et naturel des secteurs concernés.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 SITES ET PAYSAGES

Le développement urbain de Dorlisheim sera maîtrisé afin de préserver au maximum les espaces naturels tout en assurant le développement démographique nécessaire à l'équilibre de la population et à la pérennité de ses équipements publics et de ses services urbains. Du point de vue environnemental et paysager, il a été pensé de manière à combattre tout mitage de l'espace.

Les zones d'urbanisation futures ont été définies de manière à concentrer le développement de la commune dans les interstices laissés par les urbanisations passées. Parallèlement, le règlement prévoit d'encourager le renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés.

Au regard de leur qualité environnementale et paysagère, les espaces naturels et agricoles ont été classés en zones A et N. Une réglementation spécifique a été édictée afin de protéger au mieux leurs spécificités. Les espaces agricoles présentant un fort enjeu paysager ont été classés en zones spécifiques AN (marquant la vocation agricole du site tout en le préservant de toute construction) et les espaces naturels particulièrement sensibles ont été classés en Nn afin d'appliquer une réglementation encore plus stricte en matière d'occupation et d'utilisation du sol. D'autre part, la démarche d'inscrire des secteurs spécifiques en vue des sorties potentielles d'exploitation marque également la volonté de la commune de restreindre les risques de mitage des territoires agricoles tout en prenant en compte les préoccupations et les intérêts des exploitants.

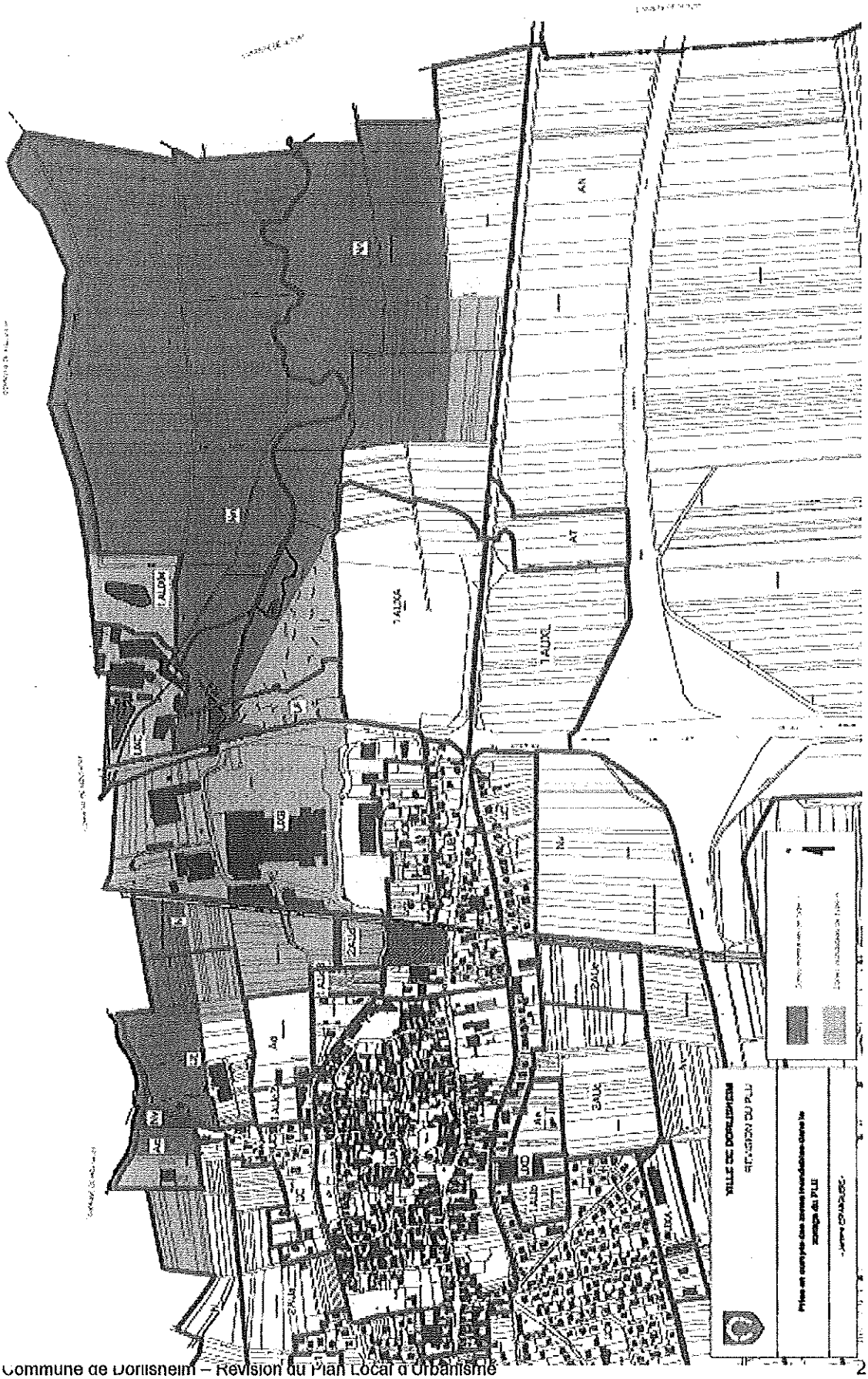
Concernant spécifiquement la ZNIEFF « Altorferbaechel, ses rives et le Ried d'Altorf », les secteurs d'ores et déjà urbanisés (site Messier-Bugatti) ont été réduits par rapport au zonage du POS afin de préserver au mieux les espaces actuellement non bâtis. L'objectif est d'appréhender à la fois les besoins futurs de développement de ces entreprises et la préservation des espaces sensibles et de la ripisylve afin de protéger leurs qualités paysagères.

Le classement spécifique du secteur d'Imthal en secteur Nv, au sud-ouest du territoire marque la volonté communale de préserver au maximum cet espace aux forts enjeux environnementaux et paysagers.

Il est également à noter que le déclassement des secteurs à urbaniser 1NA2c et 1NA2d du POS en prolongation de l'espace Atrium de Mutzig en zone N au PLU a pour objectif de réduire tout risque de conurbation entre Mutzig et Dorlisheim. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de préservation du paysage et des espaces pastoraux et agricoles situés à l'extrême nord-ouest du territoire communal. En outre, elle est compatible avec les directives préconisées par le schéma directeur de Molsheim, Mutzig et environs approuvé le 13 mars 2002 qui prévoit un espace naturel tampon à protéger entre les zones urbanisées de Mutzig et de Dorlisheim.

Dans le même objectif, les zones à urbaniser inscrites au POS au nord de la commune sont remodelées pour leur donner une forme plus compacte répondant à une logique urbaine et paysagère plutôt que foncière et permettant d'organiser une urbanisation cohérente qui achève l'urbanisation nord de la commune.

Au-delà de ces démarches en faveur du respect et de la préservation des paysages et des sites naturels, la commune de Dorlisheim entreprend une politique volontariste en matière de création et de rénovation des vergers sur son territoire. Cette volonté a été clairement affichée dans le cadre du PLU par l'inscription d'un secteur spécifique Nv qui délimite des


VILLE DE DORLISHEIM
REVISION DU PLU
1AUXL
1AUXA
1AUXH
AUXE
AUXC
AUXB
AUXA
AUXH
AUXL

espaces préférentiels pour leur implantation. Ces sites ont été définis au regard de l'intérêt paysager engendré par une telle action. Ainsi, il a été choisi de classer, en Nv, le secteur situé entre la RD 1420 et les zones bâties, le secteur du Imthal et le secteur situé au nord du territoire le long de l'avenue Charles De Gaulle. Outre le fait de développer un filtre végétal entre le village et la route, ces vergers vont développer des espaces de grande qualité écologique.

Ces mesures seront complétées par des démarches incitatives de la part de la commune.

1.2 MILIEUX NATURELS ET EQUILIBRE BIOLOGIQUE

1.2.1 L'eau sur le territoire

De manière générale, le développement urbain futur engendre des besoins supplémentaires en eau. Afin d'appréhender l'équilibre entre les ressources et leur exploitation accrue, les services compétents ont validé à travers les annexes sanitaires, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Dans certains cas, leur analyse met en avant les mesures compensatoires nécessaires de rénovation ou de création de réseau afin de gérer de manière optimale les ressources.

Ces mesures sont complétées par la volonté communale de généraliser la démarche de rétention des eaux pluviales, individuellement, sur les parcelles dans l'ensemble des zones. Ainsi, au-delà de la gestion d'ensemble des eaux pluviales prescrite dans le cadre de la Loi sur l'Eau pour les nouveaux quartiers, la commune souhaite généraliser la démarche environnementale individuelle y compris sur les territoires déjà urbanisés.

Cette gestion individuelle de la rétention des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées a pour objectif de compenser à l'échelle de chaque parcelle toute nouvelle imperméabilisation. La rétention des eaux devient une préoccupation de chaque administré de la commune. Cette démarche est complétée par l'exigence de préserver un certain pourcentage de surface perméable et végétalisée.

Dans le centre ancien et dans les zones aujourd'hui urbanisées, cette mesure permet d'appréhender en amont les problèmes potentiels de saturation des réseaux qui pourraient apparaître avec les opérations de renouvellement urbain (densification, reconversion de bâti non résidentiel, extension maîtrisée à l'échelle de la parcelle, ...).

De plus, ces réserves participeront à l'irrigation des jardins sans utiliser les ressources en eau potable de la collectivité. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs concernés par l'article 1 de l'Arrêté préfectoral du 29/03/2005, relatif aux restrictions des usages de l'eau , en particulier pour l'interdiction d'arrosage ou d'irrigation de cultures destinées à la consommation humaine.

Le territoire communal de Dorlisheim est concerné par les risques d'inondation de la Bruche et de ses affluents. À ce titre, l'urbanisation dans certains secteurs est contrainte afin de prendre en compte ces risques d'inondation. La mesure souhaitée par la commune pour la rétention des eaux pluviales à la parcelle contribue à la démarche de gestion de ces risques. D'autre part, le zonage de l'arrêté préfectoral valant PPR du 25 novembre 1992 a été reporté sur les documents graphiques.

La partie réglementaire du PPR a été intégrée au règlement du PLU. L'ensemble des zones concernées par les risques d'inondation fait ainsi l'objet de mesures spécifiques en matière d'occupation et d'utilisation du sol. Le PPR distingue à Dorlisheim deux types de zones inondables selon leur inondabilité : les zones de type I et de type IV. La majorité des secteurs classés en zone de type I sont inscrits au PLU en zone A ou N. Une partie de la zone UE, dont la surface a été réduite par rapport aux surfaces potentiellement urbanisables au POS, est toutefois concernée par un risque majeur d'inondation (zone de type 1). Cependant ce secteur correspond aux terrains de loisirs sportifs de plein air. Ces terrains

ayant vocation à rester perméables et ne présentant aucune occupation qui entrave l'écoulement des eaux de crue, leur classement en zone U ne pose pas problème.

Concernant l'urbanisation future, la majorité des zones AU sont situées dans des zones qui ne sont pas concernées par les risques d'inondation inscrits au PPR. Seuls deux secteurs de petite taille sont situés dans le champ d'inondation de la Bruche et de ses affluents. Il s'agit du secteur 2AUd et de la zone 1AUXM. Ces secteurs du territoire communal sont situés en zone IV du PPR. À ce titre, leur urbanisation est soumise aux mêmes contraintes de réalisation d'études hydrauliques et d'impacts exigées par le règlement du PPR. Ces dernières détermineront finement les mesures et les aménagements compensatoires éventuels à réaliser. En outre, il faut noter que la superficie de la zone à urbaniser 2AUd inscrite au PLU a été réduite par rapport aux zones correspondantes INA3i1, INA3i4 et IINA1i4 du POS.

1.2.2 La qualité de l'air

Le développement et le renouvellement urbain ont pour conséquence une augmentation de la population active et, de fait, une augmentation du nombre d'automobiles et des déplacements. Ce mécanisme apparaît comme étant régi à une échelle bien plus étendue que l'échelle communale.

Cependant, il apparaît essentiel de mener, quoi qu'il en soit, des actions à toute échelle d'un territoire. C'est avec cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air que la commune de Dorlisheim a souhaité encourager et favoriser les déplacements doux entre les différents quartiers de la commune et avec les communes voisines.

Cette volonté se traduit par trois principes dans le cadre du PLU :

- L'inscription d'emplacements réservés au plan de zonage en vue de la réalisation de cheminements piétons et/ou cyclistes pour relier le centre ancien aux autres zones urbaines ;
- L'inscription du principe de réalisation de cheminements piétons dans les orientations particulières d'aménagement afin d'appréhender en amont les liaisons douces inter-quartiers ;
- L'inscription d'emplacements réservés au profit du Conseil Général en vue de la réalisation d'une piste cyclable entre Dorlisheim et Mutzig qui sera aménagée dans le cadre du Schéma Directeur Départemental des parcours cyclables.

Ces actions d'amélioration des déplacements doux, menées à l'échelle communale et supra-communale, seront renforcées par la future réalisation du projet Tram-Train qui aura pour impact la réduction des déplacements automobiles pendulaires entre Dorlisheim et l'agglomération strasbourgeoise, et de fait la réduction des gaz à effet de serre.

Parallèlement, toutes les démarches réglementaires, encourageant :

- la plantation d'arbres qui ombragent les surfaces imperméabilisées,
- la préservation de surfaces végétalisées,
- la végétalisation de toitures terrasses,

participent à l'amélioration du climat urbain local et de la qualité de l'air ambiant en réduisant le rayonnement solaire sur les surfaces bâties ou imperméabilisées, en fixant les poussières en suspension et en accroissant l'émission de vapeur d'eau dans l'atmosphère.

1.2.3 La faune et la flore

Les principaux éléments faunistiques et floristiques sur la commune de Dorlisheim ont été identifiés dans la partie diagnostic de ce rapport de présentation. Il apparaît essentiel d'appréhender les effets du développement souhaité dans le cadre du PLU sur chacun de ces éléments, afin de dégager les mesures compensatoires à mettre en œuvre le cas échéant pour assurer leur maintien sur le territoire.

Le hamster commun

Un territoire au fort potentiel de colonisation

D'après les études et les campagnes de comptage réalisées à l'initiative du Conseil Général du Bas-Rhin, le territoire communal de Dorlisheim présente des espaces importants susceptibles de constituer des milieux favorables à très favorables pour le développement de l'espèce protégée du hamster commun.

Les études réalisées ont permis de définir les secteurs de la commune les plus propices à la présence de hamsters à Dorlisheim. Elles constituent une base pour déterminer les secteurs à fort enjeu environnemental lié au rongeur. Il apparaît que les milieux favorables à très favorables couvrent 427 ha du territoire, soit 37% de la superficie totale de la commune.

Une prise en compte de l'enjeu environnemental dans le cadre du PLU

Le PLU intègre cet enjeu environnemental par la volonté de préserver au maximum les espaces agricoles de toute urbanisation. Ainsi la majeure partie des secteurs définis comme habitats potentiels pour le Hamster d'Alsace a été classée en zone agricole ou naturelle (346 ha sur 427 ha, soit 81% de milieux potentiellement favorables à très favorables). La plupart de ces secteurs inscrits au zonage du PLU (AN, Nc, Nn, Nv) sont inconstructibles et, de fait, y encourage le maintien des pratiques agricoles. De manière globale, il faut noter que la majeure partie des secteurs définis comme habitats très favorables est classée en zone agricole inconstructible AN.

Exceptés trois îlots de taille réduite situés dans la moitié ouest du territoire, les espaces agricoles les plus propices au hamster se localisent dans la partie est de Dorlisheim.

Les espaces agricoles situés de part et d'autre de l'autoroute A 352 constituent le secteur présentant le plus fort enjeu en ce qui concerne le hamster commun. En 2004, 6 terriers ont été observés sur le secteur agricole situé au sud de l'autoroute A 352. En outre, il apparaît qu'à l'échelle départementale, ce secteur de Dorlisheim est en connexion directe avec non seulement des milieux très favorables s'étendant sur d'autres communes mais surtout avec deux Zones d'Actions Prioritaires (ZAP). Ces ZAP, situées respectivement plus à l'est et au sud, constituent des zones de rétablissement de populations viables, mises en œuvre par le plan d'actions développé en partenariat entre les collectivités territoriales et le monde agricole. La proximité entre ces ZAP et la partie sud-est du ban communal de Dorlisheim fait de ce dernier secteur un site à fort potentiel de colonisation. C'est à ce titre, que la commune a tenu à préserver le caractère agricole de ces espaces et d'y interdire toute sortie d'exploitation ou autre occupation du sol susceptible de modifier le milieu actuel, en optant pour un classement en AN, à l'exception d'un secteur déjà occupé par une exploitation, classé en zone AT en vu d'y réaliser un bâtiment de commercialisation des produits de l'exploitation.

D'autres espaces présentant un potentiel fort en termes de colonisation éventuelle sont classés différemment en raison des enjeux divers qu'ils représentent. Cependant, cette distinction en termes de zonage n'entrave en rien une colonisation future. Au nord-ouest de l'intersection entre la RD 500 et la RD 1420, l'espace non bâti présentant des caractéristiques très favorables au hamster est classé en secteur Nv. Or, ce classement marque la volonté de préservation d'un espace naturel où la valorisation des vergers sera privilégiée sur des zones agricoles.

A352
D422
D1420
D500
D850001
Contour communal
Rivière importante, la Bruche
Route à fort trafic sup. à 10000 véh/jour
Contournement de Molsheim
Zonage du règlement du PLU
Fragments favorables qualifiés par surface
599 - 9 910 ha (26)
299 - 599 ha (34)
0 - 299 ha (1212)
0
0,5
1
Kilomètres
Sources:
© BD ORTHO - IGN - Paris 2009 - reproduction interdite
- licence n°8741
© BD CARTO - IGN - Paris 2009 - reproduction interdite
- licence n°2009-GINA35-45
Habitat G-Hamster: ARAA, DIREN, DDE67, ONCFS,DHAU
Données de comptage et Zonage :CG67
Réalisation: CG67 DHAU SDAU-Centre mars 2009

Mis à part l'installation de ruchers ou la réalisation d'ouvrages d'intérêt public, ce secteur est préservé dans le cadre du PLU de toute urbanisation.

L'enjeu de protection des milieux favorables au Hamster n'est pas affecté par cette volonté. Les espaces situés au nord-est du territoire de Dorlisheim et identifiés comme des milieux très favorables au hamster commun sont classés en secteur Nn, c'est-à-dire en zone naturelle non constructible. Ce secteur est inventorié au titre de nombreux enjeux environnementaux (œnanthe, milieu remarquable, amphibiens, ZNIEFF, hamster...) d'où son inscription plutôt en zone naturelle qu'en zone agricole. Dans le cadre de l'étude d'impact pour le projet de déviation de la RD 422, une campagne de comptage a été réalisée dans une emprise de 300 m de part et d'autre du futur tracé du contournement en 2007. Il n'a été observé aucun hamster ou terrier sur cette emprise. D'après l'étude d'impact réalisée en 2000, il apparaît que la nature graveleuse des alluvions du Ried de la Bruche, ainsi que son caractère inondable et la proximité de la nappe sont autant de facteurs rédhibitoires pour le grand hamster.

Les différentes campagnes de comptage réalisées par le Conseil Général ou avec le soutien de ce dernier ont permis de déterminer avec précision les sites avec la plus forte probabilité d'habitats. Il reste toutefois certaines parties du territoire de Dorlisheim qui n'ont pas encore fait l'objet de campagne de comptage. D'ici leur réalisation, le PLU intègre dès aujourd'hui la présence potentielle de hamsters en classant la majorité de ces secteurs en zones agricoles ou naturelles inconstructibles (AN et Nn), selon la nature de l'occupation du sol actuelle.

Il émerge une planification urbaine équilibrée entre problématiques environnementales et enjeux de développement.

Il vient d'être démontré que la majorité des zones naturelles et agricoles représentant des habitats potentiels pour le hamster est protégée dans le cadre du PLU. Cependant, il faut préciser qu'en raison de leur importance par rapport à la superficie totale du territoire communal et de leur localisation, les besoins en matière de développement urbain entament une partie de ces milieux potentiels.

Cette réalité doit toutefois être nuancée pour différentes raisons. Tout d'abord, il apparaît que le développement futur envisagé ne touche qu'environ 20 ha sur les 427 ha inventoriés, soit environ 4,7% des milieux repérés comme colonisables. En outre, il faut préciser qu'une bonne partie des zones à urbaniser (1AUd, 2AUa, 2AUb, 2AUc), est repérée en tant que milieu favorable et non très favorable pour le Grand Hamster. Seul le secteur 1AUb, et en partie les zones 2AUe, 1AUXA et 1AUXL seraient susceptibles de représenter des milieux très favorables.

Or ces classements doivent probablement être contrebalancés au vu de leur localisation à proximité immédiate soit du tissu urbain existant, soit d'infrastructures de transport majeures. Le classement en milieux très favorables de la zone 1AUb, située en plein cœur des zones urbanisées (centre ancien au nord et quartiers pavillonnaires à l'ouest et au sud) suscite, par exemple, une interrogation par rapport à la prise en compte du degré d'anthropisation du milieu dans la définition des milieux potentiels. Le classement de 61 ha (soit de 14% environ) de zones urbaines denses en milieu favorable à très favorable appuie cette réflexion. La pertinence des habitats potentiels identifiés peut être remise en cause par l'inscription de milieux favorables et très favorables en zones inondables, connues pour être peu propices à la présence des hamsters.

La pertinence de cette classification est d'autant plus remise en cause que les différentes zones à urbaniser 1AU, 1AUX ou 2AU potentiellement colonisables se situent, sans exception, à proximité d'infrastructures de transport importantes (voie ferrée, A 352, RD 1420, RD 500, RD 392). Ces éléments anthropiques structurants sont autant d'obstacles qui contraignent la colonisation éventuelle de ces espaces depuis le sud-est du territoire, seul foyer de hamster identifié sur Dorlisheim à l'heure actuelle.

Zones	Superficies totales des zones	Superficies des milieux très favorables au hamster	Superficies des milieux favorables au hamster
1AU	5,9 ha	**1** ha	**2,4** ha
dont 1AUb	1 ha	1 ha	-
dont 1AUd	2,4 ha	-	2,4 ha
1AUX	26,7 ha	**20,4** ha	-
dont 1AUXA	13,5 ha	10 ha	-
dont 1AUXL	10,4 ha	10,4 ha	-
2AU	21,5 ha	**8.6** ha	**10,5** ha
dont 2AUa	9,5 ha	-	9,5 ha
dont 2AUb	0,9 ha	-	0,4 ha
dont 2AUc	6,3 ha	5,7 ha	0,6 ha
dont 2AUe	2,9 ha	2,9 ha	-
AT	6,2 ha	**6,2** ha	-

Au-delà de cette observation, il faut également signaler que 20 ha des zones à urbaniser identifiées comme milieux potentiellement favorables ou très favorable sont classés en 2AU. Un tel zonage correspond à l'inscription de réserve foncière pour le développement à long et très long terme de la commune. Toute urbanisation y est, de fait, bloquée pour les 15 à 20 ans à venir. Leur caractère agricole est ainsi assuré sur le court et moyen terme. En outre, leur urbanisation à long terme est soumise à la réalisation d'une procédure de révision lors de laquelle il sera pertinent d'effectuer des campagnes de comptage pour s'assurer de l'absence de terriers sur le site à projet. Il apparaît peut pertinent de réaliser ces études de terrains aujourd'hui, alors que l'urbanisation future des secteurs en question est envisagée à long, voire à très long terme. Trop de paramètres distincts interviennent pour appréhender aujourd'hui la population de hamsters sur ces espaces dans vingt ans.

Enfin, il faut également signaler que certains espaces agricoles (Aa, Ac, Af AT), inscrits en milieu favorable, sont classés en zone agricole constructible sous condition. Ces secteurs sont voués à permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles sur le territoire. Cet assouplissement des dispositions d'occupation du sol pour ces secteurs spécifiques participe à la sauvegarde de terres agricoles et, de fait, de zone d'habitat potentiel pour le hamster d'Alsace.

Ainsi, la majeure partie (81%) des espaces inventoriés en tant que milieux favorables à très favorables sur la commune de Dorlisheim est protégée et préservée de toute urbanisation dans le cadre du PLU. Seuls certains secteurs spécifiques de superficie moindre à l'échelle des habitats potentiels peuvent apparaître comme fragilisés à court terme (zone d'implantation d'exploitation agricole), ou à long terme (zone d'urbanisation future 2AU). Le PLU a intégré autant que possible l'enjeu de préservation des milieux favorables sur la

commune de Dorlisheim. Sa survie et son développement sur la commune doivent également être relayés sur le terrain par la réalisation d'opérations concrètes de réintégration et par la négociation de contrat de culture avec le monde agricole.

En résumé, seuls les zones situées à l'est de la RD 500, en l'occurrence 1AUXA, 1AUXL et les AT sont susceptibles de porter atteinte à l'espèce car faisant partie d'une aire suffisamment grande pour être considérée comme vitale.

Néanmoins leur localisation à l'extrême nord/ouest de cette aire, adossée à la partie urbanisée de la commune, en bordure directe de voies d'infrastructures routières importantes, ne fragmentera pas cet espace et de ce fait ne compromettra pas le développement de l'espèce. Toutefois, avant toute urbanisation du secteur, une campagne de comptage devra avoir lieu.

La surface concernée atteint donc : 49,1 ha dont 36,2 ha en milieu très favorable.

- **Au Nord de la RD1420 et à l'Ouest de la RD 422**

Deux ensembles répartis au nord du village et au sud du village peuvent être distingués :

- l'ensemble du sud de la commune a une surface d'environ 55 ha.
- L'ensemble du nord comprend deux grands fragments distants de moins de 300 mètres l'un de l'autre (l'un sur Molsheim, l'autre à cheval sur la limite communale) et constituant ainsi un fragment fonctionnel de milieu favorable d'environ 60 hectares.

A l'ouest, un petit fragment d'un demi-hectare environ est complètement isolé (plus de 300 mètres de distance des autres fragments).

Quatre passages agricoles sont observables sur orthophoto (zoom orthophoto + passages agricoles):

- les trois les plus proches de l'échangeur sont aériens (ponts) et ne peuvent donc être considérés comme franchissables par le hamster ;
- le quatrième situé à la limite entre Dorlisheim et Mutzig passe sous la route mais aucune zone de milieu favorable n'est présente à cet endroit.

Dans cette zone de la commune, le milieu favorable présente une surface agrégée de moins de 600 hectares (entre 100 et 150 hectares) et se trouve isolé par des éléments infranchissables (cours d'eau, routes, zones bâties). Il ne s'agit donc pas d'une aire vitale et ce milieu ne présente aucun enjeu de connectivité à une aire vitale.

Dans cette zone, les nouvelles zones AU du PLU représentant 22,5 hectares de milieu favorable ne remettent donc pas en cause la viabilité du milieu favorable au hamster.

- **Au sud de la RD1420 et à l'Ouest de la RD 500**

Dans cette zone, plusieurs fragments de milieu favorable sur la commune de Dorlisheim sont distants :

- de moins de 300 mètres les uns des autres ou deux à deux
- de moins de 300 mètres des fragments situés sur les communes de Rosheim et de Bischoffsheim.

L'ensemble de ces fragments constituent ainsi un ensemble fonctionnel de milieu favorable d'environ 220 hectares.

D'autres petites surfaces de milieu favorable sont trop éloignées (interdistance supérieure à 300mètres) plus les unes des autres pour constituer un ensemble fonctionnel avec le reste des zones de milieu favorable.

Dans cette zone, le milieu favorable présente une surface agrégée de moins de 600 hectares (entre 200 et 250 hectares) et se trouve isolé par des éléments infranchissables (routes). Il ne s'agit donc pas d'une aire vitale.

Ce milieu peut potentiellement être considéré comme connecté au milieu favorable identifié à l'est de la RD500 qui constitue une aire vitale (1800 hectares).

Dans cette zone, aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est représentée dans le PLU : la viabilité du milieu favorable au hamster n'est donc pas remise en cause.

- **Au nord de l'autoroute A352 et à l'Ouest de la RD500/RD422**

Le milieu favorable est présent. La RD500 prolongée par l'amorce de la RD 392 et le contournement de Moslheim, peut être considérée comme un élément infranchissable par le hamster et a d'ailleurs fait l'objet d'une demande de classement en route à grande circulation par le Conseil Général du Bas-Rhin. Plusieurs fragments forment un ensemble fonctionnel d'environ 450 hectares.

Plusieurs passages agricoles aériens (ponts) sont observables sur toute la longueur de ce fragment de 450 hectares. Etant aériens, ils sont considérés comme infranchissables par le hamster.

Le passage agricole le plus proche de l'échangeur est un passage inférieur, passant sous l'autoroute. Ce passage est néanmoins traité en surface enrobée sur toute sa longueur et n'est donc pas propice à créer une connectivité avec la zone favorable au Sud. Quand bien même il le serait, ce fragment s'additionnerait à l'aire vitale de 1800 ha sans venir la fragmenter

Les nouvelles zones AU du PLU représentent 20,4 hectares de milieu favorable dont 10 ha déjà clôturés et partiellement occupés par une activité. Le projet d'urbanisation par un complexe cinématographique, sur les 10 ha restant à urbaniser se situe à l'extrémité Nord/Ouest du fragment de 450 hectares. Il consommerait donc 10 hectares de milieu favorable sans fragmenter le milieu.

Conclusion

Les nouvelles zones AU du PLU représentent une surface de 49 hectares en milieu favorable. La plupart d'entre elles sont localisées sur des fragments isolés de milieu favorable qui ne constituent pas ou ne sont pas connectés à des aires vitales.

Comme le stipule le « Document cadre », pour tout projet supérieur à 1 ha des comptages seront effectués, et si la présence du hamster s'avérait à ce stade, il conviendra alors de solliciter une autorisation de transfert d'espèce protégée et de destruction de milieu particulier.

Le crapaud vert et le crapaud calamite

Ces deux espèces de crapauds se développent dans le même type de milieu, comme cela a été décrit dans le diagnostic. De fait, les effets du développement de Dorlisheim sont traités de manière conjointe pour ces deux espèces.

Soucieuse des richesses environnementales faunistiques et floristiques qu'elle abrite, la commune de Dorlisheim mène une politique de préservation des milieux susceptibles de constituer des habitats pour les batraciens présents sur la commune. Les études Ciconia de 2003 et Bufo de 2006 indiquent que le territoire de Dorlisheim comporte des espaces propices au développement du crapaud calamite et du crapaud vert.

La localisation de ces biotopes dans le cadre des études citées ci-dessus ont permis d'inscrire une protection spécifique sur les espaces concernés. Ainsi, l'ancienne carrière DDE a été classée en zone naturelle inconstructible (Nc). Outre la préservation d'un habitat favorable aux crapauds, le site est également concerné par une procédure de stockage de déchets inertes. Une étude réalisée dans le cadre du projet d'aménagement de la carrière traite ces deux enjeux.

Il est à noter que les dernières campagnes de comptage n'ont pas permis de relever la présence des amphibiens sur ce secteur du territoire. Toutefois, il apparaît que ce milieu représente un habitat à fort potentiel de colonisation. La commune a d'ailleurs mis en œuvre une action volontariste en matière de création de biotope pour ces espèces.

Dès 2002, la municipalité a entrepris une politique de création de sites artificiels destinés à la préservation des amphibiens sur son territoire. La création de mares artificielles sur le site de l'ancienne carrière DDE a été lancée en 2003 et se poursuit actuellement.

Le projet d'aménagement de l'ancienne carrière répond à un double objectif : assurer une intégration paysagère de qualité et permettre l'accueil de la petite faune.

Le site, d'une superficie d'environ 4,5 ha, est défini, dans le cadre de l'étude préalable à son réaménagement, selon quatre secteurs distincts. L'un d'entre eux, situé à l'ouest, est colonisé par des espèces végétales de types bouleaux, saules et épines noires. Il constitue l'habitat favorable aux deux espèces de crapauds présentes sur le territoire communal.

L'intervention au sein de cette zone sera limitée afin de perturber le moins possible le milieu. Le projet prévoit le maintien en l'état de la végétation existante et la réalisation de deux mares afin de créer un biotope favorable à la reproduction du crapaud vert et du crapaud calamite. La première mare est achevée ; seul le traitement de ses berges reste à effectuer. La seconde sera créée à proximité sur une surface d'environ 100 m^2.

Le projet d'aménagement de l'ancienne décharge DDE, associé à d'autres actions localisées présentées ci-après, contribue à la prise en compte globale par la commune de l'enjeu environnemental lié aux amphibiens.

En outre, la commune a encouragé la réalisation d'une mare artificielle au droit de l'ouvrage hydraulique n°3 (OH3) dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la RD 422 par le Conseil Général du Bas-Rhin. Cette réalisation inscrit le projet de contournement dans un principe de prise en compte à la fois du département et de la commune par rapport aux enjeux environnementaux locaux. L'objectif des collectivités territoriales étant de poursuivre le développement de ce secteur bas-rhinois tout en veillant à la préservation de ses richesses et qualités environnementales, la mare artificielle ainsi que ses environs ont été inscrits en zone naturelle inconstructible et à fort enjeu environnemental (Nn) au sein du PLU. S'il est vrai que le futur contournement de Molsheim peut apparaître comme une infrastructure de coupure du biotope des batraciens, il faut toutefois préciser que sa localisation en limite de future zone urbanisée, la présence des ouvrages hydrauliques ainsi que les différentes actions menées par BUFO permettent de compenser les impacts d'un tel aménagement. En outre, à l'échelle locale, afin d'éviter toute coupure du milieu et de ne contraindre aucun déplacement éventuel des amphibiens, il a été prescrit pour les secteurs 1AUXA et 1AUXL (futures zones d'activités) l'interdiction de tout mur bahut qui empêcherait toute possibilité de déplacement entre les différents sites d'habitat le long de la RD 500 et repérés par l'étude BUFO.

Ainsi, les mares artificielles créées constituent des sites de reproduction favorables. Les problématiques de migration potentielle entre les différents sites le long de la RD 500 et de colonisation des mares ont également été intégrées au PLU. De fait, l'ensemble de ces actions marque la volonté de la commune de s'investir pleinement dans la préservation de la faune présente sur son territoire, aussi bien en termes de création d'habitat type que de prise en compte de mesures compensatoires dans le cadre de grands chantiers d'intérêt public. L'inscription de secteurs de sauvegarde au PLU par le classement en zone AN et Nn renforce encore la sensibilité de la commune par rapport aux enjeux environnementaux sur son territoire.

Les espèces floristiques remarquables

Le diagnostic a mis en évidence la présence probable de plusieurs taxons protégés au titre régional et national comme le Sabot de Venus et l'œnanthe à feuilles de peucédan. Les sites susceptibles d'accueillir ces espèces floristiques font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre du PLU. En effet, les espaces situés aux extrêmes sud-ouest et nord-est du territoire communal, seuls milieux qui constituent des biotopes adéquats pour cette flore sont classés en zone Nn, c'est-à-dire en zone naturelle inconstructible. Le règlement du PLU prévoit que toute utilisation et occupation du sol soit interdite à l'exception des abris d'animaux, des ruchers et des ouvrages d'intérêt public.

Concernant le Sabot de Venus, les secteurs où il a été observé dans le passé, dans la partie sud-ouest du territoire communal, ont été classés en zone Nn ou AN afin de préserver le biotope qu'ils constituent. Même si ce taxon n'est plus présent actuellement dans ce milieu, l'objectif recherché est de préserver ce biotope en vue d'une éventuelle réintroduction ou colonisation.

Ces prescriptions ont pour objectif d'afficher la vocation naturelle de ces espaces et l'enjeu environnemental qu'ils représentent en termes d'habitats potentiels et de biodiversité.

La prise en compte du projet de Trame Verte

La politique de Trame Verte lancée par la Région Alsace a été prise en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme à plusieurs niveaux.

Les espaces identifiés dans le cadre du projet comme noyaux centraux de la Trame Verte sont protégés de toute urbanisation dans la phase réglementaire du PLU. Ces secteurs sont soit classés en zone naturelle N, soit en zone agricole ou naturelle inconstructible AN ou Nn.

En outre, le PLU intègre également des prescriptions en faveur de la création d'une coulée verte le long de la RD 500. Ainsi, les réglementations des zones 1AUXA et 1AUXL en bordure est de la RD 500 précisent que :

- un recul minimal de 40 m par rapport à la RD 422 (article 6) ;
- une partie de cette marge de recul devra est réservée à la création d'une coulée verte constituée d'essences indigènes (article 13) ;
- la frange boisée existante le long de l'autoroute A 352 devra être prolongée au niveau de la bretelle d'accès de la RD 500 ;
- l'angle du terrain encadrant le carrefour de la colonne (intersection de la RD 422 et de la RD 392) devra être traité par un merlon planté d'une profondeur de 10 à 20 m.

Les mesures en faveur de la création d'un corridor vert le long de l'infrastructure route (RD 422 et RD 500) sont également prescrites de part le zonage inscrit. Les espaces situés en bordure est de la RD 500 sont classés en zone AN et de fait interdisent toute urbanisation, tout en autorisant la végétalisation de la bordure de l'axe. En outre, cette classification borde également le côté ouest de l'axe routier afin qu'aucune sortie d'exploitation n'entrave la création de la coulée verte.

Enfin, le secteur non urbanisé situé en bordure ouest de la RD 422, au nord de la RD 1420 est inscrit au PLU en secteur Nv. Cette classification transcrit la volonté de la commune de préserver le caractère naturel de ces espaces et d'y encourager la création de vergers. La politique volontariste en faveur de la création et de la rénovation des vergers s'inscrit également dans l'optique de réalisation d'une coulée verte. Au-delà de son impact sur le plan paysager, cette action participe à l'émergence d'un corridor végétal et de fait à la valorisation de la biodiversité et de l'environnement.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Comme cela a été spécifié au diagnostic, le territoire communal de Dorlisheim est composé d'espaces naturels riches et diversifiés. Ces espaces constituent des biotopes de qualité pour la faune et la flore, comme cela a été vu précédemment. Dans un souci de développement durable et de préservation de l'environnement, ces secteurs à fort enjeu environnemental sont préservés et protégés dans le cadre du PLU.

Même si les ZNIEFF ne présentent pas de caractère réglementaire obligatoire, il a été choisi de classer spécifiquement ces zones identifiées à l'inventaire national du patrimoine naturel. Ces espaces constituent des biotopes de qualité pour la faune et la flore, comme cela a été vu précédemment. Sur le territoire de Dorlisheim, les périmètres de ZNIEFF intègrent notamment les milieux favorables aux espèces suivantes : œnanthe, sabot de vénus, secteur potentiellement favorable aux batraciens. Dans un souci de développement durable et de préservation de l'environnement, ces secteurs à fort enjeu environnemental sont préservés et protégés dans le cadre du PLU. Une réglementation stricte en matière d'occupation et d'utilisation du sol a été édictée : toute construction ou installation autre que celles liées à un projet d'intérêt général, les ruchers et les abris d'animaux est interdite.

Les secteurs agricoles présentant également un fort enjeu environnemental font l'objet de cette même mesure. Ces secteurs sont alors classés en zone AN.

1.2.4 La préoccupation par rapport au bruit

Les principales sources de pollution sonore sur le territoire de Dorlisheim sont engendrées par la circulation automobile et par les activités.

Les projets supra-communaux en cours de réalisation ou à venir tels que l'échangeur à la hauteur de l'Atrium à Mutzig et le contournement est de Molsheim permettront dans les années à venir de réduire considérablement les nuisances acoustiques liées à la circulation automobile à Dorlisheim.

En outre, l'inscription d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'une piste cyclable entre Dorlisheim et Mutzig et de liaisons douces entre les différents quartiers encouragera les déplacements doux à l'échelle de la commune et, de fait, participera également à la réduction des nuisances sonores liées à la circulation.

Concernant les nuisances liées directement aux activités, le PLU les prend en compte dans le sens où seules celles qui n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat existantes ou futures sont admises en zones U et 1AU. Les activités susceptibles d'engendrer des nuisances acoustiques n'ont la possibilité de s'implanter qu'en zones UX et 1AUX plus éloignées des habitations.

1.2.5 Impacts sur la circulation

Le développement et le renouvellement urbains souhaités par la commune engendreront un apport supplémentaire d'automobiles à Dorlisheim et de fait une augmentation de la circulation. Les efforts de la commune en matière de déplacements alternatifs au sein de son territoire ainsi que les projets supra-communaux évoqués au point précédent sont autant de leviers qui permettent de réduire les impacts du projet de développement sur la circulation.

À l'échelle de la commune, le PLU prévoit la mise en place d'emplacements réservés afin d'élargir certaines voies dans les secteurs urbanisés et d'y faciliter la circulation de desserte. Dans les zones à urbaniser, l'emprise minimale de la largeur des voies est réglementée de manière à prévoir un dimensionnement adéquat aux projets d'urbanisation.

1.2.6 Impacts sur l'agriculture

Afin de préserver et de permettre le développement du dynamisme des activités agricoles et viticoles sur le territoire communal, le PLU met en œuvre différentes dispositions.

Il est notamment inscrit le classement des espaces agricoles en zone A. Ce classement préserve ces espaces de toute urbanisation et affiche leur caractère agricole prédominant.

Afin de prendre également en compte les enjeux environnementaux et paysagers des espaces agricoles, un zonage AN a été créé. Ce dernier marque la vocation agricole des terres tout en limitant fortement les occupations du sol autorisées. L'objectif recherché est de lutter contre le mitage des espaces agricoles et de préserver des biotopes potentiels pour la faune (Grand Hamster, ...). Ainsi en zone AN, seuls sont autorisés les ruchers, les abris d'animaux, les ouvrages d'intérêt public et les extensions mesurées des constructions agricoles existantes.

De plus, les zones AT et AV ont été créées afin de répondre à des enjeux spécifiques de développement des activités agricoles à Dorlisheim.

La zone AT, située à proximité du futur village de loisirs, accueillera la Maison du Terroir, un établissement dont la vocation sera de promouvoir et de commercialiser les produits issus des activités agricoles locales.

La zone AV, quant à elle correspond au secteur réservé aux sorties d'exploitations viticoles et arboricoles en réponse aux demandes exprimées par la profession. La volonté de la commune de définir un secteur spécifique AV réservé aux sorties d'exploitations viticoles a pour dessein la création d'un micro-village des viticulteurs de Dorlisheim, qui favorise le regroupement des exploitations viticoles. La création de cette zone spécifique représente un

véritable atout en matière de promotion et de commercialisation des produits. La cohérence de ce secteur est affirmée par une orientation d'aménagement inscrite au PLU.

Des secteurs spécifiques (Aa à Af) pour les sorties d'exploitation potentielles ont été créés avec l'objectif de permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles tout en veillant à réduire tout risque de mitage des espaces agricoles et naturels.

Outre la possibilité de sortie d'exploitation donnée aux agriculteurs, le PLU veille également à encourager le maintien des exploitations agricoles et viticoles implantées dans le tissu urbain de Dorlisheim par l'édiction de règles spécifiques. Ainsi en zone UA, UB et UC, les nouvelles constructions comme les extensions de constructions existantes à usage agricole sont autorisées dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques intolérables pour le voisinage. D'autre part, dans ces mêmes zones, l'implantation des constructions à usage agricole les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas réglementée contrairement aux autres occupations.

De manière générale, dans les secteurs du territoire concernés (zones U, A et AV), le PLU admet également toutes les occupations et utilisations du sol liées aux activités agricoles. Cette mesure sous-entend que toute activité annexe de type gîte, fermes-auberges, atelier de transformation des productions ou local de vente, est autorisée afin de permettre aux exploitants de diversifier leurs activités. Ces démarches ont pour objectif d'encourager le développement des activités agricoles et de renforcer le potentiel touristique lié au terroir sur le territoire communal.

Enfin, à l'échelle de la commune, le PLU reprend les zones d'urbanisation future inscrites originellement au POS, en réduisant leur emprise. Ainsi le développement urbain à venir de Dorlisheim ne consomme aucune nouvelle terre agricole par rapport au POS. Il organise la densification des zones urbanisées et réglemente l'urbanisation des zones à développer de manière plus durable. Dans un souci d'économie du foncier, les secteurs d'urbanisation future ont été réorganisés spatialement de manière à regrouper l'urbanisation future à proximité du bourg. Les secteurs 1NA2c et 1NA2d inscrits au POS à l'extrême nord-ouest du ban communal ont été supprimés. Ces réserves foncières ont été réaffectées sur des territoires situés en limite de frange urbaine afin de privilégier la continuité urbaine de la commune et de préserver les espaces pastoraux entre Dorlisheim et Mutzig. Du fait des typologies urbaines plus denses qui seront promues dans les secteurs d'urbanisation future, une réponse à long terme sera apportée aux besoins de construction mis en lumière par le diagnostic du PLU tout en préservant au mieux les enjeux agricoles. Il est à noter que cette réorganisation du développement à venir dégage 4 ha supplémentaires en zone A ou N par rapport aux superficies prévues à l'urbanisation future inscrites au POS.

1.2.7 Impacts sur l'hygiène, la salubrité et la sécurité publique

Le PLU tend à limiter ces impacts dans le cadre du développement de constructions nouvelles, d'équipements et d'aménagements à venir et prend particulièrement en compte l'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques par :

- L'édiction (ou le rappel) de règles protectrices mais aussi prévenantes dans son règlement en termes d'infrastructures d'assainissement : les eaux usées sont systématiquement collectées, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle pour limiter la dilution des eaux usées dans les réseaux de collecte,
- Un zonage réfléchi en fonction de chacun de ces critères afin d'optimiser la sécurité des usagers dans leurs déplacements dans la commune,
- Un ensemble d'emplacements réservés qui permet d'accroître la sécurité des usagers (voies aux circulations bien différenciées, parcours en site propre pour les trafics sensibles, réorganisation des stationnements en centre-village pour les reporter sur des aires de stationnement proches et aménagées).

- La mise en place, dans les développements à venir, de nouvelles formes urbaines qui améliorent la convivialité des lieux et le lien social entre les habitants, moyen reconnu de lutter contre l'anonymat et l'insécurité quotidienne ressentie.

De plus, les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992 de déclaration d'utilité publique instaurant la protection des captages d'eau potable ont été intégrées au règlement des zones concernées.

Cette mesure permet de préserver les secteurs concernés du territoire des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la servitude liée aux captages d'eau potable. Ainsi, les occupations et utilisations du sol interdites dans les périmètres de protection rapprochée de captage sont spécifiées à l'article 1. Il en est de même avec les OUS autorisées sous conditions dans les périmètres de protection éloignée qui sont précisées à l'article 2 des zones concernées.

En outre, il est précisé que, dans les futures zones d'activités (1AUX) situées dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas générer de risques pour la protection de la ressource en eau.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

V. SUPERFICIE DES ZONES

V. SUPERFICIE DES ZONES

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES

ZONES URBAINES

Désignation des zones	Superficie
Zone UA	23,9 ha
Zone UB	12,2 ha
Zone UC dont UC1	50,2 ha 0,8 ha
Zone UE	7,6 ha
Zone UF	2,3 ha
Zone UXA	3,2 ha
Zone UXB	19,2 ha
Zone UXC	4,6 ha
Zone UXD	0,6 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES	**123,8 ha** **soit 10,79 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS	**102,7 ha** **soit 8,91 % de la superficie totale**

ZONES A URBANISER

Désignation des zones		Superficie
Zone 1AU		5,9 ha
dont	1AUa	0,8 ha
	1AUb	1 ha
	1AUc2	0,7 ha
	1AUc3	1 ha
	1AUd	2,4 ha
Zone 2AU		21,5 ha
dont	2AUa	9,5 ha
	2AUb	1,9 ha
	2AUc	6,3 ha
	2Aud	0,9 ha
	2AUe	2,9 ha
Zone 1AUXA		13,5 ha
Zone 1AUXL		10,4 ha
Zone 1AUXM		2,8 ha
TOTAL DES ZONES A URBANISER		**54,1 ha soit 4,71 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		**84,3 ha soit 7,31 % de la superficie totale**

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Désignation des zones		Superficie
Zone A		87,7 ha
dont	Aa	5,3 ha
	Ab	0,5 ha
	Ac	1,8 ha
	Ad	2,4 ha
	Ae	1,4 ha
	Af	76,3 ha
Zone AT		6,2 ha
Zone AV		7,5 ha
Zone AN		593,4 ha
Zone N		275,7 ha
dont	Nc	4,5 ha
	Nn	150,5 ha
	Nv	37,6 ha
TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		**976,6 ha soit 85,12 % d e la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		**966 ha soit 83,78 % de la superficie totale**

Superficie totale du territoire communal : 1147,3 ha

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **DORLISHEIM**

Rapport de présentation

REVISION N° 2

Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 26 MAR. 2009

A DORLISHEIM, le 27 AVR. 2009

MAIRIE DE DORLISHEIM (Bas-Rhin)

Le Maire

Gilbert ROTH

C101PRA02

CONSEIL GENERAL DU BAS-RHIN

SDAU Centre

COMMUNE DE DORLISHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 7
1.1 Le contexte législatif du PLU 7
1.2 Les objectifs 7
1.3 Les besoins exprimés par la municipalité 8

I. DIAGNOSTIC 11
1. GEOGRAPHIE 11
1.1 La situation 11
1.1.1 Situation géographique 11
1.1.2 Situation administrative 12
1.2 Géologie et topographie 14
1.3 Climat 15
1.4 Hydrographie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
1.4.1 Les risques d'inondation 17
1.4.2 La qualité des eaux souterraines et superficielles 17
1.5 Synthèse 19
Constat 19
1.6 Les espaces naturels et agricoles 23
1.6.1 Terres agricoles 23
1.6.2 Forêts 23
1.6.3 Le paysage naturel 23
1.6.4 Les unités paysagères 24
1.6.5 Synthèse 25
1.7 Analyse de l'état initial de l'environnement 26
1.7.1 Faune et flore 26
1.7.2 Végétation et espèces protégées 45
1.7.3 Contraintes du territoire 52
1.7.4 Synthèse 58
2. POPULATION 61
2.1 Analyse de l'évolution démographique 61
2.1.1 Croissance de la population 61
2.1.2 Solde migratoire 61
2.1.3 Une structure démographique vieillissante 62
2.1.4 L'évolution des ménages 63
2.1.5 Migrations résidentielles à Dorlisheim : des apports extérieurs 64
2.1.6 Synthèse de la situation démographique 64
2.2 Tissu économique et emploi 65
2.2.1 Population active 65
2.2.2 Le chômage 65
2.2.3 La structure démographique de la population active 65
2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles au lieu de résidence, une progression des cadres et professions intermédiaires 66
2.2.5 Les déplacements domicile-travail 67
2.2.6 La structure économique 69
2.2.7 L'âge des chefs d'entreprise 69
2.2.8 Synthèse 70
2.3 Les exploitants agricoles 71
2.3.1 Les cultures 71
2.3.2 L'élevage 71
2.3.3 Synthèse - Les exploitants agricoles 73
3. HISTOIRE DE LA COMMUNE 77
3.1 Toponymie 77
3.2 Passé de Dorlisheim 80
3.3 Monuments historiques 83
3.4 Le patrimoine bati remarquable defini par la ZPPAUP 84

4. TERRITOIRE DE LA COMMUNE 89
4.1 Les espaces urbanisés 89
4.1.1 Le vieux village 89
4.1.2 Les extensions récentes (1960-2000) 89
4.1.3 Les sorties d'exploitation 89
4.1.4 Les zones d'activités 89
4.1.5 Les équipements et les services 91
4.1.6 Les équipements publics 93
4.1.7 Les infrastructures 94
4.1.8 Les espaces publics 94
4.1.9 Les entrées de ville 94
4.2 Habitat et logement 95
4.2.1 Structure et évolution du logement 95
4.2.2 Des niveaux de construction limités 95
4.2.3 Un marché du logement tendu 95
4.2.4 Origine des demandes de logements 96
4.2.5 Age des logements 96
4.2.6 Les logements sociaux 97
4.2.7 Un parc peu diversifié 97
4.2.8 Synthèse habitat 99
4.3 Typomorphologie et datation du bâti 101
4.3.1 Le centre historique 101
4.3.2 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle 103
4.3.3 L'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle. 104
4.4 Densité bâtie et typologie 107
4.4.1 Le centre ancien : le bâti le long de la Grand'Rue 107
4.4.2 Le centre ancien, le bâti avec des jardins en cœur d'îlots 108
4.4.3 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècles – bâti en continuité et en alignement sur la rue. 108
4.4.4 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle 109
4.4.5 Les extensions spontanées de la deuxième moitié du XXe siècle. 110
4.4.6 Le lotissement communal des années 1950 – 1960. 112
4.4.7 Le lotissement des années 1970-1980. 112
4.4.8 Le lotissement des années 1990. 113
4.4.9 Le lotissement des années 2000. 114
4.4.10 Les immeubles collectifs 115
4.5 Les transports 116
4.5.1 Les infrastructures viaires et le stationnement 116
4.5.2 Les transports en commun routiers 116
4.5.3 Le train 116
4.5.4 Le Tram-Train 116
4.5.5 Les déplacements en deux roues 117
4.6 La Z.P.P.A.U.P. à l'étude 119
4.6.1 Les secteurs urbains de la ZPPAUP. 119
4.6.2 Les secteurs paysagers de la ZPPAUP. 120
4.6.3 La traduction de la ZPPAUP dans le PLU. 120
4.7 Analyse du POS de Dorlisheim 121
4.8 Synthèse urbanisme 124
5. PROJETS REPERTORIES 127
II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT 131
1. ENJEUX 131
1.1 Le patrimoine bâti ancien de la commune 131
1.2 Le développement urbain 132
1.3 Le développement économique 133
1.4 Les déplacements et les transports 133
1.5 L'environnement et le paysage 134

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX 137
2.1 La prise en compte des politiques et projets supracommunaux 137

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 143

1. CHOIX D'AMENAGEMENT 143
1.1 Les choix d'aménagement 143
1.2 Les choix d'aménagement en matière d'habitat 145
1.3 Les choix d'aménagement en termes de développement économique 145
1.4 Les choix d'aménagement en matière d'environnement et de cadre de vie 146

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE 149
2.1 contexte 149
2.2 Visions et objectifs urbains 149
2.3 Justification des choix de zone 2AU 150
2.3.1 Localisation 150
2.3.2 Présentation des secteurs 2AU 151
2.3.3 Prise en compte des contraintes environnementales 151
2.3.4 Prise en compte des attentes des propriétaires 152
2.4 Justification des choix de zones 1AU 152
2.4.1 Secteur 1AUa 153
2.4.2 Secteur 1AUb 154
2.4.3 Secteur 1AUc 155
2.4.4 Secteur 1AUd 156
2.4.5 Zones 1AUXA et 1AUXL 157
2.4.6 Zone 1AUXM 160

3. JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 165
3.1 Les zones urbaines – U 165
3.1.1 La zone UA 167
3.1.2 La zone UB 170
3.1.3 La zone UC 172
3.1.4 La zone UE 174
3.1.5 La zone UF 175
3.1.6 Les zones UX 176
3.2 Les zones AU 179
3.2.1 La zone 1AU 179
3.2.2 La zone 1AUX 183
3.2.3 La zone 2AU 197
3.3 Les zones A 198
3.3.1 La zone AN 201
3.3.2 La zone AT 202
3.3.3 La zone AV 204
3.4 La zone N 206

IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 211

1.1 Sites et paysages 211
1.2 Milieux naturels et équilibre biologique 213
1.2.1 L'eau sur le territoire 213
1.2.2 La qualité de l'air 214
1.2.3 La faune et la flore 215
1.2.4 La préoccupation par rapport au bruit 224
1.2.5 Impacts sur la circulation 224
1.2.6 Impacts sur l'agriculture 224
1.2.7 Impacts sur l'hygiène, la salubrité et la sécurité publique 225

V. SUPERFICIE DES ZONES 229

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES 229
ZONES A URBANISER 230
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 231

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

PRÉAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LEGISLATIF DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols dans le cadre de la nouvelle Loi dite de « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU).

Il repose sur des objectifs différents. La planification nécessitée par cette démarche doit se faire selon les préceptes du « Développement Durable » :

- Assurer la diversité du territoire,
- Assurer l'économie du territoire,
- Assurer la mixité de la population,
- Valoriser l'économie des déplacements,
- Préserver la santé publique,
- Assurer la protection de l'environnement,
- Favoriser la démocratie locale.

Les services de l'Etat sont chargés de contrôler si les projets de Plans Locaux d'Urbanisme sont conformes à ces grands principes.

Le bureau d'étude est chargé de produire les éléments qui composent ce dossier et d'assister les élus dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur politique de développement et d'aménagement.

Le présent document constitue les fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du Plan Local d'Urbanisme. Il est nécessaire à la maturation du projet des élus et à la compréhension du contexte de ce projet pour les administrations chargées de contrôler ces documents et l'ensemble des éléments du PLU.

1.2 LES OBJECTIFS

Les objectifs de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme sont de fournir, aux élus d'une collectivité, des outils pour mettre en œuvre leur politique d'aménagement et de développement de leur commune, dans le cadre des grands principes de la loi SRU.

Les objectifs de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Dorlisheim sont :

- Définir les enjeux du développement de la ville pour les années à venir,
- Définir les objectifs à poursuivre selon les enjeux arrêtés,
- Formaliser et cartographier les actions et projets nécessaires à la réalisation des enjeux et objectifs arrêtés après concertation de la population et des personnes publiques associées.

1.3 LES BESOINS EXPRIMES PAR LA MUNICIPALITE

Les objectifs initiaux de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de Dorlisheim sont :

- Mettre en cohérence les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. à l'étude et les règles à définir dans le document d'urbanisme,
- Mettre le document d'urbanisme aux nouvelles normes,
- Préserver le caractère villageois des zones d'habitat,
- Améliorer le fonctionnement urbain pour mieux concilier les différents modes de déplacements,
- Limiter l'étalement urbain,
- Traiter les fronts urbains,
- Améliorer la protection du paysage et la préservation des zones inondables.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. GEOGRAPHIE

2. Population

3. Histoire de la commune

4. Territoire de la commune

5. Projets répertoriés

I. DIAGNOSTIC

1. GEOGRAPHIE

1.1 LA SITUATION

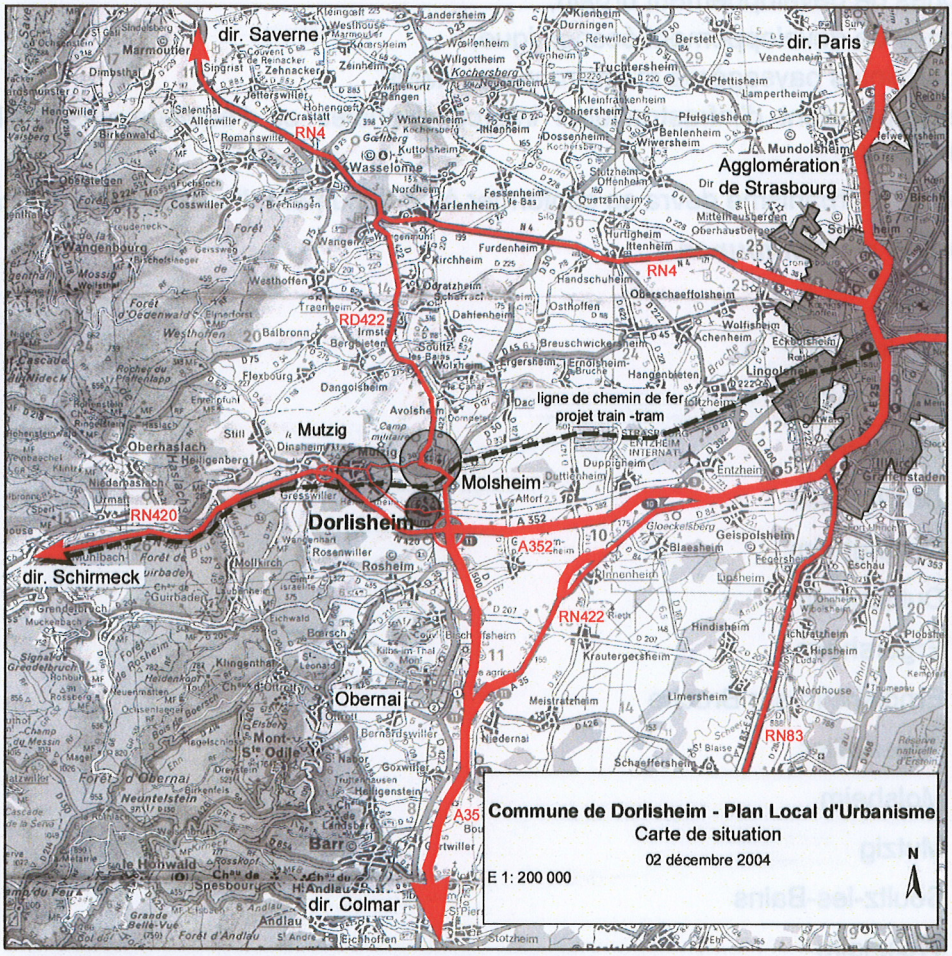
1.1.1 Situation géographique

La commune de Dorlisheim est située à l'entrée de la Vallée de la Bruche, au pied des collines sous-vosgiennes. Le village est établi à 20km à l'ouest de Strasbourg, à proximité immédiate des villes de Molsheim et de Mutzig.

Dorlisheim est au carrefour de deux axes routiers importants :

1. L'axe est-ouest : Strasbourg - Saint-Dié (via le col de Saales), autoroute A 352 prolongée par la route nationale RN420 et la Route Express de la Vallée de la Bruche (REVB) ;
2. L'axe nord-sud Molsheim-Obernai amorce de la Voie Rapide du Piémont des Vosges (VRPV) prolongée par la route RD 422 vers le nord.

La voie ferrée Strasbourg–Barr–Sélestat dessert la commune. Elle est concernée par le projet tram-train.



Carte de situation

1.1.2 Situation administrative

La commune de Dorlisheim fait partie du canton de Molsheim et comptait 2 167 habitants en 1999. Située dans l'arrondissement de Molsheim, elle fait partie de la Communauté de Communes de la région de Molsheim – Mutzig, créée le 31/12/1997. La Communauté de Communes regroupe 14 communes.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace,
- Développement économique,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'enseignement préélémentaire et élémentaire,
- Création, aménagement et entretien de voirie,
- Extension du réseau câblé de vidéocommunication à l'ensemble des communes membres,
- Extension du réseau gaz à l'ensemble des communes membres.

À ce titre, la Communauté de Communes a mis en place un **schéma directeur** qui a été révisé en mars 2002. Ce schéma directeur fixe, dans les grandes lignes :

- les zones de développement urbain,
- les zones de développement économique,
- les contraintes paysagères et environnementales,
- le développement d'infrastructures intercommunales et d'équipements publics supra communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme devra se conformer à ce document d'orientations générales.

Communauté de Communes

Altorf

Avolsheim

Dachstein

Dinsheim

Dorlisheim

Duppigheim

Duttlenheim

Ergersheim

Ernolsheim sur Bruche

Gresswiller

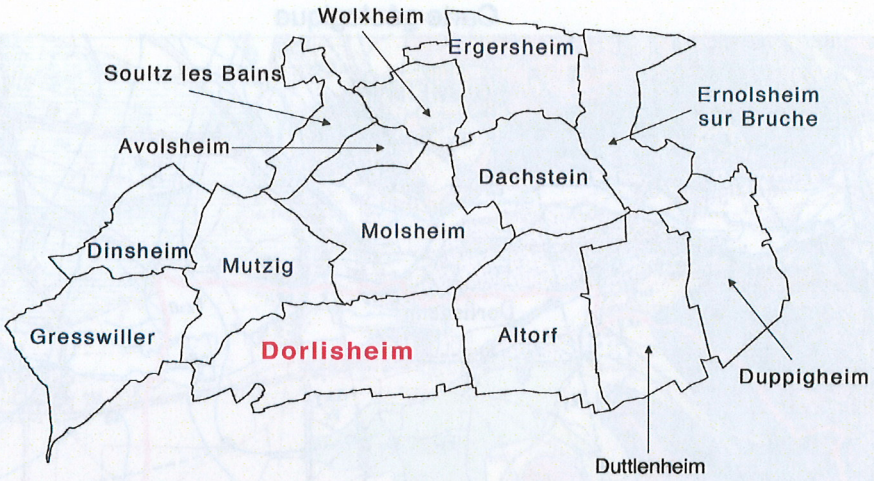
Molsheim

Mutzig

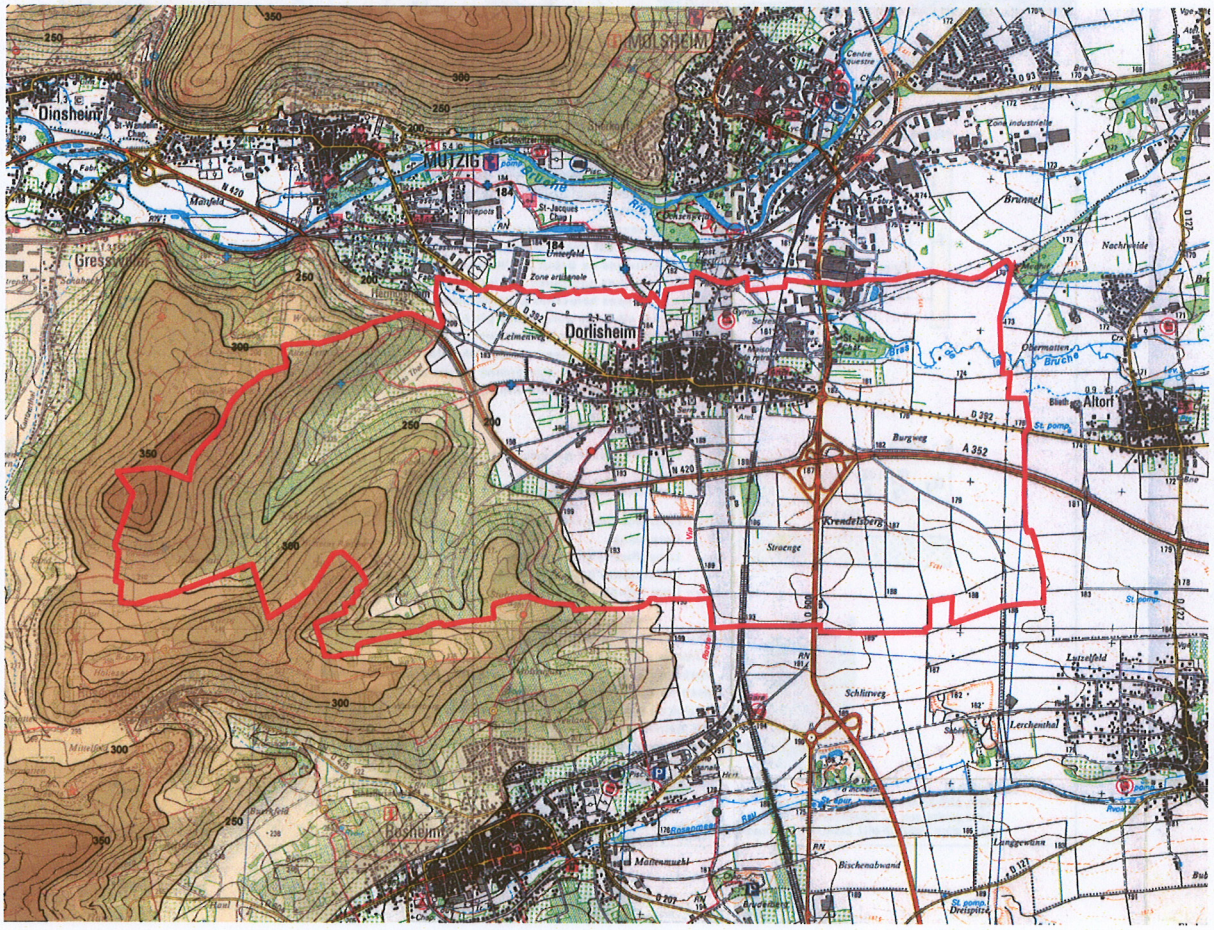
Soultz-les-Bains

Wolxheim

La Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig et Environs.



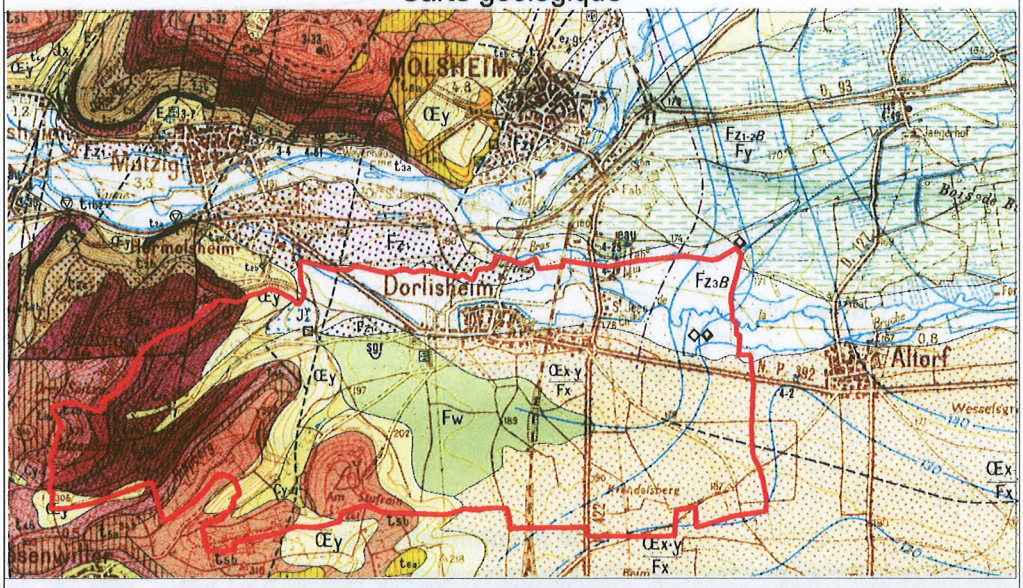
Carte administrative



Carte topographique

1.2 GEOLOGIE ET TOPOGRAPHIE

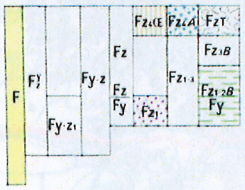
Carte géologique



TERRAINS SÉDIMENTAIRES ET VOLCANIQUES

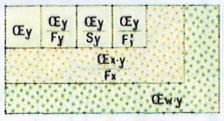
QUATERNAIRE

Pleistocène-Holocène



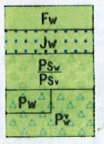
FzT – Tourbes et alluvions de marais ("Ried")
Fz₁A – Alluvions récentes sableuses d'origine vosgienne étalées dans le marais ("Ried")
Fz₁a – Alluvions récentes: limons de débordement remaniant du lœss
Fz₁₁ – Alluvions recouvertes par une fine couche de limons de débordement, déposés du Würm à l'époque historique
Fz₁B – Alluvions sablo-caillouteuses de la Bruche d'époque historique
Fz₁B / Fy – Limons et cailloutis peu épais de la Bruche recouvrant des formations wurmiennes
Fz₁ – Alluvions du début de l'Holocène: sables et graviers
Fz – Alluvions holocènes: sables et graviers
Fz / Fy – Alluvions holocènes généralement fines recouvrant des alluvions wurmiennes généralement plus grossières
Fy z – Alluvions déposées du Würm à l'Holocène: cailloutis
Fy z₁ – Alluvions wurmiennes ou du début de l'Holocène: cailloutis
F? – Alluvions d'âge indéterminé (Würm ou Holocène)
F – Alluvions d'âge indéterminé (Riss à Holocène): cailloutis

B – Würm



Œy – Lœss
Œy / Fy – Lœss recouvrant des cailloutis fluviatiles
Œy / Sy – Lœss recouvrant des formations de solifluxion
Œy / F? – Lœss wurmiens recouvrant des alluvions rissiennes ou wurmiennes
Œx·y / Fx – Lœss (Riss et Würm) recouvrant les formations caillouteuses de la terrasse de la Bruche
Œw·y – Lœss (Mindel à Würm)

D – Mindel



Fw – Alluvions caillouteuses
Jw – Cônes de déjections: cailloutis
Psw / Psv – Dépôts de glacis de solifluxion du Mindel recouvrant des dépôts de glacis de solifluxion prémindéliens
Pw – Dépôts de piedmont: débris de roches et blocs emballés dans une matrice limono-argileuse
Pv – Dépôts de piedmont prémindéliens ou mindéliens: même matériel

Source :
brgm, Molsheim coupure n°71
Carte géologique au 1/50000ème
Réalisation Cg67, DHAU, SDAU-Centre mars 2009

Situé en limite entre le fossé rhénan et le plateau lorrain, le ban communal est réparti entre trois formations géologiques :

Les collines sous-vosgiennes orientées du sud-ouest au nord-est, culminant à 377 m au Katzenberg, pour s'abaisser jusqu'à 200 mètres environ, sont composées d'alternances grès-calcaire et marno-calcaire,

La Vallée de la Bruche présente un relief très faible avec des altitudes comprises entre 185 m et 175 m environ. Le terrain est constitué d'alluvions de la Bruche, de cailloutis au sud-ouest du village, et d'alluvions sablo-caillouteuses au nord et à l'est.

Des terrasses loessiques. Le sud-est du territoire forme une terrasse dominant de quelques mètres le Schiffbach. Les formations caillouteuses de la terrasse Bruche sont recouvertes de lœss.

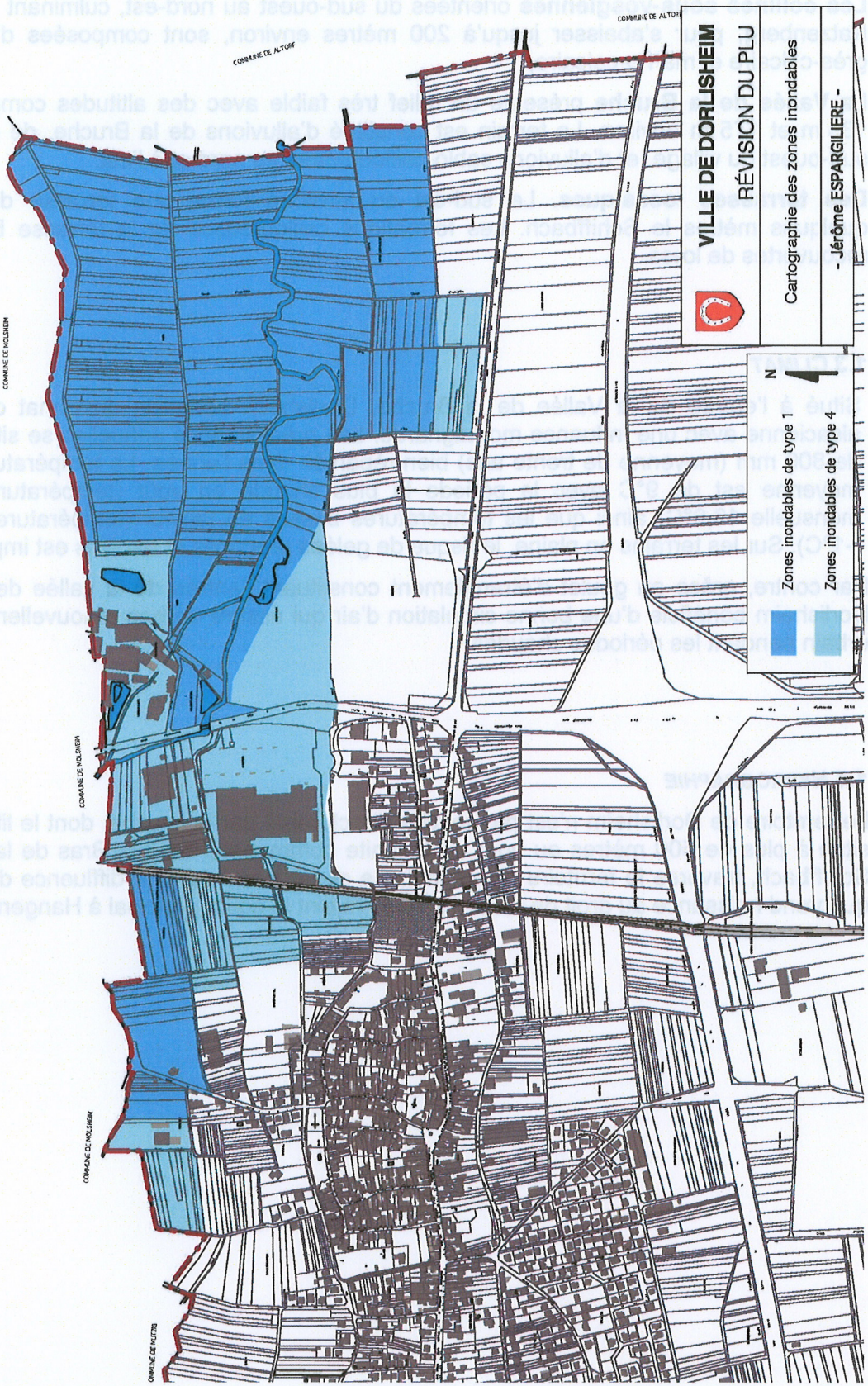
1.3 CLIMAT

Situé à l'entrée de la Vallée de la Bruche, Dorlisheim bénéficie du climat de la plaine alsacienne avec une influence montagnarde. Les précipitations annuelles se situent autour de 800 mm (moyenne de trente ans) bien réparties dans l'année. La température annuelle moyenne est de 9°C avec la période la plus chaude en août (température moyenne mensuelle 13,9°C) ainsi que les températures basses en janvier (température moyenne : -1°C). Sur les terrains en plaine, le risque de gelées précoces et tardives est important.

Par contre, grâce au goulet d'étranglement constituant l'entrée de la vallée de la Bruche, Dorlisheim bénéficie d'une bonne circulation d'air qui assure un bon renouvellement de l'air urbain pendant les périodes chaudes.

1.4 HYDROGRAPHIE

Le territoire de Dorlisheim n'est pas touché directement par la Bruche, dont le lit mineur est situé à plus de 500 mètres au nord de la limite communale. Seul le Bras de la Bruche, le Schiffbach, traverse le territoire communal. Ce cours d'eau est une diffluence de la Bruche qui prend naissance au droit de Molsheim puis rejoint le cours principal à Hangenbieten.


COMMUNE DE ALTORF
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
Cartographie des zones inondables
- Jérôme ESPARGILIERE -
N
Zones inondables de type 1
Zones inondables de type 4

Le forage Altorf 1 prélève l'eau en profondeur en limite de la zone impactée. Cette localisation a conduit à prendre des mesures de protection de la nappe phréatique utilisée pour l'alimentation en eau potable. Des restrictions d'usage des eaux souterraines ont ainsi été instituées sur les communes de Dorlisheim, Molsheim et Altorf par l'arrêté préfectoral du 29 mars 2005.

Ce dernier a mis en évidence deux zones distinctes, situées entre le site Messier-Bugatti et la commune d'Altorf, où des réglementations différentes s'appliquent en terme d'utilisation de l'eau.

Dans la zone telle que définie « Tout usage interdit » à l'arrêté cité ci-dessus, les usages suivants sont interdits :

- tout usage destiné à la consommation humaine (boisson et préparation des aliments, toilette corporelle...),
- tout usage récréatif (remplissage de piscine),
- arrosage ou irrigation de cultures destinées à la consommation humaine,
- alimentation des animaux dont la production est destinée à la consommation humaine,
- tout usage industriel.

Dans la zone telle que définie « Usages eau potable et préparation des aliments : interdits » dans le plan ci-après, les usages suivants sont interdits :

- usages alimentaires liés à la consommation humaine (boisson et préparation des aliments).

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2005 a imposé des prescriptions à la société Messier-Bugatti, à l'origine de cette pollution. Elles portent sur différents points, notamment les conditions de traitement et de confinement des sources de pollution et les conditions de protection de la ressource en eau potable. Le site a été sécurisé (interdiction d'accès, gardiennage et pompage de rabattement ou de récupération) et des traitements des terres (ventilation forcée) et eaux polluées (rabattement de nappe, air stripping) ont été mis en œuvre.

1.4.1 Les risques d'inondation

Une partie du territoire est exposée aux crues de la Bruche, principalement par l'intermédiaire du Schiffbach. Ces zones inondables sont une contrainte importante pour l'urbanisation, et limitent le développement de l'agglomération au nord et au nord-est du village. Les terrains concernés sont délimités par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques (PPR).

Un arrêté préfectoral prescrit le 25 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques (PPR) a été élaboré sur l'ensemble du bassin versant de la Bruche, c'est-à-dire de part et d'autre du cours d'eau de la Bruche et de ses diffluences. Il concerne en partie le territoire de la commune. Ce dernier a été élaboré afin :

- de préserver les espaces non bâtis correspondant au champ d'expansion de la Bruche en cas d'inondation et ainsi de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les espaces urbanisés, déjà exposés,
- de réglementer les zones urbanisables et de fait de ne pas augmenter la population exposée.

La commune de Dorlisheim est concernée par deux zones distinctes du PPR :

- la zone de type I : elle caractérise des espaces soumis à un aléa important ou présentant des caractéristiques naturelles à préserver. Les espaces classés en zone de type I sont inconstructibles.
- la zone de type IV : elle correspond aux zones sensibles dans lesquelles les constructions sont admises sous certaines conditions.

Les zones dénommées IINA1i, INA2ai, INA2ci et INA3i au P.O.S sont situées en zone inondable de type IV de la Bruche, zone IV.

La zone INA3i1 est située en zone inondable I, la plus exposée et maintenant inconstructible selon l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR.

La surface de la zone inondable recouvre une superficie de 114,6 hectares pour des crues centennales.

1.4.2 La qualité des eaux souterraines et superficielles

Les eaux superficielles

En matière de qualité des eaux, l'eau du Schiffbach est classée en 1 B, (propre à la pisciculture).

Les eaux souterraines

Une pollution des eaux souterraines par des solvants chlorés a été découverte en 1989 sur le secteur nord-est de la commune. Cette pollution relève du fonctionnement des installations de la société Messier-Bugatti.

Le site industriel est localisé à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable Altorf 1 et Altorf 2, exploités par le Syndicat des eaux de Molsheim et environs.

1.5 SYNTHESE

Constat

Le territoire de Dorlisheim bénéficie d'une géographie intéressante et diversifiée offrant des expositions et un relief qui participent à affirmer une identité forte et clairement lisible.

Néanmoins la situation de ce territoire supporte un certain nombre de contraintes administratives et environnementales :

Contraintes administratives :

La commune doit organiser son développement dans le cadre des grandes orientations du schéma directeur de la Communauté de Communes *dont elle est membre.*

Contraintes environnementales

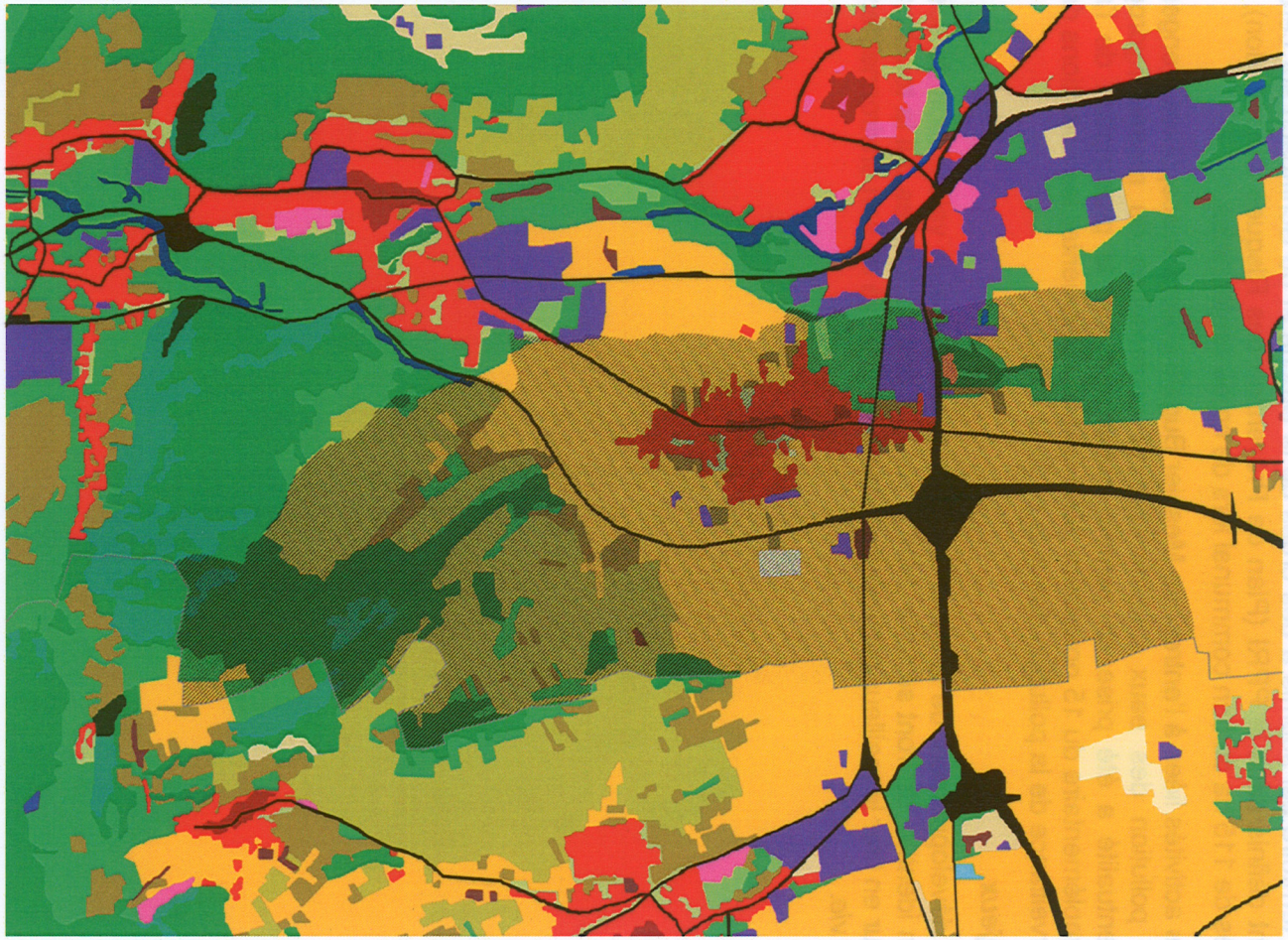
Le territoire est soumis à des crues de la Bruche et du Schiffbach sur certains secteurs qui sont définis dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), qui représentent près de 115 ha du ban communal lors de crues centennales.

Les activités liées à l'entreprise Messier Bugatti étaient susceptibles d'engendrer des risques de pollution des eaux superficielles et souterraines du réseau hydrographique. Cette éventualité a été prise en compte notamment par la prescription de l'arrêté préfectoral complémentaire du 15 novembre 2005 afin de réglementer les conditions de traitement et de surveillance de la pollution des sols et de la nappe.

Enjeux

Le développement de la commune, la préservation et la valorisation de ses potentialités, de son identité, devront se faire dans le respect des contraintes qui la touchent, et les exploiter pour en tirer le meilleur parti pour valoriser la diversité de son environnement *et de son cadre de vie.*

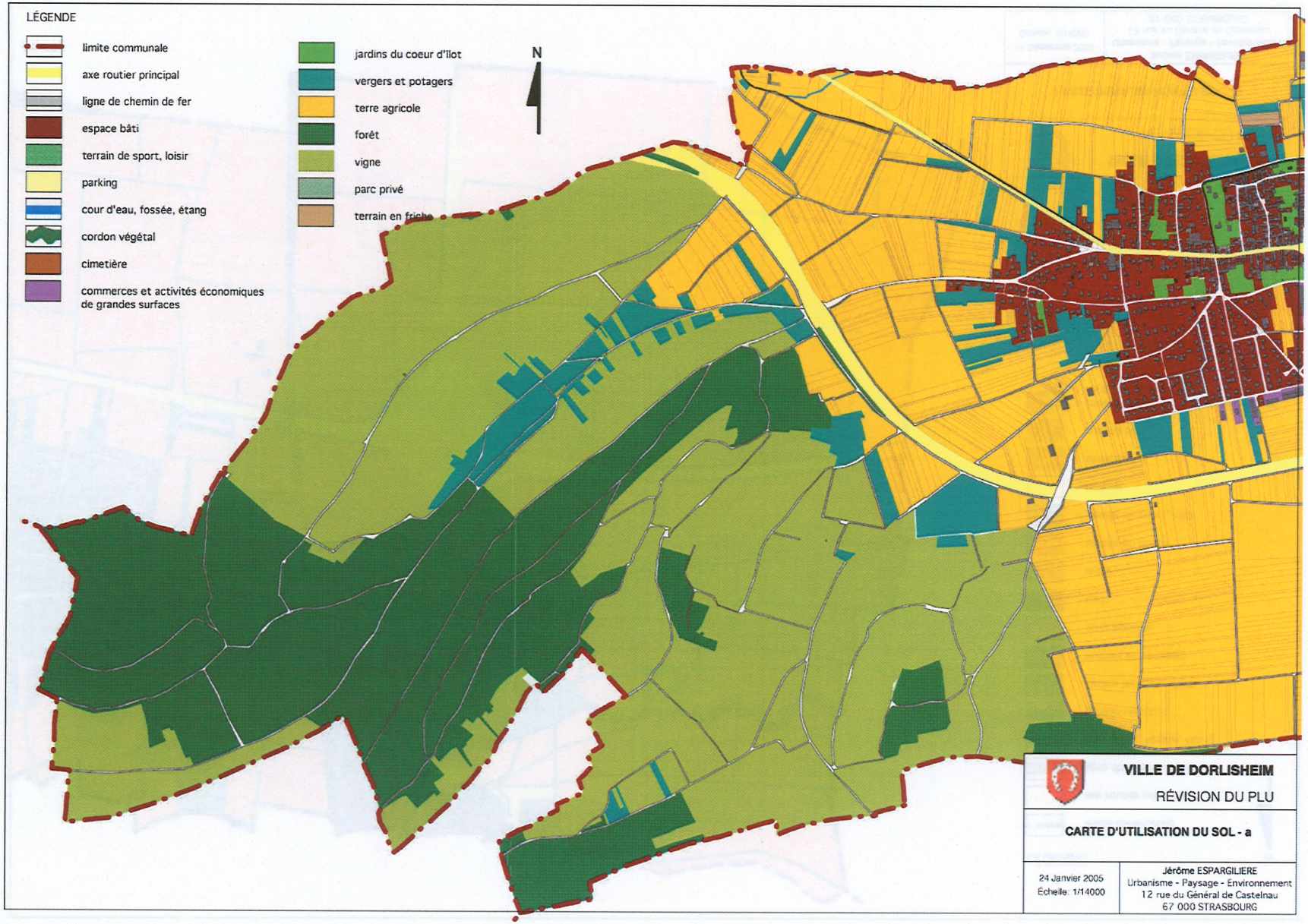
Carte d'occupation des sols

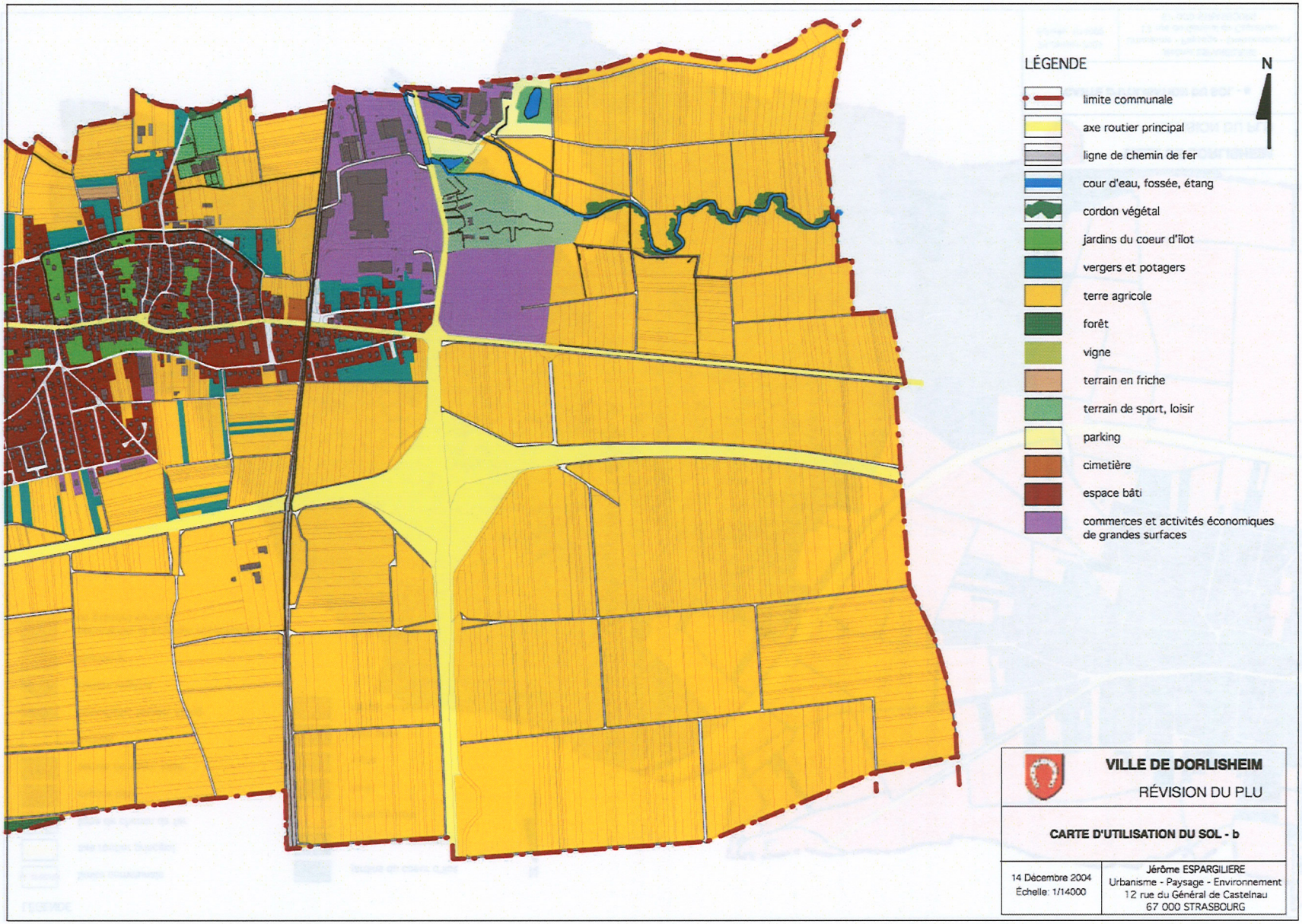


BD OCS niveau 3
Partenariat C.I.G.AL. 2003

- Tissu urbain continu
- Tissu urbain discontinu
- Espaces urbains spécialisés
- Emprises indust,comm:, tertiaires et militaires
- Emprises portuaires
- Extraction de matériaux
- Réseaux de communication
- Aéroports, aérodromes et aéroclubs
- Chantiers, remblais et décharges
- Stations de traitement de l'eau
- Espaces verts urbains
- Equipements sportifs et de loisirs
- Châteaux et espaces associés
- Sols nus en milieu urbain
- Friches industrielles
- Friches urbaines
- Exploitations agricoles
- Autres jardins
- Cultures annuelles
- Vignes
- Vergers traditionnels
- Vergers intensifs
- Prairies
- Bosquets et haies
- Plantations en timbre poste
- Serres permanentes
- Forêts de feuillus
- Forêts de résineux
- Forêts mixtes
- Coupes, jeunes plantations, régénération naturelle
- Ripisylve
- Pelouses et pâturages de montagne
- Friches sèches
- Friches humides
- Roches nues
- Cours d'eaux
- Canaux
- Etangs et lacs
- Bassins artificiels

Sources : SDAU - CG 67


LÉGENDE
limite communale
axe routier principal
ligne de chemin de fer
espace bâti
terrain de sport, loisir
parking
cour d'eau, fossée, étang
cordon végétal
cimetière
commerces et activités économiques de grandes surfaces
jardins du coeur d'îlot
vergers et potagers
terre agricole
forêt
vigne
parc privé
terrain en friche
N
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE D'UTILISATION DU SOL - a
24 Janvier 2005
Échelle: 1/14000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG


LÉGENDE
N
limite communale
axe routier principal
ligne de chemin de fer
cour d'eau, fossée, étang
cordon végétal
jardins du coeur d'îlot
vergers et potagers
terre agricole
forêt
vigne
terrain en friche
terrain de sport, loisir
parking
cimetière
espace bâti
commerces et activités économiques de grandes surfaces
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE D'UTILISATION DU SOL - b
14 Décembre 2004
Échelle: 1/14000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

1.6 LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

1.6.1 Terres agricoles

Les terres agricoles couvrent 812 ha, soit 70% de la surface totale du territoire communal (source : Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin).

La superficie du ban communal est de 1147,3 ha.

La commune compte trois grands types de terres agricoles :

- au sud-est : une zone de terres d'excellente qualité sur terrasse loessique, domaine de cultures céréalières intensives ;
- au nord-est : une zone de terres de qualité moyenne à médiocre dans la vallée de la Bruche se prêtant à une culture mixte céréalière et fourragère sur formations alluviales d'origines vosgiennes ;
- à l'ouest : le vignoble occupe les pentes des collines à l'ouest du ban communal classées en AOC (Appellation d'Origine Contrôlée).

Le classement en AOC couvre 226,48 ha de terres viticoles dont 218,8 ha sont plantées. Contrairement à de nombreuses communes du Bas-Rhin, Dorlisheim a connu une évolution favorable de la Superficie Agricole Utilisée (SAU) entre 1979 et 2000 (source : RGA). Cette réalité marque l'importance du monde agricole à l'échelle de la commune.

1.6.2 Forêts

Les forêts communales et privées, situées à l'ouest du territoire communal sont entourées de vignobles. La forêt de Dorlisheim est soumise au régime forestier. La surface occupée par les forêts correspond à 136 ha environ.

1.6.3 Le paysage naturel

Le paysage du territoire communal et de son environnement proche est formé par les collines du piémont vosgien avec des coteaux boisés et viticoles, la plaine de la Bruche, en grande partie occupée par l'agglomération, qui s'ouvre sur la plaine agricole du Rhin.

Au cours du XXe siècle, la vallée de la Bruche a été soumise à des évolutions paysagères importantes suite aux extensions des communes voisines comme Mutzig, Molsheim, ainsi que par la construction de la RD 1420. Le paysage initial de la plaine de la Bruche, formé par des ripisylves et des prairies inondables, est ainsi fortement réduit, tandis que les surfaces agricoles et bâties dominent l'aspect de l'entrée de la vallée de la Bruche.

Les coteaux et les collines alternant horizons boisés et vignes forment des éléments paysagers typiques du piémont vosgien et marquant la porte de la vallée de la Bruche. Du fait de leur exposition sud-est perceptible depuis la plaine d'Alsace, ces coteaux sont particulièrement sensibles à toute atteinte à leur intégrité.



Chemin d'exploitation entre le village et la zone d'activités au nord

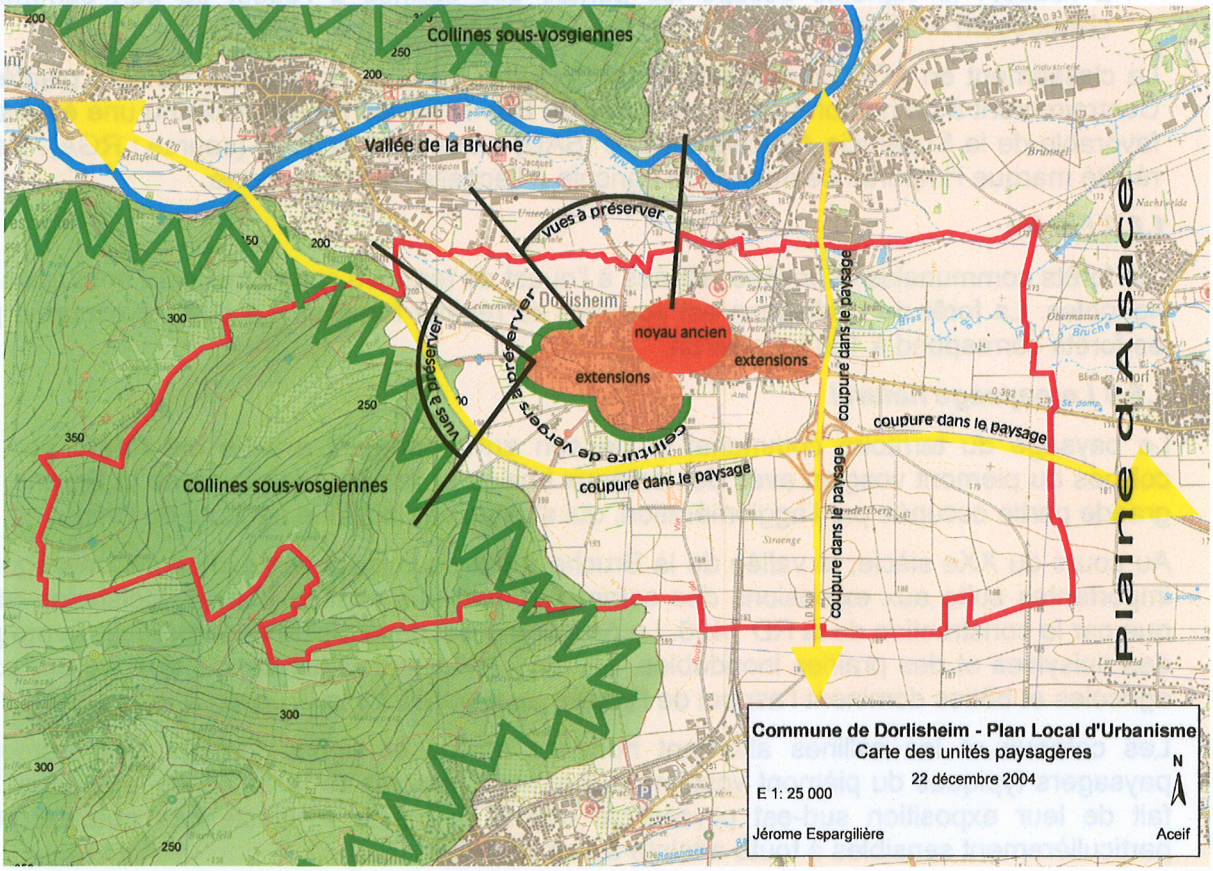
1.6.4 Les unités paysagères

Trois grandes unités de paysage peuvent être distinguées :

- La zone de culture en plaine. Vastes étendues plates, où les seuls repères naturels sont le cortège végétal le long du Schiffbach et les alignements d'arbres de la RD 392 ;
- Une zone de vignoble, sur les pentes des collines, classée AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) ;
- Les collines présentent un paysage de vignoble alternant avec des espaces boisés et quelques vergers.

L'espace péri-villageois, au sud et à l'ouest du village, est un site légèrement vallonné.

Au bord de la RD 1420, le paysage est marqué par la présence de quelques bâtiments, composés essentiellement de sorties d'exploitations mal intégrées à leur environnement, dont certaines sont détournées de leurs affectations d'origine.



1.6.5 Synthèse

Constat :

Le paysage actuel des environs de Dorlisheim est formé par les usages agricoles de son territoire : forêts, vignobles (classés AOC) prés et champs cultivés. Une des caractéristiques de la transition entre l'espace bâti originel (essentiellement agricole) et l'espace ouvert est cette progression marquée par une succession formée d'un jardin, d'un verger puis des champs et prés. Cette caractéristique a été fortement endommagée par les extensions urbaines récentes et par certaines sorties d'exploitations agricoles mal intégrées.

Parallèlement, la géographie du ban communal et de son environnement proche offre une diversité de paysages et d'environnements très attractive qui valorise le cadre de vie de Dorlisheim.

***Enjeux** :*

Préserver le paysage, support de l'identité locale, nécessite :

- *une gestion fine des franges urbaines et de leur devenir,*
- *une préservation des ouvertures sur les coteaux et les vignobles.*

L'attractivité directe et touristique de la commune repose sur ces prises en compte.

Comment concilier développement de la commune et préservation de ses qualités paysagères ?

Comment gérer des sorties d'exploitations agricoles nécessaires à la pérennité de leur activité et préservation du paysage ?

1.7 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.7.1 Faune et flore

De nombreuses espèces faunistiques et floristiques sont présentes sur le territoire de Dorlisheim. Certaines d'entre elles sont inventoriées en tant qu'espèce protégée à l'échelle régionale ou nationale. Il s'agit notamment :

- du grand hamster,
- du crapaud vert,
- du crapaud calamite,
- du sabot de venus,
- de l'œnanthe.

Le Grand Hamster

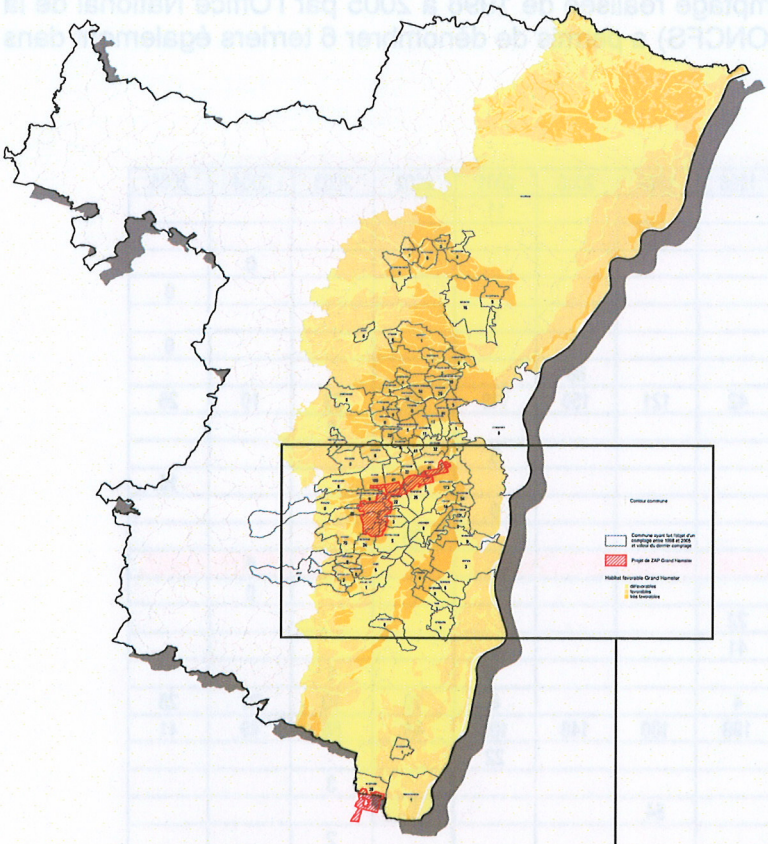
Le hamster commun (cricetus cricetus) est une espèce protégée par la Convention sur la préservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, dite Convention « de Berne », la directive du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvage (directive « Habitats, Faune, Flore ») et, dans le droit français, en application du code de l'environnement, par l'arrêté du 17 avril 1981 modifié.

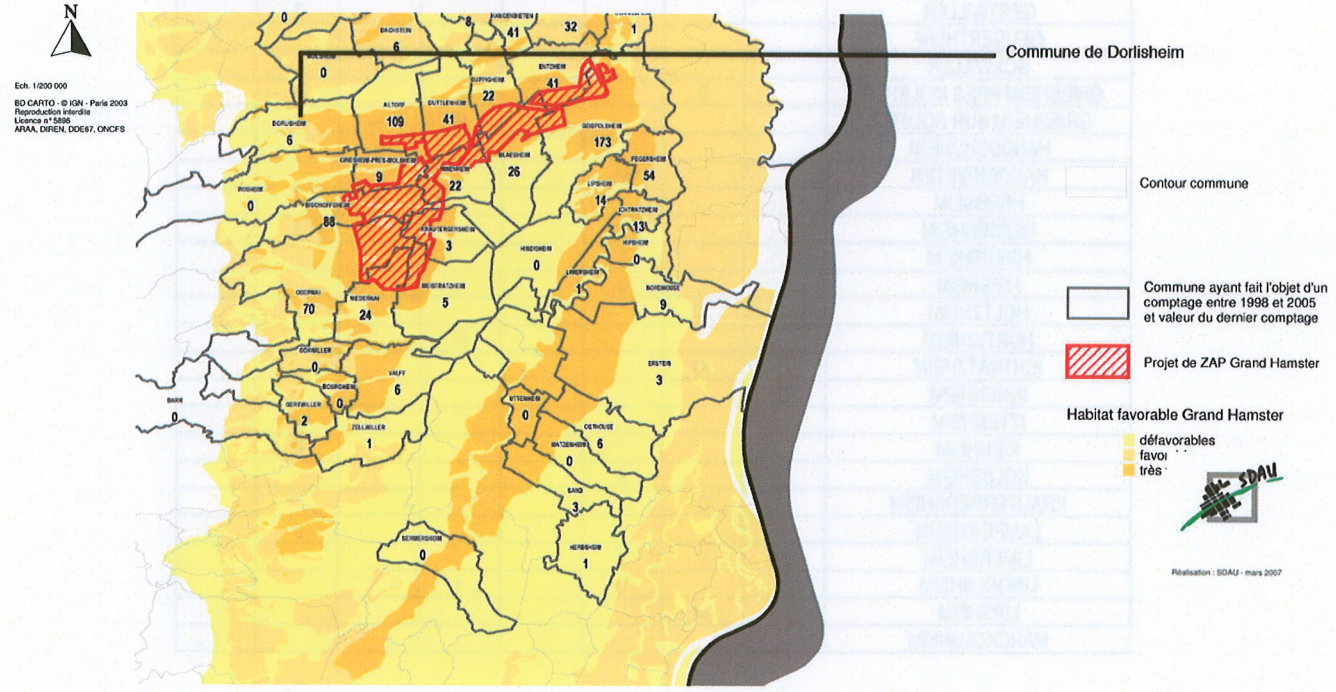


Jeunes hamsters communs (photo G.Baumgart - internet)

En France, il n'est présent qu'en Alsace qui représente la limite ouest de son aire de répartition. Ses populations ont connu un fort déclin au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Celui-ci est lié pour l'essentiel à la disparition des habitats favorables suite aux modifications des pratiques agricoles : la monoculture de maïs a remplacé la diversification culturale. Or, le maïs n'offre pas un bon couvert au hamster commun à la sortie d'hibernation contrairement aux cultures telles que la luzerne et les céréales d'hiver dont il a été prouvé que leur implantation a un effet bénéfique sur les populations de Hamsters.

GRAND HAMSTER
Projets de ZAP et derniers comptages par commune (1998 à 2005)





Comme indiqué ci-dessus, le Grand Hamster (ou hamster commun) fait partie intégrante du patrimoine faunistique local. Dorlisheim apparaît dans l'inventaire des communes qui possèdent encore une petite population de Grand Hamster.

Sa présence a été observée entre 1997 et 1999 dans la partie sud-est du territoire communal. Une campagne de comptage réalisée de 1998 à 2005 par l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage (ONCFS) a permis de dénombrer 6 terriers également dans ce secteur, en 2004.

BAS RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ACHENHEIM				11				
ALTORF		109						
BARR							0	
BATZENDHORF								0
BERSTETT				1				
BERSTHEIM								0
BISCHOFFSHEIM			88					
BLAESHEIM	42	121	150	116	88	21	10	26
BOURGHEIM						0		
BREUCHWICKERSHEIM				5				
BRUMATH								16
DACHSTEIN				6				
DINGSHEIM					20			
DORLISHEIM							6	
DOSSENHEIM-KOCHERSBERG							0	
DUPPIGHEIM	22							
DUTTLENHEIM	41							
ECKBOLSHEIM						1		
ELSENHEIM	4			8	10	10	21	28
ENTZHEIM	199	100	148	108	49	55	49	41
ERNOLSHEIM/BRUCHE				22				
ERSTEIN						3		
FEGERSHEIM		54						
FURDENHEIM						2		
GEISPOLSHEIM	272	362	481	799	293	214	170	173
GERTWILLER							2	
GEUDERTHEIM								9
GOXWILLER						0		
GRIESHEIM PRES MOLSHEIM		9						
GRIESHEIM SUR SOUFFEL					10			
HANDSCHUHEIM						0		
HANGENBIETEN			41					
HERBSEIM						1		
HESSENHEIM							1	
HINDISHEIM			0					
HIPSHEIM			0					
HOLTZHEIM		32						
HURTIGHEIM					19			
ICHTRATZHEIM		13						
INNENHEIM	22							
ITTENHEIM							0	
KIENHEIM							0	
KOLBSHEIM			8					
KRAUTERGERSHEIM		3						
LAMPERTHEIM							0	
LIMERSHEIM			1					
LINGOLSHEIM			0		1			
LIPSHEIM		14						
MARCKOLSHEIM								1

BAS RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
MARLENHEIM							0	
MATZENHEIM						0		
MEISTRATZHEIM		5						
MINVERSHEIM								1
MOLSHEIM							0	
NIEDERNAI			24					
NORDHOUSE			9					
OBERHAUSBERGEN					5			
OBERNAI			30					
OBERNAI (LEGTA)			53	128	73	82	75	70
OBERSCHAFFOLSHEIM				17				
OSTHOFFEN							0	
OSTHOUSE						6		
PFETTISHEIM							1	
PFULGRIESHEIM						2		
QUATZENHEIM					3			
ROHR								0
ROSHEIM							0	
SAND						3		
SCHWINDRATZHEIM								0
SERMERSHEIM								0
SOULTZ-LES-BAINS							0	
STRASBOURG						0		
STUTZHEIM					14			
UTTENHEIM							0	
VALFF						6		
WITTERSHEIM								0
WIWERSHEIM					4			
WOLFISHEIM				91				
ZELLWILLER							1	

HAUT RHIN	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ANDOLSHEIM			1					
APPENWHIR							0	
BEBLENHEIM					1			
BERGHEIM					0			
DESSENHEIM	3							
GEISWASSER							0	
GRUSSENHEIM	4			4	0	5	11	11
GUÉMAR	1				0			
HEITEREN					0			
HOLTZWIHR	2			2				
JEBSHEIM	1			4	3	2	4	0
OBERSAASHEIM					0			
OSTHEIM					0			
RAEDERSHEIM	1							
RIBEAUVILLÉ					0			
RIEDWIHR	1			0				
SOULTZ HAUT-RHIN							0	
WECKOLSHEIM					0			
WICKERSCHWIHR	1			1				



Terrier du Grand Hamster (photo G. Baumgart - internet)

Il est également à noter qu'une campagne de comptage a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la RD 422, le 23 mars 2007. Les résultats de celle-ci se sont avérés négatifs : aucun hamster n'a été repéré sur la zone de comptage qui s'étend sur 300 m de part et d'autre de l'emprise de la déviation.

C'est dans ce cadre qu'un plan d'actions du Hamster commun (2007-2011) a été signé en juin 2007 avec l'objectif de préserver et restaurer des habitats favorables au Hamster commun.

Le plan d'actions de réduction des facteurs de menace de l'espèce et de détérioration des habitats se décline en deux axes distincts :

- l'identification de Zones d'Actions Prioritaires (ZAP) dans laquelle la contractualisation avec le mode agricole en faveur du Hamster est mise en œuvre.
- l'utilisation des outils de planification foncière à plus grande échelle (SCOT, PLU) afin d'assurer la pérennité des activités agricoles dans les zones de présence du Hamster.

Plusieurs ZAP sont mises en œuvre dans le Bas-Rhin. Ces dernières s'étendent sur une partie des bans communaux des communes suivantes : Niedernai, Meistratzheim, Obernai, Krautergersheim, Bishhoffsheim, Gries-près-de-Molsheim, Altorf, Innenheim, Blaesheim, Duttlenheim, Duppigheim, Entzheim, Duttlenheim et Geispolsheim. L'objectif des ZAP est de réserver 2% de surface agricole en luzerne et 20% en blé, deux plantes très recherchées par le hamster commun.

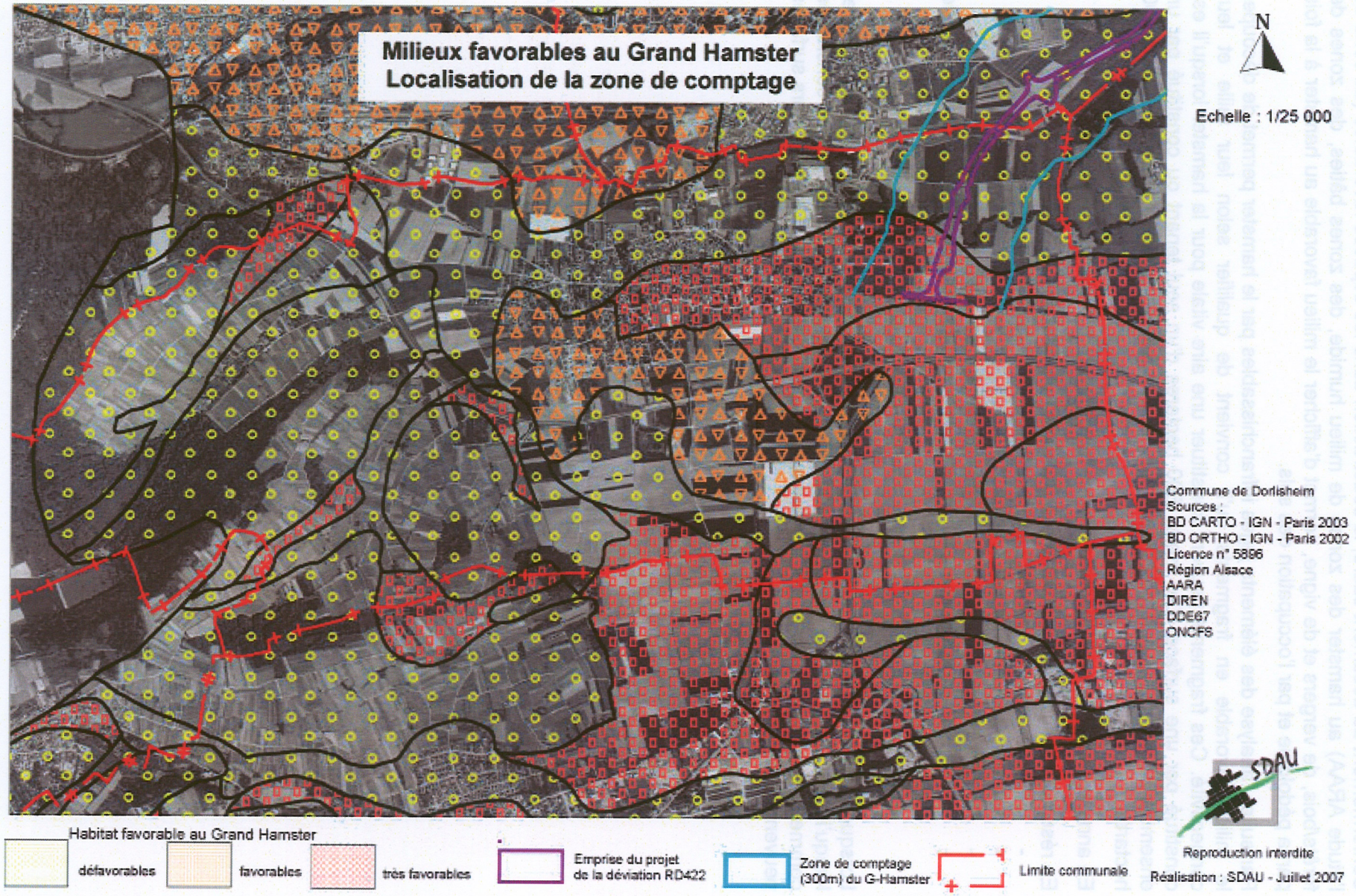
De plus, sur ces zones sont concentrés les efforts de restauration d'habitats dans l'objectif d'atteindre 2 terriers par hectare. La commune de Dorlisheim n'est pas directement touchée par une ZAP. Cependant, elle correspond à un territoire limitrophe de celle d'Obernai. Dans ce contexte, il est essentiel que les espaces agricoles susceptibles de constituer des habitats pour le hamster soient préservés sur son territoire.

Données relatives à la présence historique du hamster (données de comptages validées par l'ONCFS)

Selon les données disponibles sur le site de la DIREN Alsace, la zone du projet n'était pas concernée par des comptages en 2008. Aucune autre donnée de comptage validée par l'ONCFS n'est disponible pour l'heure.

1.1 **Présence de milieu favorable**

La commune est concernée par des zones de sols favorables et très favorables au hamster (étude ARAA).


Milieux favorables au Grand Hamster
Localisation de la zone de comptage
N
Echelle : 1/25 000
Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Région Alsace
AARA
DIREN
DDE67
ONCFS
SDAU
Reproduction interdite
Réalisation : SDAU - Juillet 2007
Habitat favorable au Grand Hamster
défavorables
favorables
très favorables
Emprise du projet de la déviation RD422
Zone de comptage (300m) du G-Hamster
Limite communale

Conformément au document cadre, la soustraction dans les espaces favorables (au sens de l'étude ARAA) au hamster des zones de milieu humide, des zones bâties, des zones de forêts/bois, de vergers et de vigne, permet d'afficher le milieu favorable au hamster à la fois par la pédologie et par l'occupation des sols.

Par suite, l'analyse des éléments jugés infranchissables par le hamster permet de découper le milieu favorable en fragments qu'il convient de qualifier selon leur taille et leur connectivité. Ces fragments peuvent constituer une aire vitale pour la hamster lorsqu'il est constitué par une surface d'au moins 600 hectares d'un seul tenant ou constitué par un ensemble de fragments connectés entre eux dont la surface agrégée atteint au moins 600 hectares.

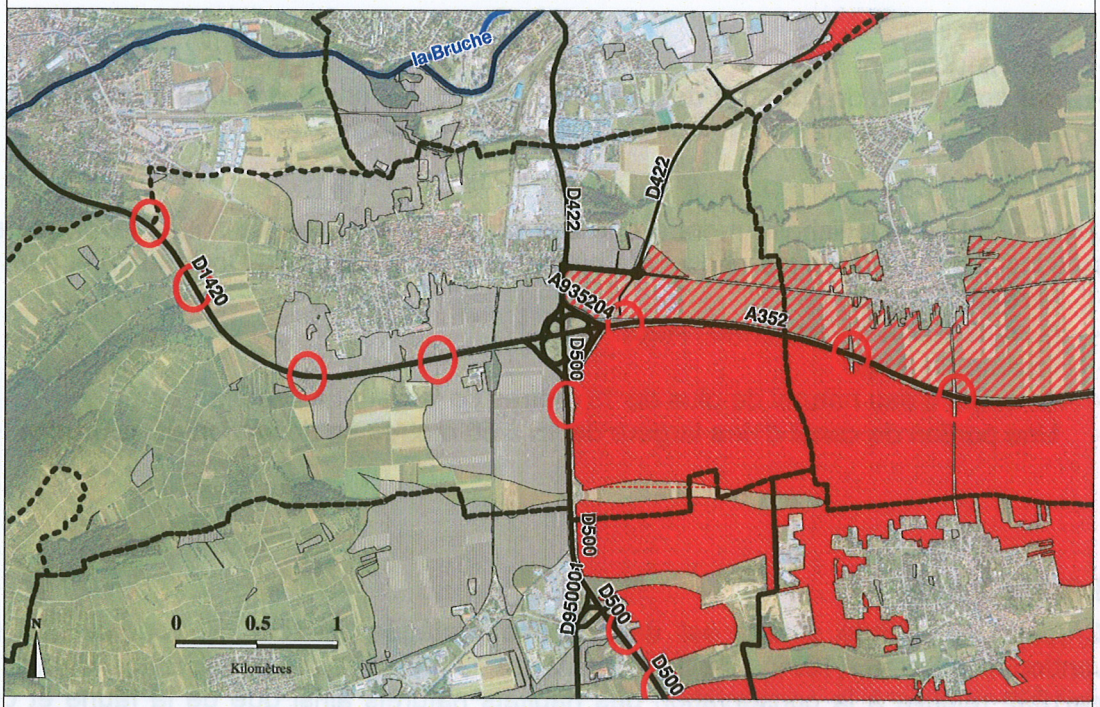
En annexe, est jointe la méthodologie et les hypothèses de franchissabilité utilisées.

En résumé, sont considérés comme des barrières infranchissables :

- une route dont le traffic est supérieur à 10000 véhicules/jour
- une voie ferrée d'au moins 2 voies
- les cours d'eau d'au moins 15 mètres de largeur ou à berges maçonnées
- tout espace constituant une interdistance d'au moins 300 mètres entre deux zones de milieu favorable.

Lorsque des fragments ne sont pas isolés par des éléments réputés infranchissables et lorsqu'ils sont distants de moins de 300 mètres les uns des autres, ils sont considérés comme connectés et forment alors un ensemble fonctionnel pour le hamster. Leurs surfaces peuvent être agrégéés.

Commune de Dorlisheim
Etude de fragmentation et de connectivité du milieu favorable du G-Hamster



Sources:
© BD ORTHO - IGN - Paris 2003 - reproduction interdite
- licence n°8741
© BD CARTO - IGN - Paris 2003 - reproduction interdite
- licence n°2006-CINA36-45
Habitat G-Hamster: ARAA, DIREN, DDE67, ONCFS,DHAU
Données de comptage :CG67
Réalisation: CG67 DHAU SDAU-Centre mars 2009

Passages agricoles

Contour communal

Rivière importante, la Bruche

Route à fort trafic sup. à 10000 véh/jour

Contournement de Molsheim

Fragments favorables qualifiés par surface

599 - 9 910 ha (26)
299 - 599 ha (34)
0 - 299 ha (1212)

Le milieu favorable est représenté par plusieurs grands fragments de milieu favorable sur la commune de Dorlisheim.

Au sens du Document Cadre, une aire vitale est une zone de milieu favorable dont la surface atteint au moins 600 hectares :

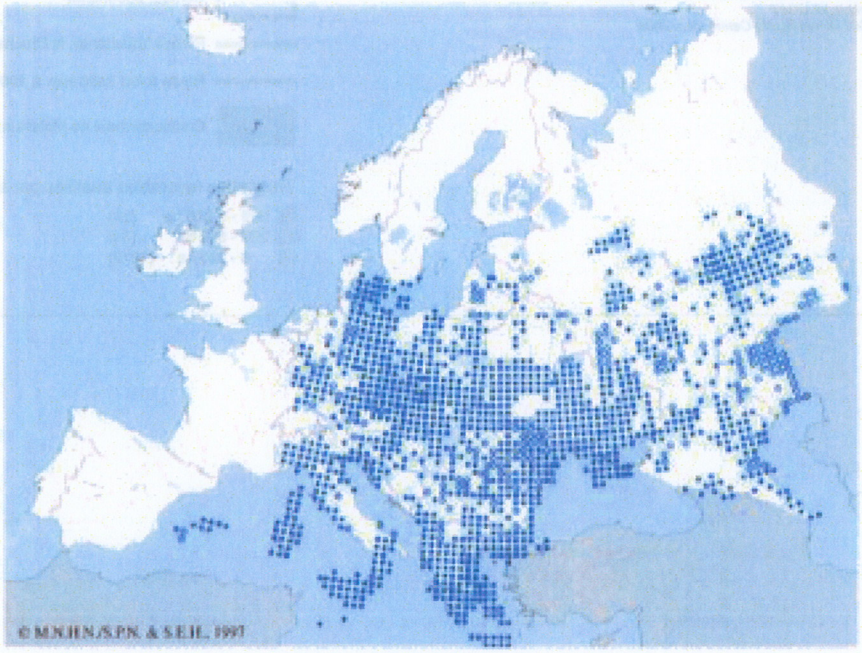
- d'un seul tenant
- par agrégation de surfaces de fragments distants les uns des autres de moins de 300 mètres et non séparés par une barrière infranchissable.

L'étude du PLU de Dorlisheim montre que ces grands ensembles de milieu favorable sont séparés les uns des autres par des zones bâties (centre du village de Dorlisheim) et par :

- la route RD 422
- la route RD1420 (ancienne N420)
- l'autoroute A352
- un cours d'eau naturel de plus de 15 mètres de largeur, la Bruche.
- Une portion de canal d'une largeur de 15 à 50 mètres en dérivation de la Bruche.

Le crapaud vert

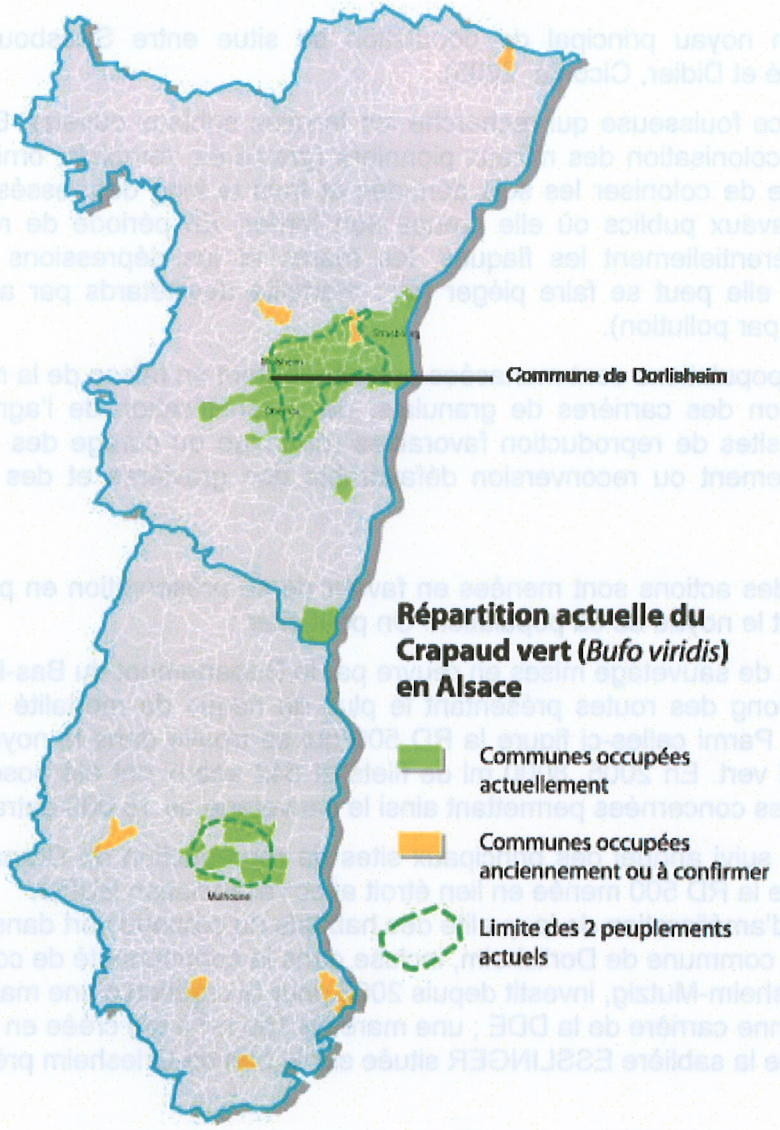
Le Crapaud vert (Bufo viridis) est une espèce protégée au titre de l'annexe II de la convention de Berne (1979), de l'article IV de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage et de l'arrêté du 22 juillet 1993 modifié.



Carte de localisation de BUFO viridis en Europe (Gasc. & Al., 1997)

Il est également inscrit sur les listes rouges de la nature menacée en Alsace (ODONAT, 2003).

Le Crapaud vert a une population française limitée à l'Alsace et à la Moselle. Ce batracien est en limite d'aire de répartition comme le montre la figure ci-dessous.



Bas-Rhin		Haut-Rhin
Achenheim	Innenheim	Baldersheim
Bischoffsheim	Kolbsheim	Ensisheim
Blaesheim	Krautergersheim	Richwiller
Breuschwickersheim	Lingolsheim	Sausheim
Dorlisheim	Marckolsheim	Staffelfelden /
Duppigheim	Marlenheim	Feldkirch
Duttlenheim	Molsheim	Wittenheim
Eckbolsheim	Niedernai	
Entzheim	Obernai	
Ergersheim	Oberschaeffolsheim	
Geispolsheim	Ostwald	
Griesheim-près-Molsheim	Rosheim	
Hangenbieten	Schiltigheim	
Herbsheim	Strasbourg	
Holtzheim	Valff	
Illkirch	Wolxheim	
33 communes		**6 communes**

Cartographie et données issues de l'étude Ciconia 27 (3) de 2003

En Alsace, son noyau principal de population se situe entre Strasbourg – Obernai – Avolsheim (Sané et Didier, Ciconia, 2003).

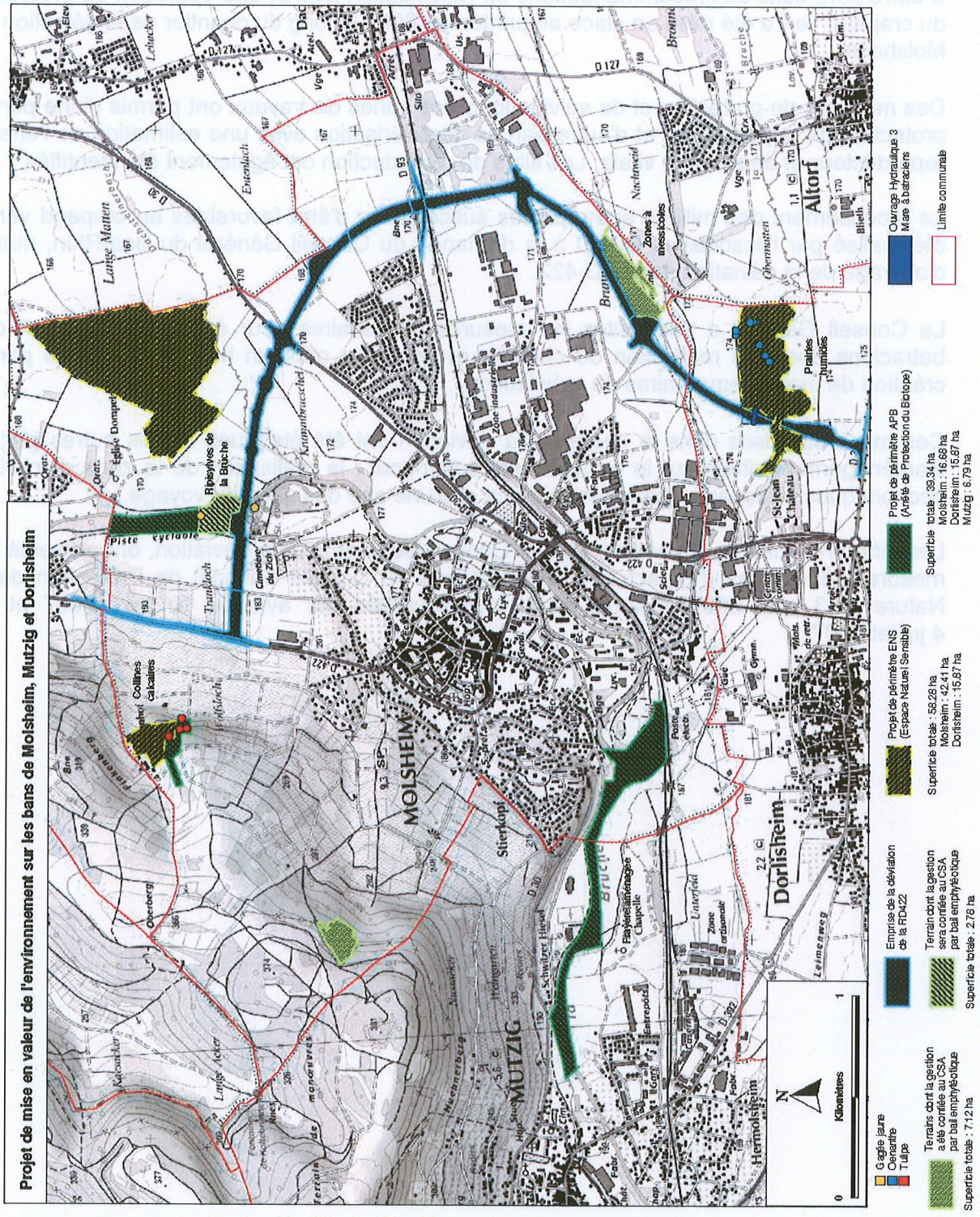
C'est une espèce fouisseuse qui recherche les terrains sableux ouverts. Elle a de bonnes capacités de recolonisation des milieux pionniers (gravières, remblais, ornières...). Elle est ainsi susceptible de coloniser les sols dénudés et frais le long des fossés ou au sein des chantiers de travaux publics où elle creuse son terrier. En période de reproduction, elle recherche préférentiellement les flaques, les mares et les dépressions inondée, même temporaires où elle peut se faire piéger (ex : mortalité des têtards par assèchement des points d'eau ou par pollution).

En Alsace, ses populations sont menacées essentiellement en raison de la mortalité routière, de l'intensification des carrières de granulats, de l'intensification de l'agriculture et de la disparition des sites de reproduction favorables (drainage ou curage des fossés en milieu agricole, comblement ou reconversion défavorable des gravières et des sablières en fin d'exploitation).

Cela étant dit, des actions sont menées en faveur de sa préservation en particulier dans la zone constituant le noyau de sa population. On peut citer :

- Les actions de sauvetage mises en œuvre par le Département du Bas-Rhin en lien avec la LPO le long des routes présentant le plus de risque de mortalité routière pour les batraciens. Parmi celles-ci figure la RD 500 qui se trouve dans le noyau de population du crapaud vert. En 2005, 8000 ml de filets et 542 seaux ont été posés sur les routes bas-rhinoises concernées permettant ainsi le sauvetage de 15 000 batraciens.
- L'action de suivi annuel des principaux sites de reproduction du Crapaud vert situés à proximité de la RD 500 menée en lien étroit avec l'association BUFO.

Des actions d'amélioration de la qualité des habitats du crapaud vert dans le secteur de Molsheim : la commune de Dorlisheim, incluse dans la communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig, investit depuis 2003 pour la création d'une mare dans la partie d'une ancienne carrière de la DDE ; une mare de 150 m² a été créée en 2000 dans le périmètre de la sablière ESSLINGER située sur le ban de Griesheim près Molsheim.



Cartographie du projet environnemental en cours de mise en oeuvre (Etude du CG67- Novembre 2007)

D'autre part, suite aux recommandations de l'association BUFO, une opération de protection du crapaud vert a été mise en place au printemps 2007 le long du chantier de la déviation de Molsheim.

Des mesures de protection et de suivi le long des zones de travaux ont permis d'une part la protection de la population et d'autre part sa caractérisation avec une estimation de l'effectif reproducteur et de son aire vitale. Les sites de reproduction ont également été identifiés.

Le recensement des milieux anthropiques susceptibles d'être favorables au crapaud vert a été réalisé par l'association BUFO à la demande du Conseil Général du Bas-Rhin, maître d'ouvrage de la déviation de la RD 422.

Le Conseil Général a pris toutes les mesures nécessaires pour éviter la disparition des batraciens due à la réalisation du chantier et pour leur offrir un habitat de qualité par la création de mares temporaires de substitution.

Ces mesures prises dans le cadre de la déviation ont été étendues à trois autres projets d'aménagement situés sur le territoire intercommunal : la réalisation de la zone d'activités économiques Ecospace, d'une gendarmerie et d'une aire des gens du voyage.

Les différents maîtres d'ouvrage, dont le Conseil Général pour la déviation, ont présenté les mesures réductrices d'impact et compensatoires au Conseil National de Protection de la Nature le 3 avril 2007. Celui-ci les a toutes validés par avis du 10 avril 2007 et du 4 juillet 2007.

Concernant la déviation de la RD 422, différentes mesures réductrices d'impact ont été prises. Il s'agit notamment de :

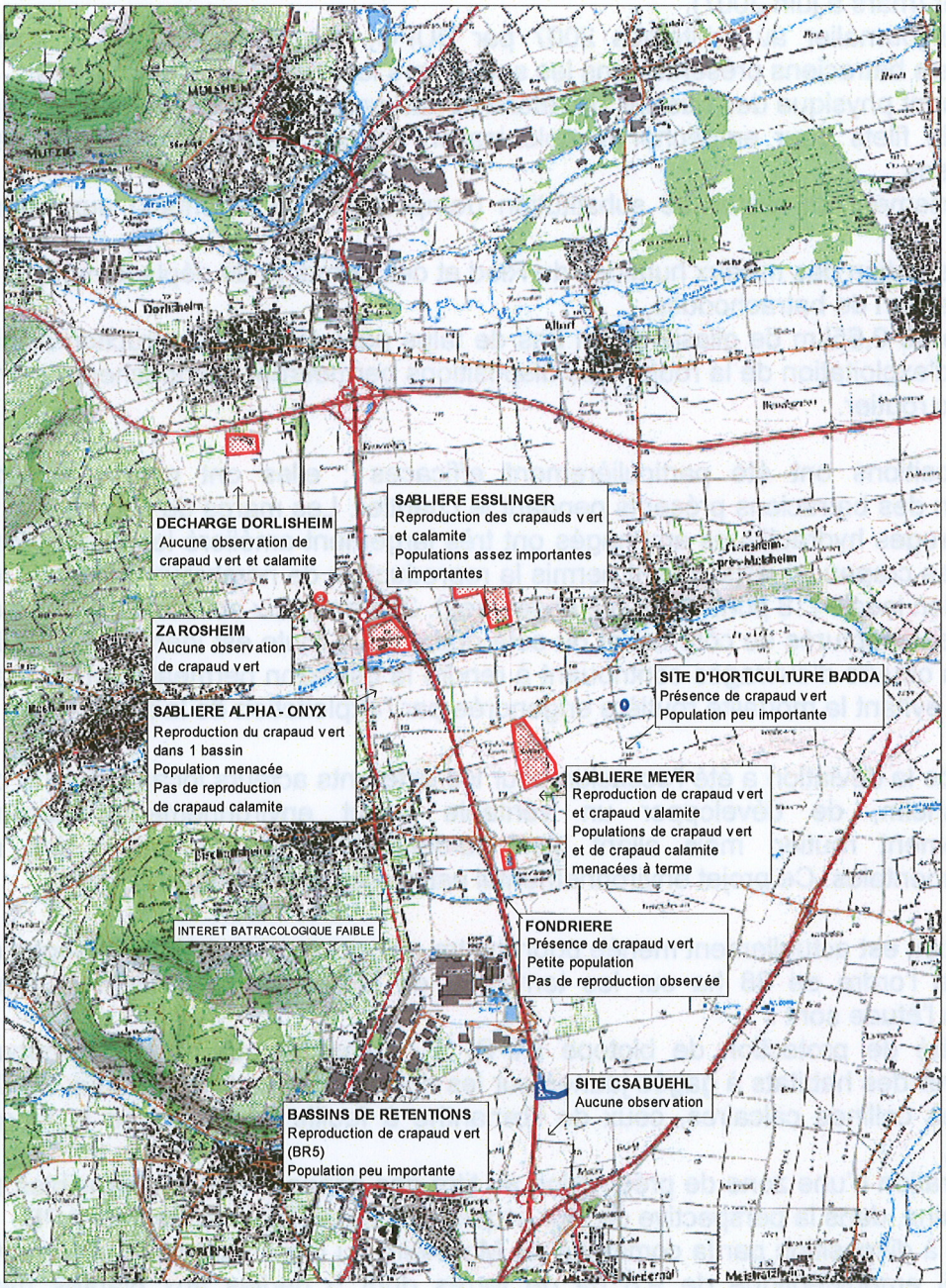
- la protection des crapauds verts : mise en place de filets de protection (6km) et de seaux de collecte le long de l'emprise pour canaliser et récolter les batraciens durant la phase chantier (mars à juin 2007),
- le suivi journalier au printemps 2007 par BUFO, le recensement et le transfert des éventuels batraciens présents dans les seaux vers les mares les plus proches,
- l'isolement physique des bassins de rétention des eaux de ruissellement de la route par la pose de filets pour empêcher la colonisation de ces pièces d'eau insalubre par les batraciens,
- le creusement de mares de substitution (temporaires ou pérennes) aux abords de la route,
- la préservation des milieux humides du Ried et des corridors de déplacement,
- la réalisation de batrachoducs,
- la pose de 9,65km de glissières en bas de talus pour éviter la destruction d'animaux en phase d'exploitation de la route. Ces dispositions permettront d'empêcher la mortalité due au trafic routier.

Ces dispositions ont été particulièrement efficaces ; elles ont permis d'empêcher la destruction des batraciens présents pendant le chantier. Les mares de substitution réalisées et les ouvrages hydrauliques aménagés ont très largement amélioré les caractéristiques de l'habitat des crapauds verts. Ils ont permis la reproduction de nombreux individus, renforçant la population locale (18 pontes ont été observées). 215 animaux ont été capturés. Le nombre d'amphibiens capturés du côté est et du coté ouest de la route est identique ce qui a justifié la mise en oeuvre d'ouvrages contribuant à rendre la déviation perméable et de mesures de protection évitant la mortalité routière engendrée par l'exploitation de la route.

Le projet de la déviation a été l'occasion pour les différents acteurs locaux, dont la commune de Dorlisheim, de développer un véritable projet environnemental accompagnant l'aménagement routier, mais allant bien au-delà dans la valorisation des richesses environnementales. Ce projet environnemental est en cours de mise en oeuvre.

Une réflexion est actuellement menée pour mettre en oeuvre une gestion écologique sur une surface de l'ordre de 88 ha sur les territoires de Molsheim, Dorlisheim et Mutzig. Les mesures à l'étude sont :

- un arrêté de protection de biotope (APB) à hauteur de 46 ha visant notamment à préserver des habitats à gagée jaunes sur les ripisylves de la Bruche, ceux à tulipe jaune dans les collines calcaires, ceux de l'œnanthe à feuille de peucédan le long du bras d'Altorf,
- l'instauration d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles sur 58 ha de terrains, dans la perspective de leur acquisition, dont 16 ha seraient en APB,
- la mise à disposition par la commune de Molsheim au Conservatoire des Sites Alsaciens par bail emphytéotique de 9,8 ha de terres dont 5 dédiés aux plantes messicoles. L'ensemble de ces terres est inclus dans l'APB.



Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
SCAN25 - IGN - 2001
BUFO
Commune de Molsheim

Reproduction interdite
Licence n° 5896

N

Echelle : 1/50 000

Réalisation : SDAU - avril 2007

Carte des sites de reproduction connus du crapaud vert le long de la RD 500

À l'échelle de la commune de Dorlisheim, deux secteurs ont été repérés sur le territoire communal. Il s'agit :

- de l'ancienne carrière DDE, située à l'intersection des chemins ruraux Leimenweg et Alterbergweg, sur laquelle est prévue la création de la mare citée ci-dessus.
- du secteur situé au droit des ouvrages hydrauliques numéro 3 de la déviation de la RD 422.

Ces deux sites constituent un biotope favorable pour le crapaud vert tout comme pour le crapaud calamite présenté ci-après. En effet, ces sites correspondent à des milieux présentant des mares temporaires ou permanentes, de faible profondeur, sans végétation, à l'eau relativement chaude fournissant une nourriture abondante et où la concurrence interspécifique est faible. Les sols alluvionnaires sablo-limoneux de l'ancienne décharge ainsi que l'exploitation ultérieure de ce site en carrière sont également favorables à la reproduction de ces crapauds.

Ces sites n'ont pas fait l'objet de campagnes d'observation en 2006. Toutefois, en 2007, la population a été comptée.

En lien étroit avec l'association BUFO, le Département a ainsi mis en place des filets de protection et des seaux de collecte le long de l'emprise de la RD 500 pour canaliser et récolter les éventuels batraciens.

À la date du 30 avril 2007, 35 crapauds verts avaient été ainsi récoltés et transférés dans les « mares » les plus proches par cette association. Dans le cadre de la réalisation de la déviation de la RD 422 par le Conseil Général, des mares ont été aménagées. Les dites mares sont situées dans la continuité de l'ouvrage hydraulique numéro 3 de la déviation de la RD 422 (OH3). Il s'agit de larges bassins creusés à 1,5 m de profondeur, enrochés, dont l'eau est présente même par temps sec sans qu'il y ait besoin d'imperméabiliser le fond (voir photos ci-dessous, prises le 30 avril 2007 après près d'un mois sans pluie).

Ces mares ne sont pas des bassins de rétention de la déviation de la RD 422. Ils ne sont donc pas destinés à collecter les eaux pluviales de la voirie. Une fois la déviation ouverte à la circulation, l'eau ne sera donc pas « polluée » et devrait offrir de bonnes conditions pour la reproduction des batraciens.



Photos du secteur situé au droit des ouvrages hydrauliques numéro 3 de la déviation de la RD 422



N

Echelle : 1/25 000

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Ecolor
CG67

Emprise du projet de la déviation RD 422

Ouvrage Hydraulique n°3

Ancienne sablière et décharge

Limite communale

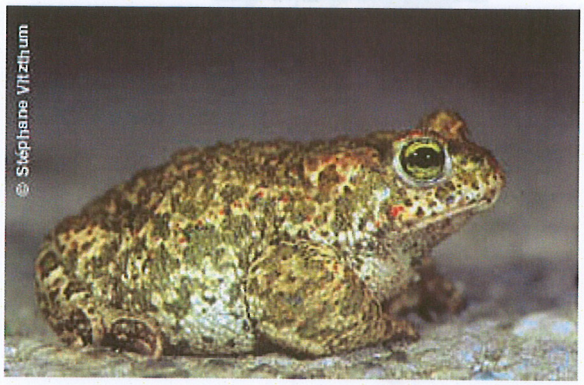
Reproduction interdite

Réalisation : SDAU - Juillet 2007

Le crapaud calamite

Les informations données précédemment pour le Crapaud Vert conviennent également au Crapaud Calamite (Bufo calamita) qui a un comportement pionnier, mais dont la situation est moins préoccupante.

Le Crapaud Calamite (Bufo calamita) est une espèce protégée au titre de l'annexe II de la convention dite convention de Berne (1979), de l'article IV de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et de l'arrêté du 22 juillet 1993 modifié. Il figure sur les listes orange de la nature menacée en Alsace (ODONAT, 2003).

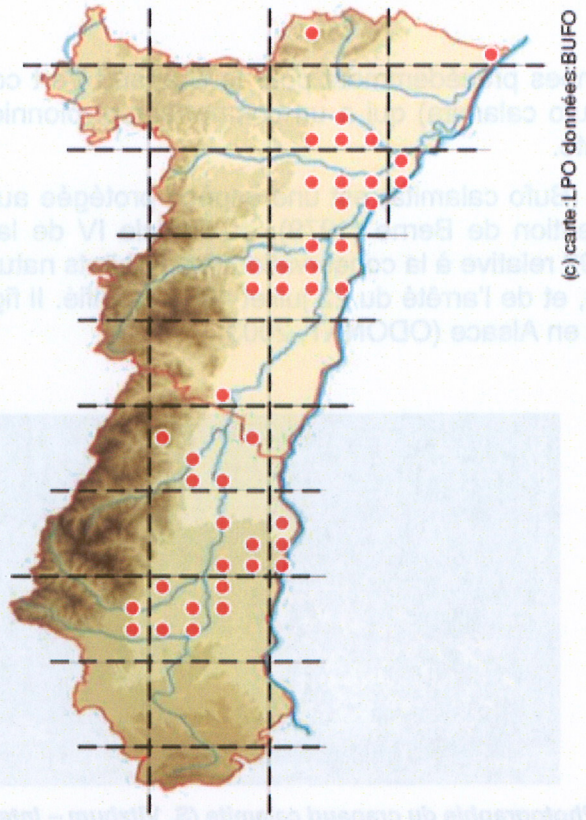


Photographie du crapaud calamite (S. Vitzhum – Internet)

Le Crapaud calamite est peu présent sur le territoire alsacien. La distribution actuelle en agrégats est calquée sur les zones d'exploitation des alluvions (région de Cernay-Mulhouse, Ried dont celui de la Bruche et bordure rhénane).

Lors de l'étude menée en 2006 par BUFO pour le Département du Bas-Rhin sur les sites de reproduction existants dans le secteur de la RD 500 seul le site de la sablière ESSLINGER situé au sud du ban de Molsheim a permis l'émergence de crapelets.

C'est pourquoi le Département du Bas-Rhin a pris des mesures pour éviter les destructions d'animaux sur le chantier et offrir aux animaux des mares temporaires de substitution, comme cela a été présenté ci-précédemment dans la partie consacrée du crapaud vert.



Bufo calamita observations après 1995

Autres espèces faunistiques répertoriées

L'étude d'impact réalisée en 2000, à la demande du Conseil Général du Bas-Rhin, dans le cadre du projet de contournement de Molsheim a mis en évidence l'existence d'autres espèces protégées sur le territoire traversé par l'ouvrage public et notamment sur le ban de Dorlisheim.

La zone sondée lors de l'élaboration de l'étude d'impact s'étendant au-delà du territoire communal de Dorlisheim, il semble peu précis de baser l'analyse environnementale communale sur ce dossier. Cependant, il est essentiel de signaler que cette étude a répertorié plusieurs espèces protégées. Il s'agit notamment de :

- la Pie grièche écorcheur visée par la directive européenne « Oiseaux »,
- le Courlis cendré inscrit sur la liste rouge des oiseaux nicheurs d'Alsace,
- le Martin-pêcheur protégé au titre des deux législations citées ci-dessus.

Il faut également noter que l'étude d'impact établit la présence des espèces suivantes :

- la Couleuvre à collier et le Lézard vivipare dans l'environnement de la Bruche,
- l'Orvet en lisière des sites boisés,
- le Lézard des souches localisé dans le bas du vignoble.

L'ensemble de ces espèces n'a pas obligatoirement été observé sur le territoire de Dorlisheim, mais également dans les communes voisines. Toutefois, les milieux naturels de Dorlisheim, parfois similaires à ceux des différentes communes traversées par le contournement peuvent représenter des biotopes potentiels susceptibles d'être colonisés par ces espèces.

1.7.2 Végétation et espèces protégées

Le territoire est composé de trois unités morphologiques majeures : les collines, la vallée de la Bruche et la terrasse loessique. Cette diversité de substratum a permis à une végétation variée de se développer. L'inventaire réalisé dans le cadre des ZNIEFF signale notamment la présence :

- d'arbres : chêne pubescent et sessile, charme, tilleul, érable champêtre, plane, et sycomore, frêne, noyer…,
- d'arbustes : cornouiller sanguin, sureau, chèvrefeuille, genêts…,
- de plantes : nombreuses variétés d'orchidées, anémone, pervenche, sceau de Salomon, violette, lamier, lotier, gentiane, véronique, valériane, carex….

Au sein de cette diversité d'espèces végétales, certaines plantes sont protégées selon des échelles distinctes : nationale et régionale.

La base de données de la Société Botanique d'Alsace (SBA) répertorie notamment six taxons relevant de la protection nationale :

- l'Anémone sauvage (Anemone sylvetris L.)
- l'Aster Amelle (Aster Amellus L.)
- le Sabot de Venus (Cypripédium calceollus L.)
- la Gagée des Champs (Gagea villosa (M. Bieb) S)
- la Gratiole officinale (Gratiola officinalis L.)
- la Rose de Galice (Rosa Gallica L.)

Ces taxons ont été listés dans l'arrêté ministériel du 28 juin 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Alsace complétant la liste nationale. Cette démarche a pour objectif de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants, sont interdits, en tout temps, sur le territoire de la région Alsace, la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie des spécimens sauvages des espèces inventoriées.

Le Sabot de Vénus

Le Sabot de Vénus est une orchidée terrestre très rare. Elle correspond à la seule orchidée de la famille des Cypripédiacées que l'on retrouve en Europe (France, Espagne, Italie et Grèce). Cette plante est une vivace de 15 à 60 cm de hauteur. Elle se développe principalement dans un milieu montagnard. Toutefois, elle se rencontre également en plaine ou dans les vallées dès 300 m d'altitude. Il s'agit d'une espèce semi-héliophile ou de demi-ombre, généralement mésophile. Son développement s'effectue principalement sur des roches calcaires, marnocalcaires, marneuses, calcaschisteuses, à l'origine de sols basiques à neutres.



Sabot de Vénus



N

Echelle : 1/25 000

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Ecolor
CG67

Emprise du projet de la déviation RD 422

Oenanthes (relevés printemps 2007)

Limite communale

Reproduction interdite

Réalisation : SDAU - Juillet 2007

Le Sabot de Venus n'a pas été observé précisément sur le ban de Dorlisheim. D'après E. KAPP, célèbre botaniste et conservateur de l'herbier de Strasbourg, le sabot de venus était une plante qui se développait dans le massif du Dreispitz. Malheureusement le site s'est appauvri en raison de prélèvements trop importants et de cueilleurs mal informés. Le botaniste précise que le sabot de venus a été observé pour la dernière fois en 1870. Il évoque également la tentative de réintroduction qui a échoué en 1957.

Toutefois, un écrit de G.H. Parent (*Les limites des aires régionales lorraine et vosgienne d'hépatica nobilis Schreb. Et son écologie, 2006*), indique que le massif du Dreispitz constituerait toujours un biotope pour le sabot de venus après l'observation personnelle de l'auteur en 1996, probablement vers 250 m d'altitude. Il suppose également l'existence de plusieurs colonies notamment suivant la nature du substrat géologique et le relief. Toutefois, il indique qu'il n'existe aucune carte de la répartition de l'espèce dans le massif vosgien, en Alsace, en raison de données trop sommaires.

Cette contradiction entre les écrits laisse place au doute quant à la présence ou non du sabot de venus sur le massif du Dreispitz. Il apparaît quoi qu'il en soit que certains secteurs du sud-ouest du territoire de Dorlisheim constituent toujours un milieu favorable de colonisation pour le sabot de venus. À ce titre, il est essentiel de préserver ces milieux qui représentent des biotopes potentiels.

L'œnanthe à feuilles de peucédan

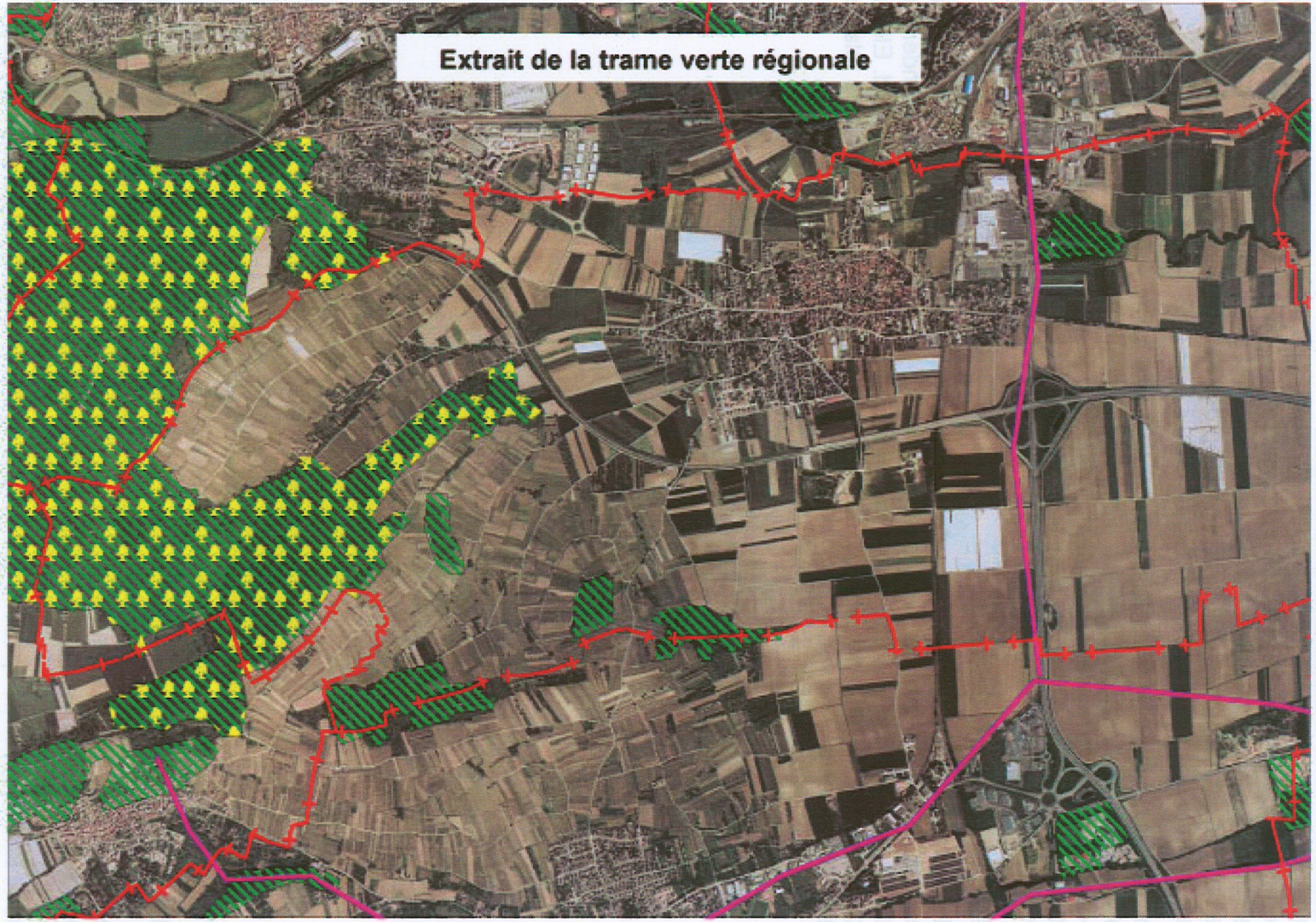
L'œnanthe à feuilles de peucédan est un des taxons protégés. Il s'agit d'une plante vivace, haute de 40 à 70 cm, assez grêle, fleurissant en été (mai-juillet). Ses habitats s'étendent en Europe occidentale, méridionale et centrale jusqu'aux Balkans et en Afrique du nord. Elle se développe dans les milieux de prairies humides, faiblement acides, dans les plaines alluviales des grandes vallées.



Œnanthe peucedanifolia

L'Œnanthe à feuille de peucédan est une espèce protégée sur le territoire alsacien par le biais de l'arrêté ministériel du 28 juin 1993. Cet arrêté a pour objectif de prévenir la disparition d'espèces végétales menacées et de permettre la conservation des biotopes correspondants. Par cet arrêté, sont interdits en Alsace la destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement, le colportage, l'utilisation, la mise en vente, la vente ou l'achat de tout ou partie de spécimens sauvages dont l'œnanthe à feuille de peucédan.

Extrait de la trame verte régionale



N

Echelle : 1/25 000

Commune de Dorlisheim
Sources :
BD CARTO - IGN - Paris 2003
BD ORTHO - IGN - Paris 2002
Licence n° 5896
Région Alsace

Trames vertes existantes (échelle de saisie : 1/250000ème)

Corridors à créer (échelle de saisie : 1/250000ème)

Noyaux centraux (échelle de saisie : 1/250000ème)

Limite communale

Reproduction interdite

Réalisation : SDAU - Juillet 2007

Sur le territoire de Dorlisheim, l'Œnanthe a été observé dans la partie nord-est du ban communal, dans le Ried de la Bruche et à proximité du Schiffbach. On dénombre 6 sites distincts dans ce milieu très favorable de plaine humide.

Autres espèces floristiques répertoriées

D'autre part, la SBA fait état de 14 taxons de protection régionale identifiés sur la commune de Dorlisheim :

- Le Vulpin (Alopercurus rendei Eig)
- La Lunetière lisse (Biscutella laevigata L.)
- Le Crépis rongé (Crepis praemorsa (L.) F.L.)
- L'Epipactis de Muller (Epipactis muelleri Godfery)
- La Gentiane Croisette (Gentiana cruciata L.)
- La Gentiane d'Allemagne (Gentiana germanica Willd.)
- L'Orchis très odorante (Gymnadenia odoratissima)
- L'Orchis musc (Herminium monorchis L.)
- L'Odontite Jaune (Odontites luteus L.) Clain
- L'Œnanthe à feuilles de peucédan (Œnanthe peucedanifolia l)
- L'Ophrys frelon (Ophrys arachnites Scop.)
- L'Osmonde royale (Osmunda regalis L.)
- Le Rosier canin à petites fleurs (Rosa micrantha Sm)
- La véronique prostrée (Veronica prostrata L.)

L'étude d'impact du projet de contournement de Molsheim, outre des espèces faunistiques, a également mis en avant l'existence de milieux naturels et d'espèces floristiques protégés au titre de la législation nationale ou européenne. Il s'agit notamment de :

- des prairies sèches du mésobromion et des boisements alluviaux qui sont relativement altérées,
- les prairies de fauche à Sanguisorbe et Fenouil des Chevaux de superficies restreintes mais protégées au niveau régional.

La Gagée jaune (Gagea Lutea) localisée dans le boisement alluvial de la Bruche est, quant à elle, protégée au niveau national.

Tout comme pour les espèces faunistiques présentées précédemment, la réalisation du contournement de Molsheim actuellement en cours a été conditionnée par la définition du tracé le plus en adéquation avec les contraintes environnementales et par la prescription de mesures compensatoires en rapport avec l'impact de cet ouvrage sur les milieux traversés.

Le projet de Trame Verte

La commune de Dorlisheim est concernée par le projet de Trame Verte lancé par le Conseil Régional en juin 2003. L'objectif de la démarche impulsée par la Région Alsace consiste à rétablir des connexions entre les milieux naturels, afin de créer un maillage régulier sur l'ensemble du territoire régional et de permettre des échanges biologiques entre les espèces animales et végétales.

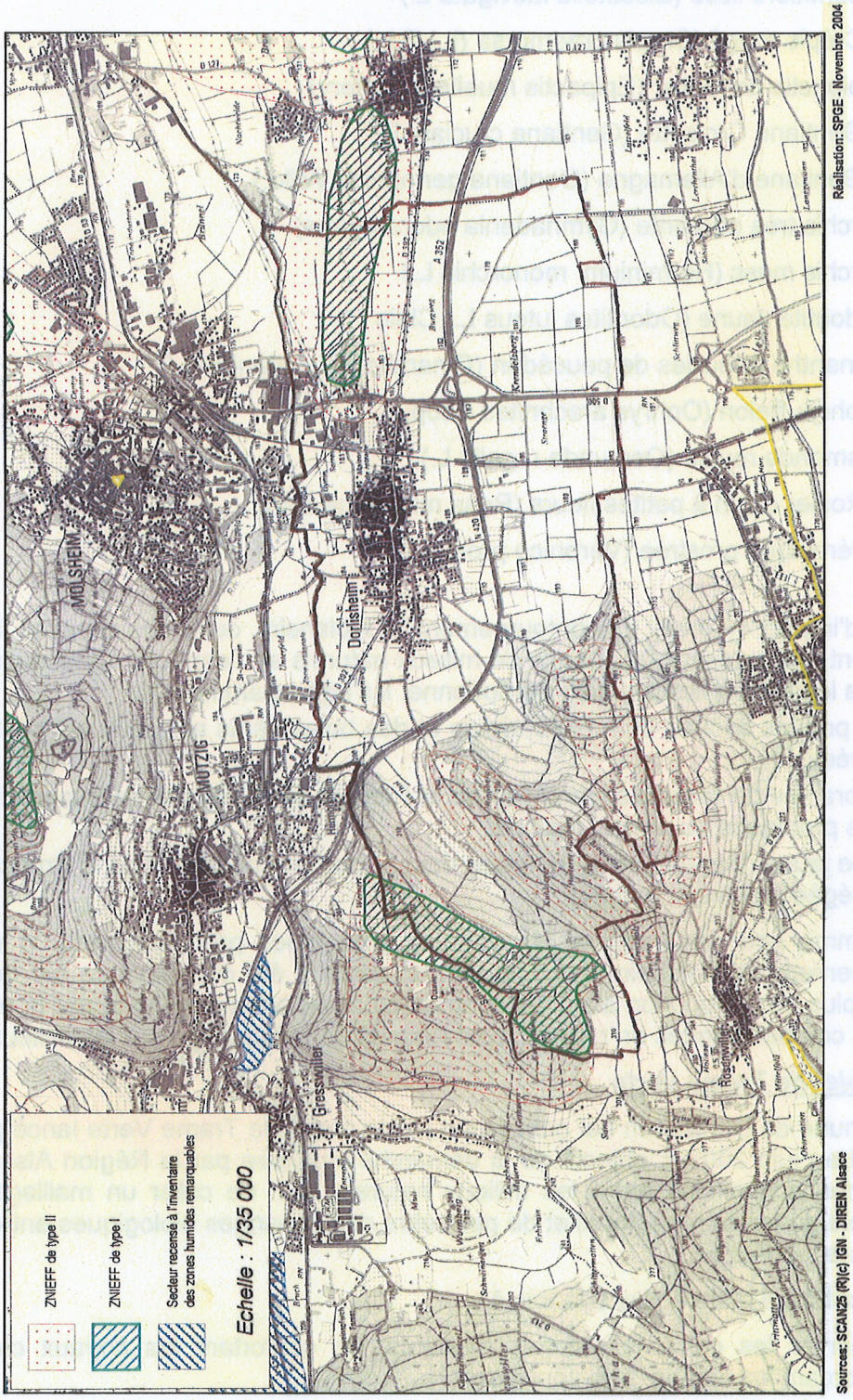
Ainsi la politique menée vise à la fois à :

- préserver les espaces naturels existants, en confortant les noyaux centraux et en renforçant les corridors de connexion,

- à réduire les ruptures de continuité naturelle liées essentielles aux infrastructures de transports existantes ou futures en créant de nouveaux corridors verts le long de 24 axes définis dans le cadre du projet.

La commune de Dorlisheim est concernée par le projet de Trame Verte à deux niveaux :

- la préservation et le confortement de la coulée verte le long du Schiffbach,
- la création d'un corridor vert le long de la RD 422 et de la RD 500 qui traversent la commune du nord au sud, à l'est des zones urbaines.



Les espaces naturels remarquables

Le territoire communal de Dorlisheim ne présente aucun site classé au titre de NATURA 2000 ou des zones Humides Remarquables (ZHR). Par contre, deux sites distincts sont répertoriés en tant que ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :

- le massif du Dreispitz qui regroupe une ZNIEFF de type 1 et une de type 2, situé à l'extrême sud-ouest du territoire communal,
- les ZNIEFF de type 1 et 2 dénommées Altorferbaechel, ses rives et le Ried d'Altorf, situé dans la partie nord-est du territoire communal.

Ces sites sont protégés au regard des biotopes qu'ils représentent pour des espaces faunistiques et floristiques dont la sauvegarde est essentielle pour la biodiversité à l'échelle communale mais également à l'échelle régionale.

Le massif du DREISPITZ s'étend sur les communes de Dorlisheim, Mutzig et Gresswiller. D'une superficie de 100 ha, ce site est situé au niveau du piémont vosgien, entre 270 et 271 m d'altitude. Il est constitué de pelouses et de forêts thermophiles. Le massif forestier est composé en majorité de pelouses et de chênaies charmaies sous vosgiennes sur colline sèche. Il faut signaler que ce massif faisait l'objet d'un projet d'Arrêté de Protection de Biotope qui a été abandonné.

Le Schiffbach et ses abords constitue un milieu de type riedien. Il est très riche au point de vue faunistique et floristique. Il présente des associations végétales du milieu humide qui ont tendance à disparaître de plus en plus. Il appartient au milieu plus étendu du Ried de la Bruche qui fait actuellement l'objet d'un projet d'Arrêté de Protection de Biotope.

Complément d'information

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF.

***ZNIEFF de type I** : secteur de superficie en général limitée et correspondant à plusieurs unités écologiques homogènes abritant au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant une valeur patrimoniale élevée.*

***ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés et qui offrent des potentialités biologiques importantes par leur contenu patrimonial.*

Cet inventaire scientifique n'a pas de portée juridique. Il permet seulement d'identifier des zones de haut intérêt environnemental de la région. Toute ZNIEFF n'a bien entendu pas vocation à être protégée règlementairement. Ces éléments sont portés à la connaissance du public et des aménageurs pour être pris en compte dans les décisions d'aménagement, publiques ou privées.

1.7.3 Contraintes du territoire

Périmètres de captage des eaux

Le territoire de Dorlisheim est touché par des servitudes liées aux puits de captage d'eau potable.

La dérivation des eaux du forage Alimentation en Eau Potable (AEP) n° 271-4-101 d'Altorf par le Syndicat des Eaux de Molsheim et Environs en application de l'Article 113 du Code Rural a été déclarée d'utilité publique par arrêté du 17 mars 1992.

Les emprises des périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable d'Altorf 1 et 2 s'étendent sur le ban communal de Dorlisheim.

Les périmètres de protection éloignée concernent la totalité du territoire à l'est de la voie ferrée. Ils n'interdisent pas la construction, mais imposent des règles visant à la préservation de la qualité de l'eau, notamment en matière d'assainissement.

Le périmètre de protection rapprochée touche l'extrémité du territoire : les occupations et utilisations du sol y sont strictement réglementées.

Il faut également signaler l'existence de périmètres de protection éloignée liés aux captages de Griesheim-près-Molsheim en limite de ban communal sud de Dorlisheim qui ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 28 janvier 1975.

Carrières et gravières

Le Schéma Départemental des Carrières définit les zones où l'exploitation des carrières ne peut être autorisée ou est soumise à des conditions particulières.

Deux anciennes carrières qui ne sont plus exploitées à l'heure actuelle se trouvent sur le territoire communal :

- Carrière DDE : son exploitation est achevée, mais la procédure de fin des travaux reste en suspens. Une procédure de remblaiement par déchets inertes est actuellement en cours.
- Carrière DENNI et ECK : le site a fait l'objet de la procédure de fin des travaux et du remblayage par des ordures ménagères. Cette ancienne carrière est répertoriée à l'inventaire des sites et des sols susceptibles d'être pollués et la qualité de ses eaux souterraines est suivie (pollution par de l'arsenic).

Le projet d'intérêt général de ZERC 3 du Schéma Régional des Gravières englobe le territoire de la commune. Celui-ci n'a retenu aucun secteur exploitable. Le PLU devant être compatible avec la ZERC, les carrières de matériaux alluvionnaires seront interdites sur l'ensemble des zones du ban communal.

Sites pollués

Vingt sites industriels et activités de service, abandonnés ou non, peuvent être relevés sur le ban communal de Dorlisheim. Ils sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement dans lequel ils se trouvent.

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
Société Européenne de Supermarchés CORA	Supermarché Station-service	Chemin départemental 422	Ne sait pas
MULTI SERVICES	Décharge Multiservices	Hinterer Rangenberg	Activité terminée
SAREPTA	Etablissement des Diaconesses avec DLI	Rue de l'Hospice	Ne sait pas

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
ALPHA ONYX	Décharge d'ordures ménagères et déchets inertes	Im Leimenweg, Altenbergweg	Activité terminée
ITAL-MOTOS	Réparations de motos	10 Rue de la division Leclerc	Ne sait pas
CARRIERE DENNI	Carrière désaffectée (utilisée comme dépôt d'ordures sauvage)	Lieu dit Auf Dem Leinen Weg.	Ne sait pas
JOST (Georges)	Combustibles	Lieu dit Bruckelmatten	Ne sait pas
BUGATTI (Ettore)	Fabrique d'automobile Station de détoxication	Lieu dit Hardmühle	Ne sait pas
SCHRAMM	Station-service	6 Rue Principale	Ne sait pas
Garage WIETRICH S.A.	Garage Station-service	Route nationale 422	En activité
ANTAR-PETROLES de l'Atlantique	Station-service	Route nationale 422	Ne sait pas
SCHWARTZ Raymond	Boucherie	44 Grand' Rue	Ne sait pas
	Atelier de serrurerie	93 Grand' Rue	Ne sait pas
Union des Coopérateurs d'Alsace	Supérette	Rue de l'Eglise Grand' Rue	Ne sait pas
KOESTEL (Jean-Claude)	Garage	24 Rue Henri Schirmer	Ne sait pas
BRONN (Alfred)	Menuisier	39 Faubourg des Vosges	Ne sait pas
SCHAAF	Constructions mécaniques	Faubourg des Vosges	Ne sait pas
	Excavation récente encore apparente		Ne sait pas
A. DE MERITEM ET CIE	Fabrique de pâte à papier		Ne sait pas
JOST (René) Restaurant de la gare	Restaurant avec gaz		Ne sait pas

Ces informations sont issues de la banque de données BASIAS. Il faut toutefois souligner que l'inscription d'un site à cet inventaire ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Une liste, actualisée chaque trimestres, des sites et sols polués ou potentiellement pollués, appellant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curratif, est disponible sur le site internet "http://basol.environnement.gouv.fr"

Les anciens sites industriels et activités de service sont répertoriés dans une base nationale BASIAS consultable sur le site internet "http:basias.brgm.fr" dans la mesure où tous ces sites abandonnés ou non, sont susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

L'ancienne décharge

Le territoire de Dorlisheim comporte une ancienne décharge située à l'ouest des zones urbanisées, sur l'ancien site de la carrière DENNI et ECK (chemins ruraux Leimenweg et Altenbergweg). Exploité par Alpha Onyx, le site a stocké des ordures ménagères mais également des déchets industriels et des boues de stations d'épuration industrielles.

La décharge a été réaménagée à la fin de son exploitation. Les contrôles, études et surveillances qui ont été réalisés ont conclu à son classement en classe 1 (site nécessitant des investigations complémentaires) pour le paramètre arsenic dans les eaux souterraines.

L'évaluation détaillée des risques de pollution portant sur les eaux souterraines est en cours d'examen.

Les risques potentiels liés à Messier Services

Le site Messier-Bugatti, implanté à Molsheim, s'étend en partie sur le territoire de Dorlisheim.

La société regroupe deux entités : Messier-Bugatti et Messier Services. Les sources de risques liées aux activités exercées par Messier Services sont circonscrites dans deux bâtiments situés sur le ban communal de Molsheim.

Ces installations sont classées SEVESO Seuil Haut, tout comme 28 autres sites en Alsace.

Les risques sont actuellement en cours de réévaluation afin de permettre à terme l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ce PPRT sera un nouvel outil de réduction des risques et de maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'exploitation industrielle de la société Messier Services.

Archéologie

Des vestiges archéologiques ont été recensés par des sondages et des fouilles préventives partielles. Des zonages archéologiques sensibles ont été définis par le Service Régional de l'Archéologie et arrêtés par le Préfet

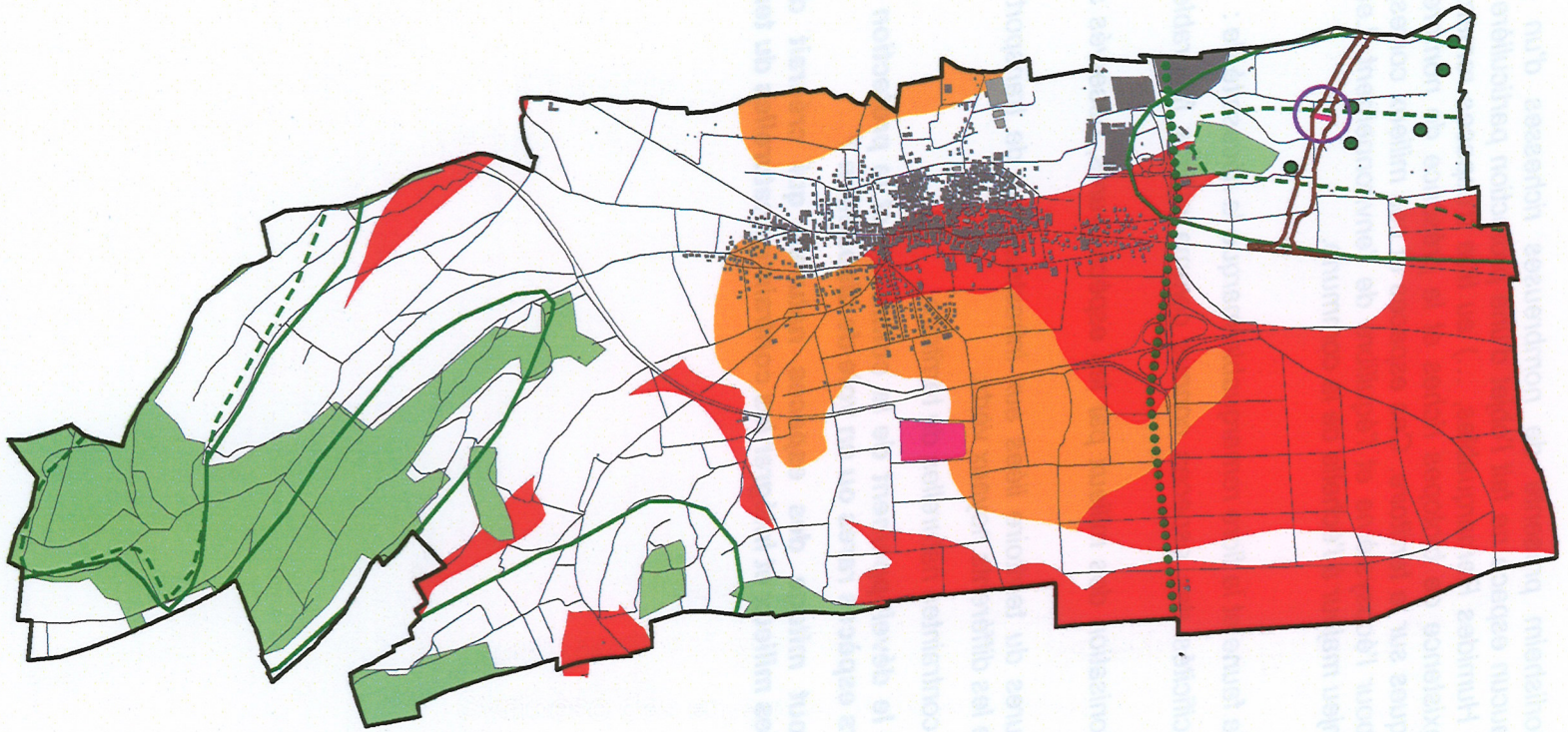
Des prescriptions archéologiques ont été effectuées dans deux secteurs distincts :

- Sépultures mérovingiennes (zone urbanisée ouest),
- La « Route des Vosges » appelée Bergstrasse ou Alte Romestrasse (bande traversant le territoire du nord au sud).



Chemin d'exploitation – prolongement de la rue Leimen

Synthèse des enjeux environnementaux



Sources : SDAU - CG 67

1.7.4 Synthèse

Constat :

La commune de Dorlisheim présente de nombreuses richesses d'un point de vue environnemental. Si aucun espace ne fait l'objet d'une protection particulière réglementaire (Natura 2000, Zones Humides Remarquables, ...) au titre d'espaces remarquables, il faut toutefois souligner l'existence de biotopes riches et la présence de nombreuses espèces faunistiques et floristiques sur le territoire. Ces espaces et ces milieux correspondent à des éléments essentiels pour l'écosystème et l'équilibre de l'environnement. Leur sauvegarde représente ainsi un enjeu majeur à l'échelle de la commune.

***Enjeux** :*

Protéger les milieux, la faune et la flore remarquable marque la nécessité de :

- *protéger les spécificités des espaces connus comme milieux favorables à certaines espèces,*
- *favoriser la recolonisation des milieux par les espèces rares, observés sur le territoire autrefois,*
- *réduire les coupures du territoire liées aux infrastructures de transport en créant un corridor vert entre les différents noyaux verts,*
- *tenir compte des contraintes naturelles du territoire.*

Comment concilier le développement de la commune et la protection des biotopes accueillant plusieurs espèces rares ou en voie de disparition ?

Comment éviter tout mitage des espaces naturels qui créerait des coupures dégradantes entre les milieux et intégrer les contraintes naturelles du territoire ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. POPULATION
3. Histoire de la commune
4. Territoire de la commune
5. Projets répertoriés

2. POPULATION

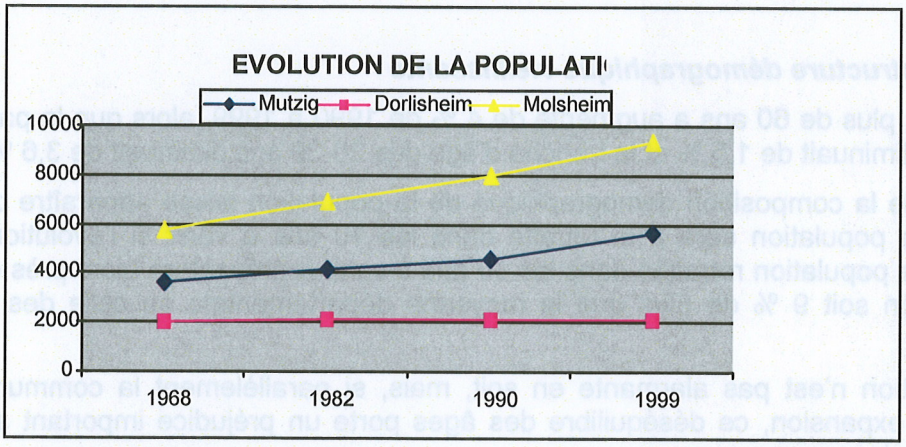
2.1 ANALYSE DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

2.1.1 Croissance de la population

Une population qui croît très lentement depuis 1968, conséquence d'un développement volontairement limité.

Dorlisheim (2 167 habitants en 1999), malgré son attractivité résidentielle, à l'instar du secteur de Molsheim-Mutzig, (forte demande locale et de ménages extérieurs) connaît un faible accroissement de sa population : +0,20 % par an de 1990 à 1999 soit + 39 habitants, comparativement aux autres communes de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig (+2,05 % pour Mutzig, et +1,62 % pour Molsheim).

Cette tendance se confirme sur une période plus ancienne : +0,25 % par an de 1968 à 1999. La population a donc augmenté de 159 habitants en 30 ans, alors que, durant la même période, la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig augmentait sa population de +1,26 % par an, soit une augmentation absolue de 8 171 habitants.

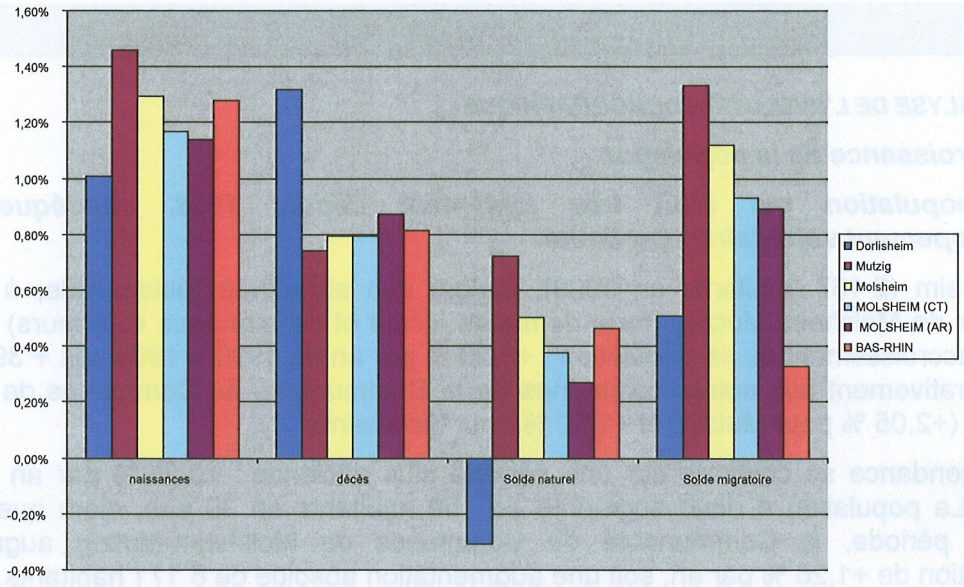


2.1.2 Solde migratoire

Un maintien et une évolution de la population exclusivement tributaire du solde migratoire

Si Dorlisheim ne bénéficiait pas de ce faible apport de population externe, sa population aurait diminué de 1990 à 1999 de 65 habitants.

En effet, son solde naturel est négatif : - 0,31 % par an, de 1990 à 1999, mais il est compensé par un solde migratoire positif de + 0,51 % par an, soit un apport de 99 habitants de 1990 à 1999.



2.1.3 Une structure démographique vieillissante

La part des plus de 60 ans a augmenté de 4 % de 1990 à 1999, alors que la part de moins de 19 ans diminuait de 1,5 % et la tranche d'âge des 20-39 ans diminuait de 3,6 %.

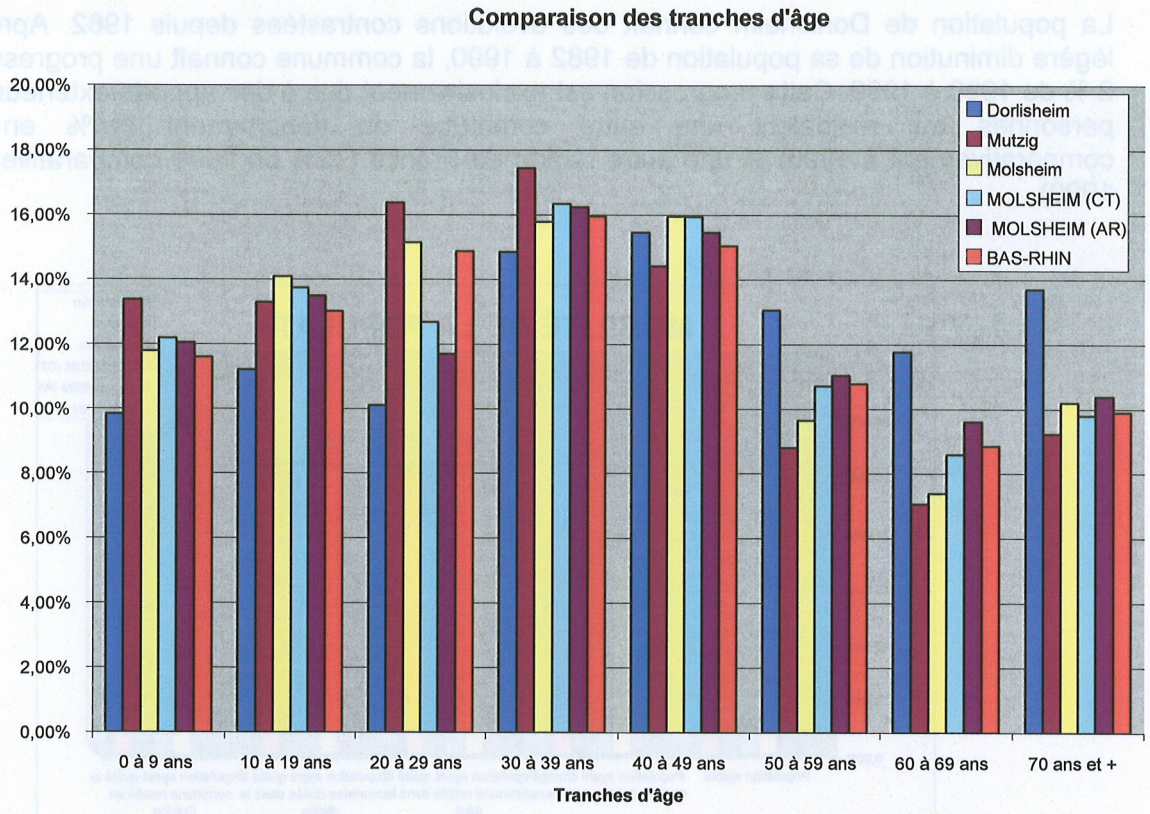
L'analyse de la composition démographique de la population laisse apparaître que plus de 13 % de la population sera à la retraite dans les 10 ans à venir si l'évolution n'est pas infléchie. La population retraitée dans les 10 ans à venir représentera alors près de 40 % de la population soit 9 % de plus que la moyenne départementale ou celle des communes voisines.

Cette situation n'est pas alarmante en soit, mais, si parallèlement la commune souhaite limiter son expansion, ce déséquilibre des âges porte un préjudice important aux effectifs scolaires de la commune.

D'autre part, la commune devra accompagner ces évolutions en prenant en compte des besoins croissants pour les personnes âgées.

La maison de retraite SAREPTA compte 95 lits. Dorlisheim compte 13,71 % de personnes âgées de 70 ans et plus, alors que Mutzig qui compte 60 lits en maison de retraite affiche un taux de 9,24 % et Molsheim qui compte 311 lits affiche un taux de 10,19 %. On constate que la part des 70 ans et plus par rapport à l'ensemble des classes d'âges est plus élevée à Dorlisheim qu'à Molsheim et Mutzig, et ce indépendamment de la présence d'une maison de retraite.

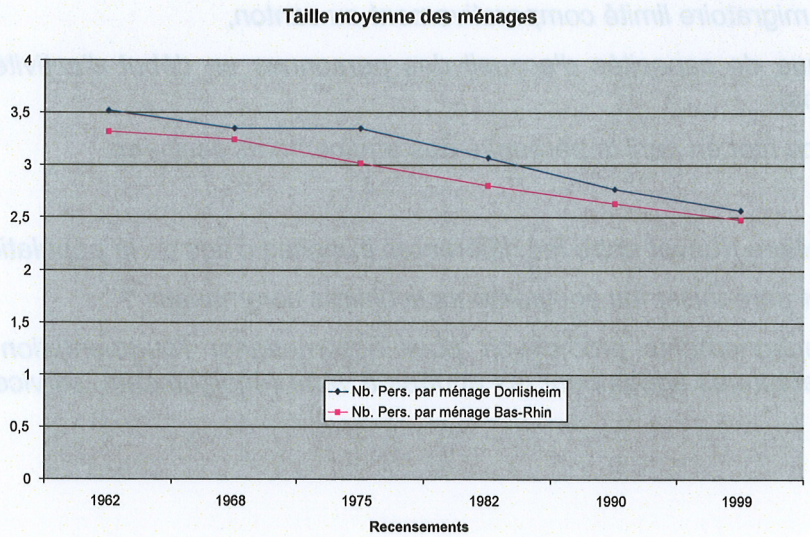
Tranche d'âge	Dorlisheim	Mutzig	Molsheim
0 à 9 ans	213	747	1099
10 à 19 ans	243	743	1314
20 à 29 ans	219	915	1414
30 à 39 ans	322	974	1473
40 à 49 ans	335	805	1490
50 à 59 ans	283	492	901
60 à 69 ans	255	394	689
70 ans et +	297	516	951
total	2 167	5 586	9 331



2.1.4 L'évolution des ménages

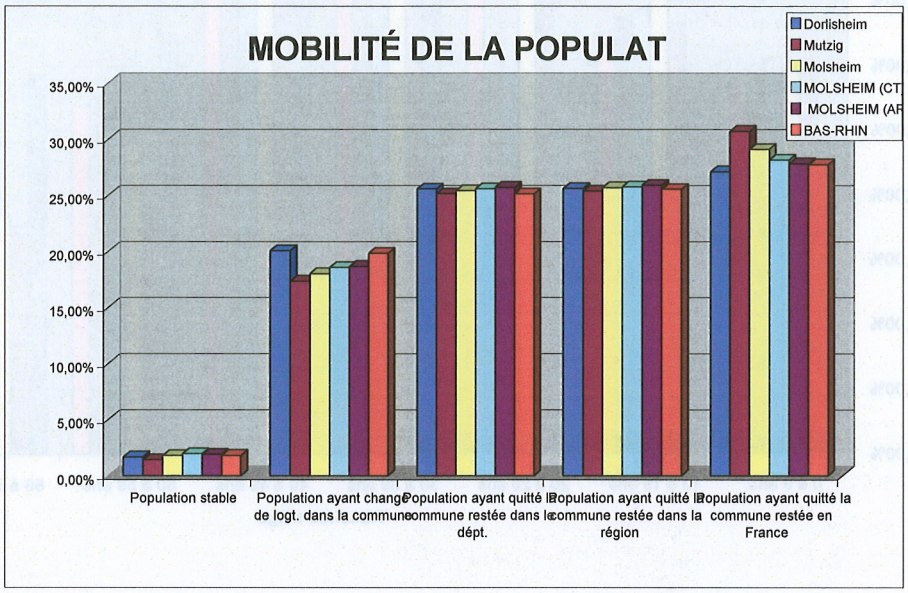
Le nombre de familles nombreuses de 5 personnes et plus, diminue fortement entre 1982 et 1999. La taille moyenne des ménages est plus élevée que celle du département, mais décroît dans les mêmes proportions.

Sous l'effet du desserrement de la taille des ménages, l'évolution de leur nombre a été plus importante que l'évolution de la population : + 1.16 % par an de 1990 à 1999, soit 77 ménages en plus.



2.1.5 Migrations résidentielles à Dorlisheim : des apports extérieurs

La population de Dorlisheim connaît des évolutions contrastées depuis 1962. Après une légère diminution de sa population de 1982 à 1990, la commune connaît une progression de 2 % de 1990 à 1999. Cette progression est exclusivement due à des apports extérieurs : des personnes qui résidaient une autre commune du département (+4% en 1999 comparativement à 1990) et une autre région de France (+2% en 1999 comparativement à 1990)



2.1.6 Synthèse de la situation démographique

Constat :

La commune de Dorlisheim est vieillissante. Les facteurs explicatifs, outre l'allongement de la durée de vie qui s'observe à l'échelle nationale, sont :

- *une population très stable,*
- *un solde naturel négatif,*
- *un solde migratoire limité comparativement au canton,*
- *un manque de capacités d'accueil des personnes en début d'activité professionnelle (20-29 ans).*

Cette tendance met en péril la pérennité des équipements scolaires.

Enjeux :

- *Quel équilibre trouver entre les différentes tranches d'âge de la population ?*
- *Comment pérenniser les équipements scolaires communaux ?*

Quels accompagnements promouvoir pour accompagner l'augmentation significative du nombre de personnes âgées pour les années à venir (équipements, services, adaptation de l'habitat) ?

2.2 TISSU ECONOMIQUE ET EMPLOI

2.2.1 Population active

Les taux d'activité actuels de Dorlisheim, du canton et du département sont sensiblement équivalents. La proportion de professions intermédiaires (17 %) est plus basse que celle du canton (21 %) mais équivalente à celle du département (17 %). Il n'y a que 4 % d'agriculteurs exploitants résidents. Le taux d'artisans, de commerçants et de chefs d'entreprise (8 %) est plus fort que dans le canton (5 %) et le département (7 %).

2.2.2 Le chômage

Le taux de chômage de la population active du village s'améliore depuis 1982, pour atteindre en 1999 un taux de 4,70 % alors que la moyenne du canton est en hausse (6,79%), ainsi que celle du département (9,47%).

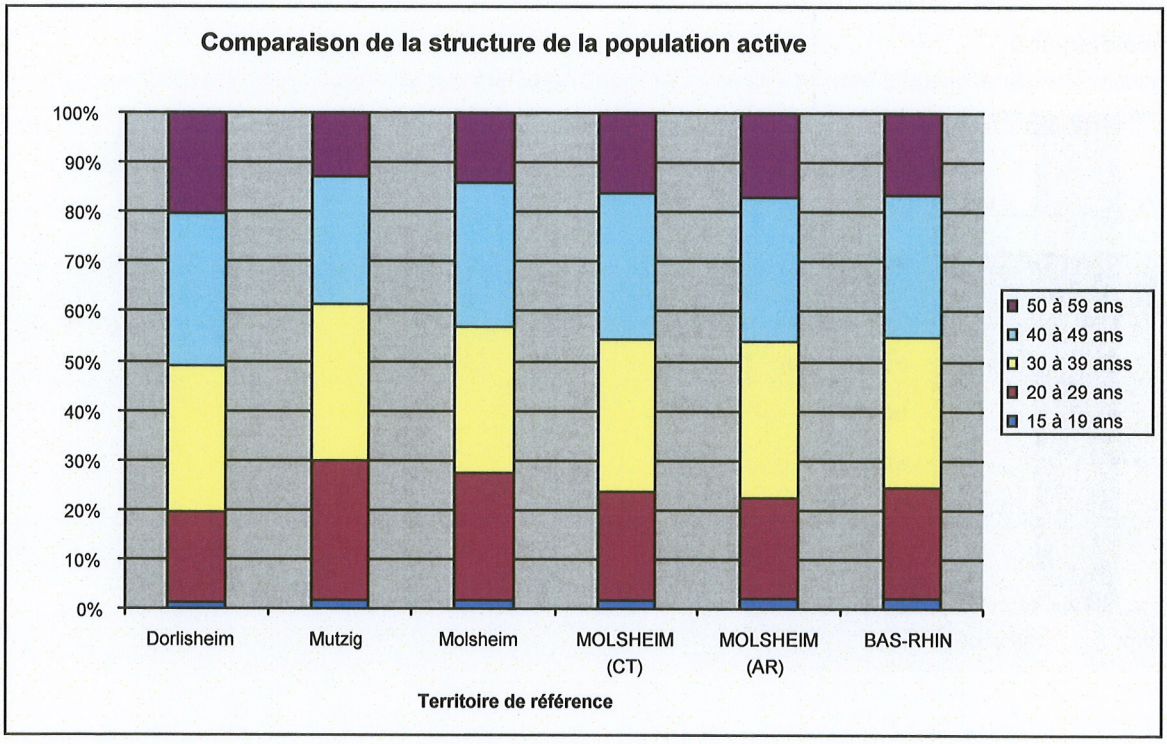
Chômeurs, taux de chômage et évolution récente à Dorlisheim

Commune de Dorlisheim	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de chômeurs	0	0	16	51	50	44
Population Active ayant un emploi	920	800	792	892	953	936
Taux de chômage	0,00	0,00	2,02	5,72	5,25	4,70

Sources : INSEE RGP 1962-68-75-82-90-99

2.2.3 La structure démographique de la population active

Le vieillissement constaté de la population se retrouve dans la structure de la population active. Près de 20 % de cette population partira à la retraite dans les 10 prochaines années, alors que cela ne concerne que moins de 14 % de la population active du bassin d'emploi de Dorlisheim et 16,5 % de la population active du département.



2.2.4 Les catégories socioprofessionnelles au lieu de résidence, une progression des cadres et professions intermédiaires

Les professions intermédiaires (+16 %), les cadres (+14 %) et les retraités (+ 41 %) ont augmenté de façon significative entre 1990 et 1999 à l'instar du département et de Molsheim, alors que les ouvriers et les personnes sans activité ont nettement diminué.

L'évolution des catégories socioprofessionnelles de la commune est probablement en corrélation avec l'évolution du marché du logement dans le secteur : niveau de prix élevé, offre essentiellement en accession à la propriété, qui a pour conséquence d'exclure les ménages aux revenus modestes, et de privilégier l'accueil des catégories socioprofessionnelles supérieures.

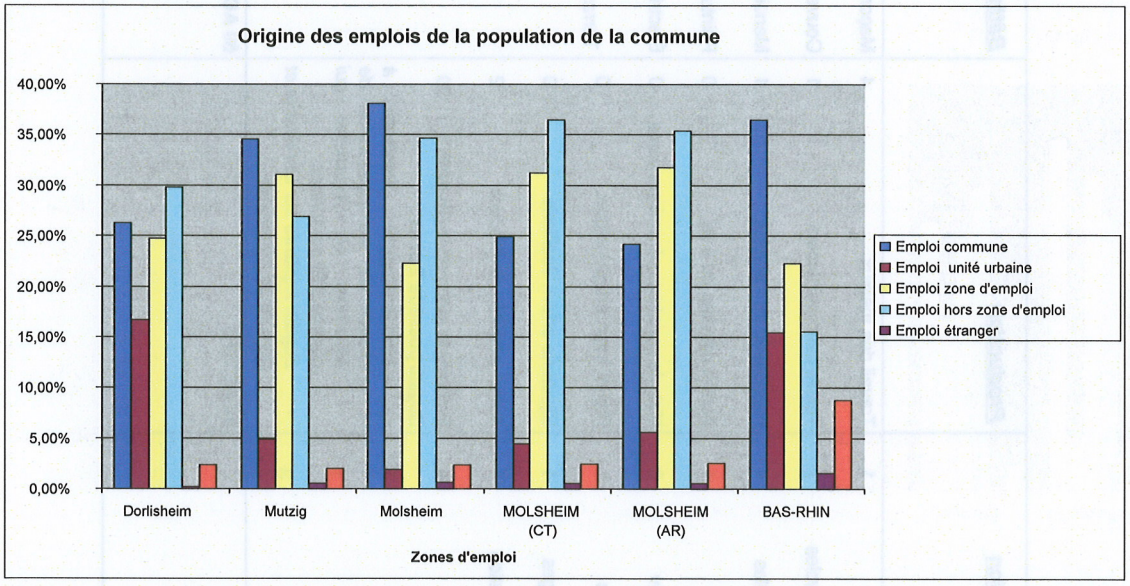
2.2.5 Les déplacements domicile-travail

Malgré le faible développement de la commune par rapport à l'accueil de population nouvelle extérieure, près de 30 % des actifs (soit 291 personnes) travaillent hors de la zone d'emploi, et principalement à Strasbourg. Les actifs frontaliers sont marginaux (21 personnes en 1999). Ils viennent néanmoins renforcer les migrations pendulaires supportées par les axes routiers, en direction de Strasbourg.

660 personnes utilisaient en 1999 leur voiture particulière pour se déplacer vers leur lieu de travail, soit près de 68 % de la population active. Cette proportion a sûrement augmenté encore, depuis le dernier recensement.

Les migrations pendulaires générées par cette situation viennent engorger la rue principale vers la sortie sud et la connexion vers l'autoroute en s'ajoutant à celles de Mutzig (1673 véh./j.) et de Molsheim (2810 véh./j.), soit au total 5 143 véh./j. en déplacement dont 2400 vers Strasbourg.

Pour l'année 2000, on enregistrait au total 10 569 véhicules par jour au carrefour est de la sortie de la commune.



Alimentation		***Services à la population***		***Production***		***Bâtiment***		**TOTAL**	
Boucherie charcuterie traiteur	2	Transport taxi ambulance	1	Travail des métaux	4	Maçonnerie	2		
Boulangerie pâtisserie	2	Réparation cycles, motocycles	1	Textile cuir habillement	1	Couverture plomb. chauf. Sanitaire	3		
Pâtisserie confiserie glacerie	1	Réparation véh. Automobiles	4	Fabrication de meubles	1	Menuis. serrurerie charpente	4		
Diverse alimentation	1	Mécanique agricole	1	Autres activités du bois	0	Peinture plâtrerie	4		
CORA	327	Réparation électro. radio-tv	0	Mat. de construc. céramique verre	0	Électricité du bâtiment	1		
		Réparation de chaussures	1	Papier impr. art graphique	0	Terrassement et divers bât.	1		
		Réparation montres horloges	1	Bijouterie orfevr. Joaillerie	0				
		Autres activités de réparation	1	Autres activités de product.	2				
		Coiffure	4	Production automobile (Bugatti)*	30				
		Pressing et retouches	1	Bugatti possède 2 sites : - *Messier-Bugatti : implanté à cheval sur les communes de Molsheim et Dorlisheim qui compte 830 personnes*					
		Photographie	1						
		Autres services	3	- *Bugatti implanté sur Dorlisheim et compte 30 personnes*				***ENTREPRISES***	***43***
333 ACTIFS		**101 ACTIFS**		**92 ACTIFS**		**69 ACTIFS**		***ACTIFS***	***595***

2.2.6 La structure économique

D'après la Chambre de Commerces et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (CCISBR), la commune de Dorlisheim compte 73 entreprises ressortissantes de la CCISBR. Ces dernières offrent 783 emplois. Ce chiffre rapporté aux nombre d'actifs résidant la commune témoigne d'une réelle dynamique économique.

Les entreprises qui composent le tissu économique local se répartissent de la façon suivante entre alimentation, services, production et bâtiment (selon Chambre des métiers d'Alsace – 2004) : voir tableau ci-contre.

Remarque : les agriculteurs et apparentés ne sont pas pris en compte du fait de la grande différence dans les modes de comptabilisation entre la Chambre des Métiers Alsace et la Chambre d'Agriculture.

2.2.7 L'âge des chefs d'entreprise

Le tableau ci-dessous montre qu'au total 18 entreprises vont avoir à résoudre des problèmes de succession ou de reprise de fonds de commerce dans les dix années à venir. Cette situation peut parfois altérer la qualité d'un tissu commercial ou artisanal et éventuellement générer des friches en milieu urbain ou des mutations d'usages.

ALIMENTATION		PRODUCTION		BATIMENT		SERVICES		TOTAL	
50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%	50 ans et plus	%
2	66,70%	3	42,9%	2	13,3%	11	57,90%	18	40,90%

Source Chambre des Métiers d'Alsace

2.2.8 Synthèse

La population active communale est composée de 20 % de personnes qui partiront à la retraite dans les 10 ans à venir. Parallèlement, 30 % de cette population active travaille hors de la zone d'emploi de la commune. L'économie locale est dynamique et diversifiée. L'activité du petit commerce se porte bien, malgré la présence de l'hypermarché. Parallèlement, la structure socioprofessionnelle de la population active présente des sous-représentations de certaines catégories, qui semblent liées à l'insuffisance de logements adaptés.

Enfin, une part importante de la population active possède un emploi hors de la commune et même hors de la zone d'emploi de Molsheim.

Enjeux :

1/5 de la population active partira dans les 10 années à venir à la retraite soit 162 habitants, alors que le renouvellement de la population au rythme actuel est de 40 habitants en 10 ans. Cette situation peut soit mettre en jeu l'activité de certaines entreprises, soit générer des flux de populations extérieures venant travailler dans les entreprises locales.

Comment souhaite-t-on réagir à cette baisse structurelle de l'effectif de la population active communale?

Les principaux problèmes de circulation automobiles relevés dans la commune sont liés aux déplacements pendulaires de la population active. Une réponse possible à moyen terme est de rapprocher lieu de travail et lieu de vie. Le dynamisme économique du bassin de la commune permet d'envisager une telle mesure. Pour cela il faudrait développer l'accueil de sa population active et limiter le développement d'un habitat attirant essentiellement une population venant du bassin d'emploi de Strasbourg.

La demande forte en logements pour toutes les catégories socioprofessionnelles permet à la commune d'orienter son offre pour corriger la structure socioprofessionnelle de sa population.

Faudrait-il accroitre la diversité socioprofessionnelle de la population communale?

2.3 LES EXPLOITANTS AGRICOLES

2.3.1 Les cultures

Dans la première partie du diagnostic consacrée à la présentation du territoire, il a été indiqué que la surface agricole utilisée a augmenté entre 1979 et 2000. Sur la même période et même au-delà, il apparaît que le nombre d'exploitations a, quant à lui, diminué. Ainsi, le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 49 en 1979 (RGA) à 46 en 2000 (RGA) et à 37 en 2007 (donnée Chambre d'Agriculture), soit une diminution de 25 % sur 30 ans environ.

En 2007, d'après les données de la Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin, 37 exploitations regroupent 55 exploitants dont 51 chefs d'exploitation à titre principal, 2 chefs d'exploitation retraités et 2 chefs d'exploitation à titre secondaire ou double actifs. Il est à noter que 31 chefs d'exploitation sur ces 51 sont en regroupements sociétaires sur 13 exploitations distinctes.

En 2000, la majorité des terres agricoles cultivées par les exploitants de Dorlisheim est utilisée en tant que terres labourables (620 ha soit 56 % des surfaces exploitées). Mais une part importante est également occupée par le vignoble (233 ha soit 21 % des surfaces exploitées) et par les cultures fourragères (249 ha soit 23 % des surfaces exploitées).

Il est à préciser que ces chiffres correspondent aux surfaces cultivées par les exploitants de Dorlisheim sur le territoire du ban communal, mais également en dehors de la commune. De même, les exploitants d'autres communes cultivent sur le territoire de Dorlisheim. La répartition de ces exploitations n'est pas communiquée lors des recensements agricoles par soucis de confidentialité. La superficie agricole utilisée, localisée sur le ban communal, est d'après le recensement agricole 2000, de 738 hectares.

D'après la cartographie réalisée à partir de l'orthophotoplan et des observations sur le terrain, il y a approximativement 570 ha de terres agricoles (labours, fourrages et prairies) et 238 ha de vignes.

Concernant les structures foncières, il apparaît que les proportions entre les cultures sur propriété et en fermage se sont inversées sur la période entre 1988 et 2000. En effet, en 1988, 54% des terres étaient cultivées par leur propriétaire contre 46 % cultivées en fermage. En 2000, le fermage représentait 58 % des surfaces exploitées contre 42 % de surfaces cultivées par leurs propriétaires.

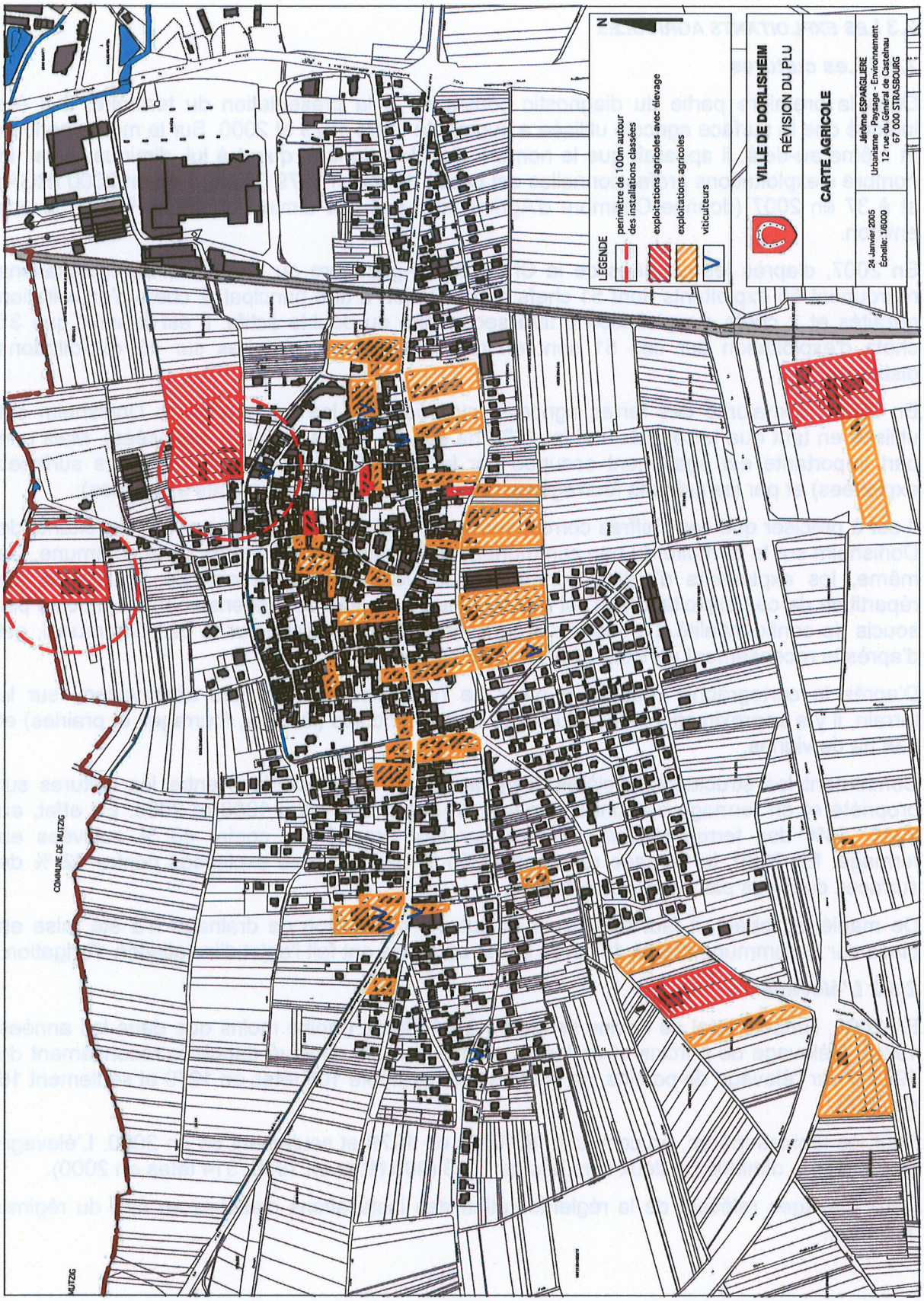
De manière globale, il faut remarquer qu'aucune installation de drainage n'a été mise en place sur la commune. Seuls 46 ha de terres agricoles ont fait l'objet d'installation d'irrigation.

2.3.2 L'élevage

En 2000, l'effectif total de bovins se chiffre à 440 têtes (moitié moins que dans les années 1970). L'élevage de porcins et de lapins a sensiblement diminué depuis le recensement de 1979. Pour l'élevage de porcins, on comptait par exemple 106 têtes en 1979 et seulement 16 en 2000.

Pour les lapines-mères, on comptait 396 têtes en 1979 et seulement 86 en 2000. L'élevage de volailles a diminué de deux tiers depuis 1988 (900 têtes en 1988, 314 têtes en 2000).

Deux élevages relèvent de la réglementation des installations classées au titre du régime déclaratif.


N
LÉGENDE
périmètre de 100m autour des installations classées
exploitations agricoles avec élevage
exploitations agricoles
viticulteurs
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE AGRICOLE
24 Janvier 2005
Échelle: 1/6000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
COMMUNE DE MUTZIG
MUTZIG

2.3.3 Synthèse - Les exploitants agricoles

Constat :

L'activité agricole est particulièrement importante pour l'identité de ce territoire d'origine rurale. Elle représente un potentiel touristique à travers la vente directe de produits locaux (vin, libre cueillette, ...). Elle est également l'unique outil de la préservation et de la valorisation de ses paysages ouverts et non bâtis.

En 2000, le nombre de chefs d'exploitations et exploitants ayant moins de 40 ans s'élevait à 15. On compte aujourd'hui 21 exploitants de moins de 40 ans, signe d'une reprise, soit par succession, soit par nouvelles installations. (Source : Chambre d'Agriculture).

Les zones d'expansion possible de la commune se prennent toujours sur la part de terres labourables du ban communal.

Enjeux :

L'attractivité de la commune repose sur son identité villageoise et sur la beauté de ses paysages urbains, naturels, agricoles et viticoles. Leur préservation repose sur une activité agricole soutenue et préservée.

Comment préserver cette activité tout en répondant aux besoins de développement de la commune ?

Comment concilier fonctionnement urbain, résidentiel et agricole ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. **L'HISTOIRE DE LA COMMUNE**
4. Territoire de la commune
5. Projets répertoriés

3. HISTOIRE DE LA COMMUNE

3.1 TOPONYMIE

L'origine du nom pourrait être rattachée au dieu THOR : THORHOLZHEIM.

THOR : dieu germanique de la guerre, ennemi implacable de la race des géants mais aussi dieu bienveillant pour l'humanité, son nom signifie tonnerre (donar).

HOLZ : bois.

HEIM : demeure.

Ce qui pourrait être le lieu habité près de la forêt de Thor. Les armoiries sont un fer à cheval rouge sur fond blanc (il est à noter qu'il s'agit du pied avant droit du cheval). Il semblerait que l'emblème soit dû, à l'origine, à d'importants élevages de chevaux dans le village. Les armoiries de Dorlisheim ont été officiellement reconnues en 1696 et confirmées en 1700 par Charles d'Hozier, conseiller du roi Louis XIV et garde de l'Armorial général de France.

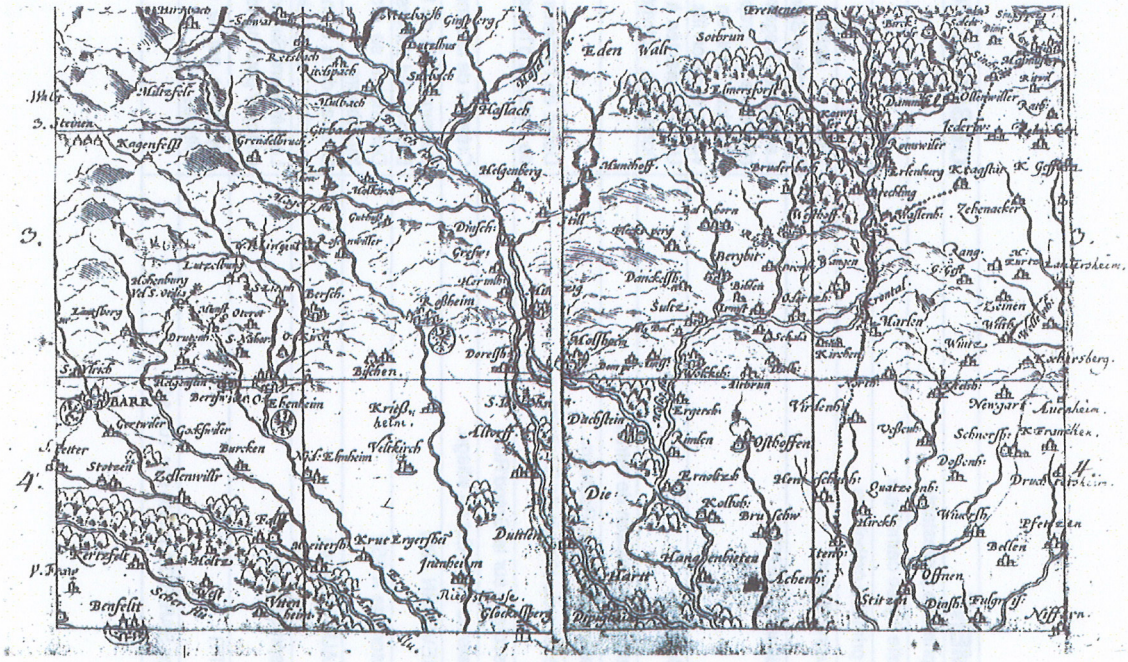
QUELQUES DATES HISTORIQUES		
DATE	**ÉVENEMENT**	**OBSERVATIONS**
Xe siècle	Construction de l'église protestante	
1524	Guerre des paysans	Dorlisheim comme la plupart des villages environnants, prit une part active à la guerre des paysans. Au lendemain de la défaite, Dorlisheim appartenait à la ville de Strasbourg.
1541	L'école de Dorlisheim est déjà mentionnée	
1569	Construction des fortifications	
1623	Incendie à Dorlisheim	
1632	Le village est presque totalement rasé par les troupes autrichiennes	
1632	Démolition probable des fortifications	
Fin du XVIIe siècle	Il faut repeupler le pays pratiquement vidé des habitants. Ce sont surtout des Suisses qui viennent s'installer à Dorlisheim	
1725	Dorlisheim est presque complètement détruit par un gigantesque incendie. 150 maisons ont été détruites.	En 1734, un décret du magistrat de Strasbourg interdit aux habitants de construire des maisons à toit de chaume, mais en tuiles.
1736	Incendie	
1767	Construction du presbytère catholique	
1770	Agrandissement de l'école protestante	
1771	Reconstruction de l'église. Tout a été démoli et reconstruit sauf le clocher	
1822	Construction de l'ancienne école catholique	
1824	Démolition d'une porte de Dorlisheim	
1832	Autorisation de construire le four à chaux et à briques sur le terrain dit « Altenberger », construction de trois tuileries	L'implantation des « activités économique » à l'ouest du village encourage la construction des maisons d'habitations du faubourg ouest.
1839	Restructuration de la maison commune (mairie actuelle) liée à la construction d'une école pour les filles.	
1840		Le pic de la croissance démographique de Dorlisheim. Le village compte près de 2200 habitants.
1854	Choléra : commune envahie par l'épidémie	
1867	Les deux portes sur la route principale sont démolies	
1870	Construction du chemin de fer	L'arrivé du chemin de fer et la création du cimetière (moitié du XIXe siècle) lancent l'urbanisation du faubourg est, composé de l'habitat résidentiel de type de villas urbaines.

DATE	ÉVENEMENT	OBSERVATIONS
1873	Construction de l'école primaire protestante	
1887	Construction de la nouvelle église catholique	
1889	Construction de l'école primaire catholique	
Début du XXe siècle	Installation de l'usine Bugatti	1928 – achat du château sur l'emplacement de la Commanderie Saint Jean par Ettore Bugatti.
1903	Fondation de la Maison SAREPTA	Le Pasteur Ziegelmeyer fonda SAREPTA, nom qui fut choisit en référence au prophète Elie, qui dans le village de Sarepta en Phénicie, vint en aide moralement et matériellement à une veuve et à son fils.
1909	Messier-Bugatti	Usine implantée à cheval sur les communes de Molsheim et de Dorlisheim. Activité : trains d'atterrissage
1950	SAREPTA change de fonction et devient maison de retraite	
1952	La construction de l'école maternelle rue de Rosheim	
Années 1950-60	Création du premier lotissement le long du chemin de Rosheim.	Début de l'urbanisation du secteur sud, ou est situé la majorité de maisons d'habitation actuelles de Dorlisheim.
1976	La construction de la groupe scolaire sur la Grand'Rue	
Années 1980	Création de la zone commerciale au Nord-Est du village.	Création de la conurbation avec Molsheim.
1978	L'ouverture de la REVB (RN 420)	Détournement de la majeure partie du trafic vers la vallée de la Bruche, qui traversaient jusqu'ici le centre du village.
1986	L'ouverture de l'autoroute A 352	Dorlisheim se trouve ainsi à moins que 20 minutes de Strasbourg.
Depuis 1995	L'étude de la ZZPAUP en cours	Souhait de la commune de mise en valeur du patrimoine et de maîtriser l'expansion future de la commune.
1996	SAREPTA, Maison Simeon	Le bâtiment Siméon a été réhabilité en 1996. C'est aujourd'hui un foyer pour handicapés mentaux.
2001	BUGATTI	Implantée sur la commune de Dorlisheim – construction de voitures
2003	Le 22 juin 2003, la maison de retraite SAREPTA a fêté ses 100 ans	

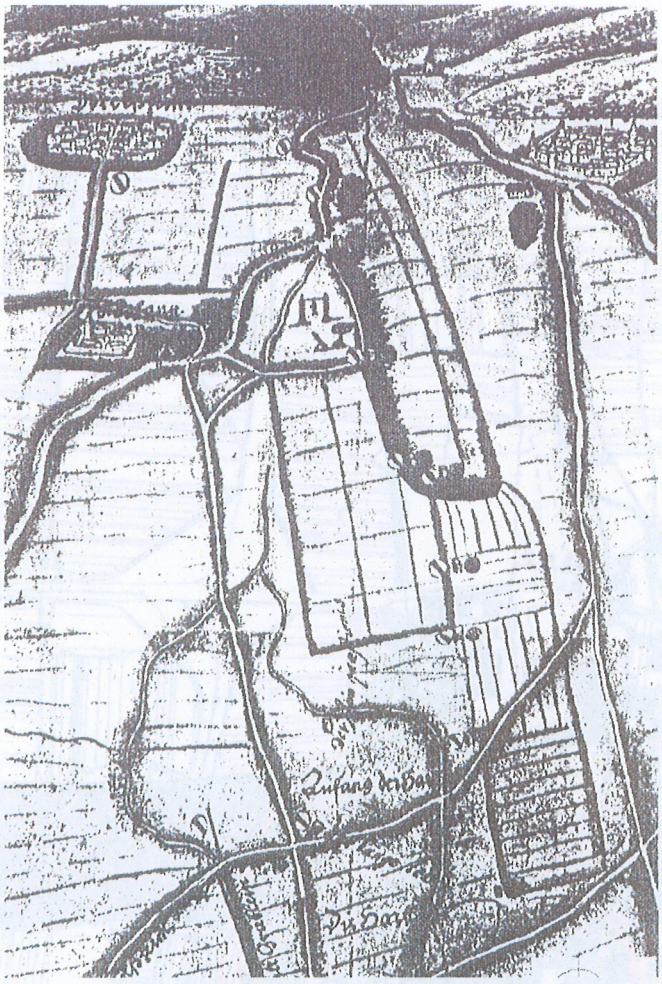
3.2 PASSE DE DORLISHEIM

La localité s'est établie sur une ancienne voie romaine dite Bergstrasse, reliant Wissembourg à Belfort. Un menhir le « Langestein » est le témoin le plus ancien de l'histoire du village. Utilisé comme borne de limite mitoyenne aux trois localités voisines, il se dresse au cœur de la Hardt.

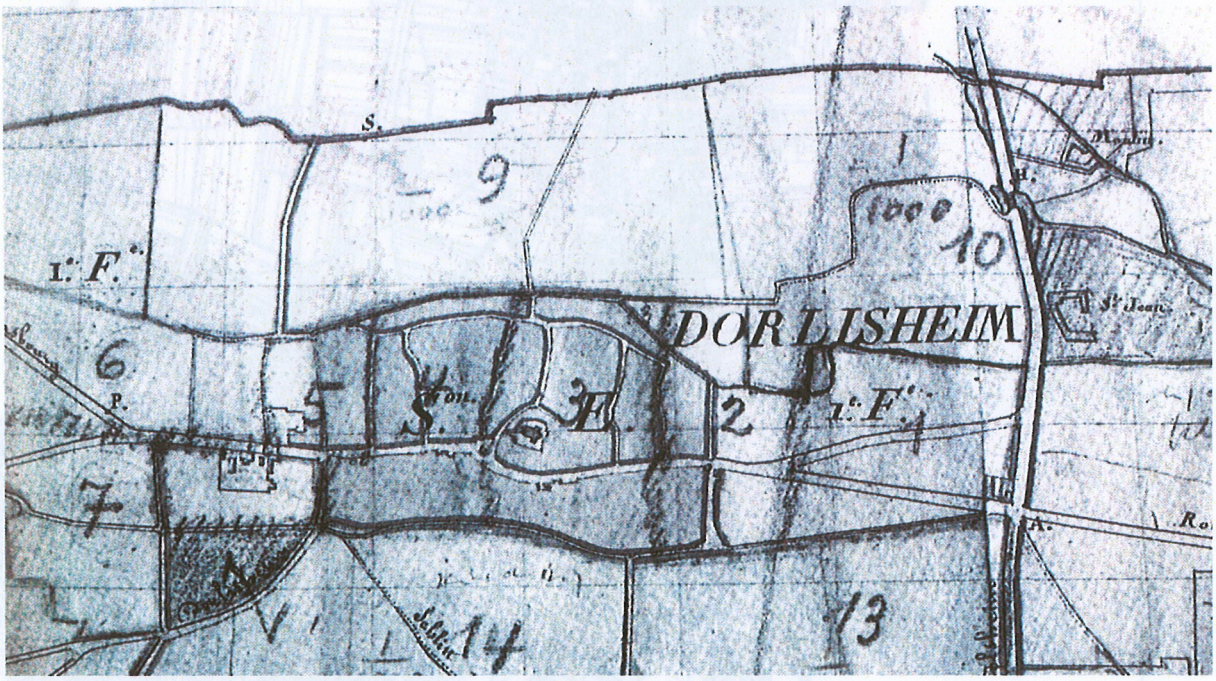
La commune possède des vestiges historiques : murs d'enceintes, fossés et portes fortifiées, reflets de son passé moyenâgeux. Le village compte de très nombreuses maisons remarquables construites au XVIIe et surtout au XVIIIe siècle. Avec l'installation d'Ettore Bugatti au début du XXe siècle, le village connaît une nouvelle ère de prospérité (voir tableaux ci-précédemment).



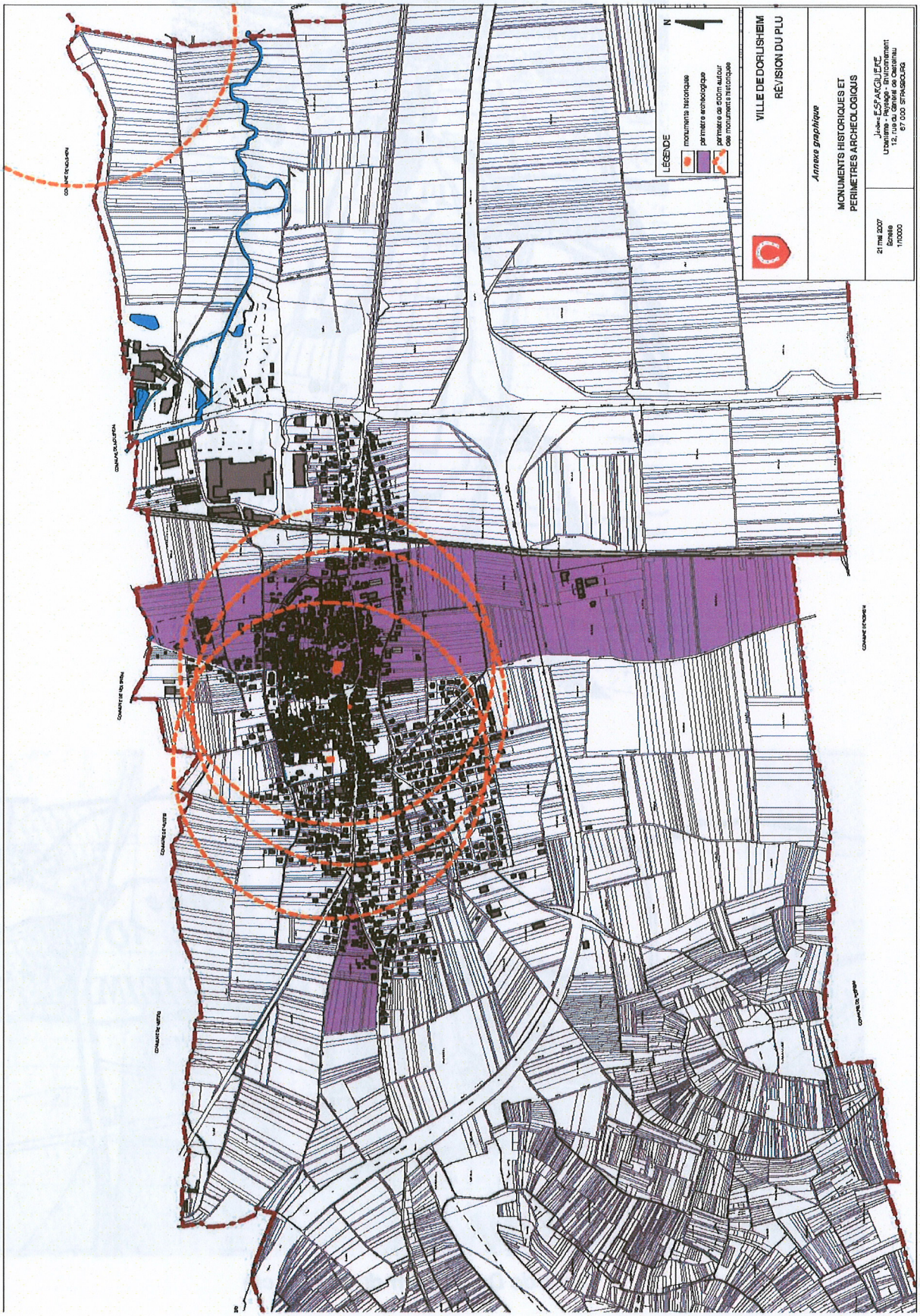
Carte de Dorlisheim de 1570



Carte de Dorlisheim de 1671



Carte de Dorlisheim du XIX°siècle

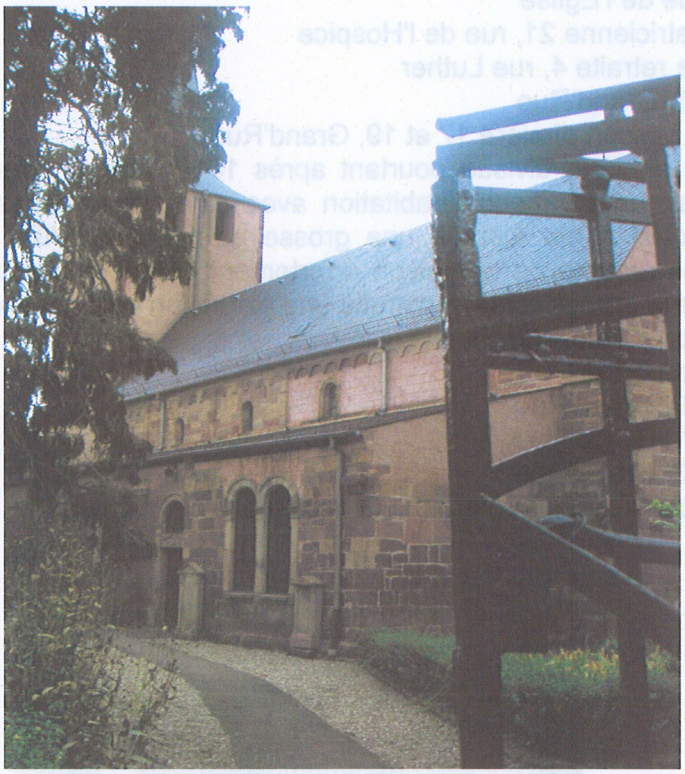

LÉGENDE
monuments historiques
périmètre archéologique
périmètre de 500m autour des monuments historiques
N
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
Annexe graphique
MONUMENTS HISTORIQUES ET PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES
21 mai 2007
Echelle 1/10000
Urbanisme - Paysage - Environnement
12, rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

3.3 MONUMENTS HISTORIQUES

Dans le cadre de l'étude de la ZPPAUP, la partie consacrée à l'étude du patrimoine architectural souligne les éléments suivants :

- Le vestige d'un Menhir (classé MH 1930) en limite est du ban communal.
- Un puits d'époque Haute Renaissance – 1605 – installé à côté de la Mairie (I.S.M.H. 1932).
- L'église romane Saint-Laurent (ISMH 1968, classé MH 1994). L'édifice, datant des XIIe et XIIIe siècles est composé d'un clocher porche, d'une nef à 2 collatéraux. Déjà fortement réhabilité fin XVIIIe, une restauration de la fin du XIXe va altérer son aspect originel en deux points importants : l'ouverture de larges baies néo-romanes sur les collatéraux, et la mise en place d'une flèche octogonale en ardoise sur le clocher.
- Une grosse demeure fin XVIIIe (I.S.M.H. 1995) avec deux dépendances et un portail baroque dont la porte originelle en bois a récemment été remplacée par un ouvrage métallique. Cette bâtisse servait de pensionnat de jeunes filles.

Ces trois édifices définissent l'aire de protection urbaine (voir carte ci-précédemment).



L'église romane Saint-Laurent

3.4 LE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE DEFINI PAR LA ZPPAUP

Ce patrimoine présente des qualités architecturales exceptionnelles et il bénéficie d'une protection particulière. Selon l'étude de la ZPPAUP, toute intervention sur ce bâti sera soumise à l'avis du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin. Ce bâti est composé de 30 édifices indépendants ou composés en ensembles bâtis.

Liste du Patrimoine remarquable répertorié :

01. Maison, 2, rue de l'Altenberg
02. Demeures patriciennes 11, rue des Près
03. Presbytère protestant 1, rue de la Paix
04. Ancien pensionnat 3, rue de la Paix
05. Maison 35, rue de la Bruche
06. Demeure patricienne 37, rue de la Bruche (fin XVIIIe)
07. Maison 38, rue de la Bruche
08. Ancien lavoir 49, rue de la Bruche
09. Église catholique Avenue du Général de Gaulle
10. Maison du Viticulteur 12, rue Meyer
11. Presbytère catholique 3, rue de l'Eglise
12. Ancienne Ecole 5, rue de l'Eglise
13. Temple rue de l'Eglise
14. Maison patricienne 21, rue de l'Hospice
15. Maison de retraite 4, rue Luther
16. Maison 15, Grand'Rue
17. Ancienne Maison dîmière 17 et 19, Grand'Rue
    La Ferme dîmière, divisée pourtant après 1819, était un ouvrage très intéressant, comprenant un bâtiment d'habitation avec cave, et paraissant dater du début du XVIIe, auquel a été ajoutée une grosse grange au XVIIIe. Malheureusement, la réutilisation récente de la maison a fortement détérioré une très belle charpente. À l'arrière de la grange a été construite une extension voilà 10 ans.
18. Exploitation agricole 32, Grand'Rue,
19. Mairie Grand'Rue
20. Grange 79, Grand'Rue
21. Grange 81, Grand'Rue
22. Grange 83, Grand'Rue
23. Château de Brosses 103 et 105, Grand'Rue



Le Château Hervé de Brosses

Le petit château du Baron HERVE de BROSSES, construit en 1714, mais fortement remanié en 1868, et complété de dépendances et d'un pigeonnier. Ce château et son parc ont été rachetés par la commune en 2000. La commune y a créé un jardin public et s'apprête à reconvertir les bâtiments en équipement socioculturel.

24. Maison viticole 107, Grand'Rue,
25. Maison viticole 109, Grand'Rue,
26. Maison 111, Grand'Rue,
27. Pavillon 19, Avenue de la Gare,
28. Maison du Schlofer 21 et 23 Avenue de la Gare,
    (La fameuse maison du Schlofer, très bien conservée, est construite dans un style régionaliste de la fin du XIXe.)
29. Ancienne résidence E.Bugatti Domaine Saint-Jean
    La Commanderie Saint-Jean, il ne reste plus que la porte et le château de la famille de WANGEN. Les annexes viennent d'être démolies par les nouveaux propriétaires pour des reconstructions qui paraissent être « à l'identique »,
30. Ancienne école rue de la Bruche.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. Histoire de la commune
4. **TERRITOIRE DE LA COMMUNE**
5. Projets répertoriés

4. TERRITOIRE DE LA COMMUNE

4.1 LES ESPACES URBANISES

4.1.1 Le vieux village

Le village ancien occupe environ 25 ha. La commune est implantée le long de la RD 392, et présente l'aspect du parcellaire villageois classique : terrains étroits et profonds.

Autour de la rue principale se développe une boucle ceinturant la totalité des quartiers anciens, qui correspond au tracé de l'ancien rempart. L'intérieur est desservi par un ensemble de voies étroites essentiellement orientées nord-sud.



4.1.2 Les extensions récentes (1960-2000)

Sur cette boucle se greffent les dessertes des extensions nord et sud. L'extension de l'urbanisation hors de ce périmètre (à l'ouest, au nord et à l'est) s'est faite, le long des chemins d'exploitation existants, au coup par coup. Le tissu bâti y est moins dense que dans le village ancien, mais reste de type traditionnel, alternant habitat, bâtiments agricoles et artisanaux.

Les voies sont souvent trop étroites ou mal adaptées à leur usage résidentiel actuel, leur tracé reposant souvent sur des chemins d'exploitation reconvertis en voirie communale. Au sud, les extensions les plus récentes se sont organisées sous forme de lotissements à usage d'habitation, strictement pavillonnaire.

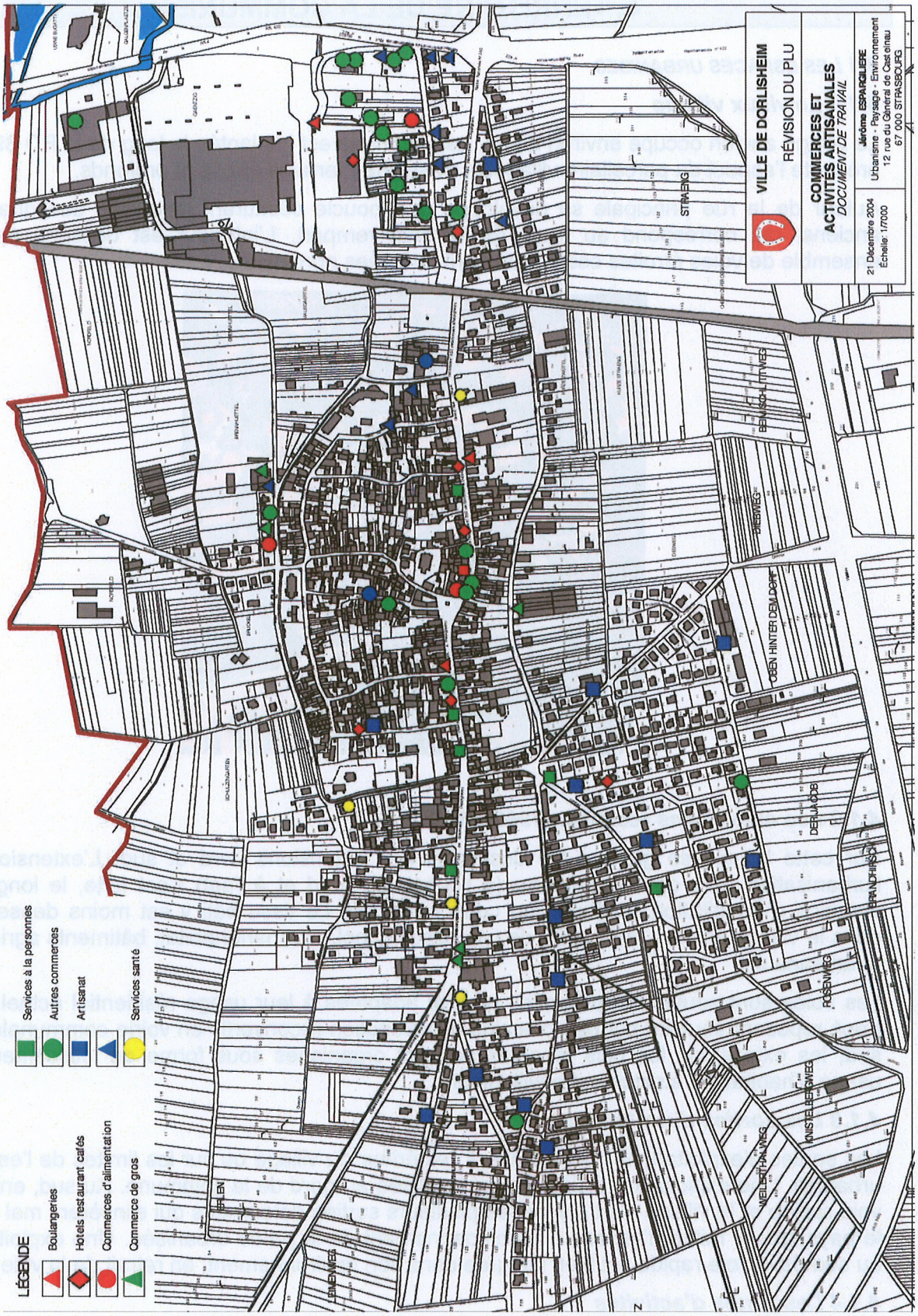
4.1.3 Les sorties d'exploitation

Les sorties d'exploitations sont situées à l'extérieur du village ou sur les limites de l'espace urbanisé. Une exploitation d'élevage est localisée au nord de la commune. Au sud, entre la voie rapide et le village sont disposées plusieurs sorties détournées qui s'insèrent mal dans le paysage, et mitent l'espace d'accompagnement de la partie urbanisée. Une exploitation au sud de la voie rapide est bien intégrée dans son environnement, en retrait de la voie.

4.1.4 Les zones d'activités

Les zones d'activités sont regroupées sur deux secteurs :

- le plus important, à l'entrée est de l'agglomération, regroupe un terrain destiné à l'accueil d'un complexe cinématographique, des activités artisanales et une zone


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
COMMERCES ET ACTIVITÉS ARTISANALES
DOCUMENT DE TRAVAIL
21 Décembre 2004
Échelle: 1/7000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
LÉGENDE
Boulangeries
Hotels restaurant cafés
Commerces d'alimentation
Commerce de gros
Services à la personnes
Autres commerces
Artisanat
Services santé
STRAENG
BENISCHLITTWEG
DIEBWEG
OBEN HINTER DEM DORF
DERJACOB
BRANDHIRSCH
ROSENWEG
KNISTELBERGWEG
WEILERTHALWEG
ERLEN
LEMENWEG

commerciale (hypermarché). Il constitue une liaison bâtie entre Dorlisheim et Molsheim (conurbation),

- une petite zone au sud, imbriquée dans le tissu résidentiel accueille de petites activités artisanales. Sa morphologie est à l'échelle du tissu bâti environnant, même si les formes architecturales diffèrent quelque peu.

4.1.5 Les équipements et les services

Dorlisheim fait partie des communes qui bénéficient d'équipements essentiels. La commune est à proximité de Molsheim, de Mutzig, et dispose avec ces deux communes voisines de tout ce qui est nécessaire, en termes de services et de commerces.

La commune dispose elle-même :

- d'un hypermarché,
- de 2 boulangeries,
- de 2 boucheries-traiteurs,
- de différents petits magasins (marchand de cycles, ...),
- de restaurants,
- d'un point de vente de quotidiens,
- d'un bureau de tabac,
- d'un bureau de poste.



Zone commerciale de Dorlisheim

VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
ÉQUIPEMENTS PUBLICS
DOCUMENT DE TRAVAIL
14 Décembre 2004
Echelle: 1/7000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG
DE MUTZIG
Stade
Espace Pluriel
Église
Maison de retraite SAREPTA
Poste
Église
Mairie
Groupe scolaire
École maternelle

4.1.6 Les équipements publics

- La Mairie est située dans une bâtisse du XIXe siècle au cœur du village (la Grand'Rue).



L'Hôtel de Ville avec le puits classé

- L'espace pluriel : une salle polyvalente utilisable en tant que gymnase et salle des fêtes est située au nord du village.
- Le bureau de poste est situé dans l'ancienne école protestante à proximité immédiate de la place du village. Le bâtiment ne correspond pas aux exigences de fonctionnement optimal. Son déplacement dans des locaux plus adaptés est en cours de réflexion.
- Les écoles : Dorlisheim est équipée d'une école élémentaire qui compte 127 élèves du CP au CM2 et d'une école maternelle de 3 classes, qui regroupent 79 enfants au total. Le groupe scolaire se trouve sur la Grand'Rue, l'école maternelle s'intègre aux lotissements au sud du village. Une bibliothèque publique fait partie du groupe scolaire.
- Un stade de football et des cours de tennis sont situés au nord du village à proximité de l'espace pluriel.
- L'établissement SAREPTA est composé de la maison de retraite (95 lits) et du centre d'accueil pour les personnes handicapées mentales (une vingtaine de places). La construction d'un hôpital de jour pour accueil pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer est en projet.
- Le parc public dans le jardin du Château Hervé de Brosse est la propriété de la commune.
- L'église protestante et l'église catholique.

4.1.7 Les infrastructures

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement a fait l'objet d'une étude diagnostic de 1987 à 1991, réalisée par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du Bas-Rhin. Il est du type unitaire, sauf sur les rues Mercure et Gaentzig qui sont pourvues d'un réseau séparatif. Quelques habitations utilisent des fosses septiques et nécessitent un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement est raccordé à la station d'épuration de Molsheim, d'une capacité d'environ 32 000 équivalents habitants. Cette capacité est suffisante et pourra supporter la desserte en assainissement de futures zones d'extension.

Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des futures zones d'extensions de la commune ne devrait pas présenter de difficultés particulières. Les capacités de production et de stockage du Syndicat des Eaux de Molsheim et Environs sont en mesure de permettre un accroissement de la consommation lié au développement de la commune.

Ramassage des déchets ménagers et tri séparatif

Les déchets ménagers sont ramassés par l'entreprise SELECTOM. Le jour de ramassage de déchets est le jeudi (en 2004 et 2005). Les déchets sont emportés à l'usine d'incinération de Strasbourg.

Le système de tri des déchets (plastique et papier) par les sachets de tri a été mis en place sur le territoire de la Communauté de Communes. La collecte se fait chaque dernier vendredi du mois, (en 2004 et 2005). Il existait auparavant deux décharges, au sud-ouest de la commune (déjà remblayée) et au sud de l'autre côté de la route nationale, en cours de remblai inerte.

Protection incendie

D'après les services concernés, l'ensemble du territoire urbanisé est correctement desservi pour en assurer la défense incendie.

4.1.8 Les espaces publics

La commune bénéficie de peu d'espaces publics, en dehors des rues et routes :

- une place au centre du village,
- un parc autour du Château de Brosse,
- une zone de loisirs et de sports autour de la salle « Pluriel ».

Les espaces naturels proches permettent aux habitants de sortir rapidement des zones bâties. Il est néanmoins ressenti le besoin d'un espace public fédérateur de l'urbanisation des nouveaux quartiers au sud.

4.1.9 Les entrées de ville

La commune possède deux entrées de ville : à l'est et à l'ouest. Ces deux entrées sont marquées par une urbanisation clairement lisible et composée presque exclusivement d'habitations. L'étalement urbain y est peu marqué.

4.2 HABITAT ET LOGEMENT

4.2.1 Structure et évolution du logement

Dorlisheim comptait 859 logements en 1999, dont 809 résidences principales. Le parc de logements vacants est faible : 4,5 % du parc (soit 39 logements), celui des résidences secondaires très faible.

L'augmentation du parc de résidences principales s'est ralentie de 1990 à 1999 (+10,5 %). Elle était de + 44 % de 1968 à 1999. La faible évolution du parc de résidences principales se traduit par un faible accroissement démographique.

Le parc se caractérise en 1999 par :

- une forte proportion de maisons individuelles (82 %),
- des grands logements (51,5 % de 5 pièces et plus),
- une dominance de propriétaires occupants (75 %) et aucun locataire de logement social, (quelques logements sociaux se sont construits après 1999),
- une part importante de logements anciens (46 % des logements ont été construits avant 1948).

Le parc de logements en 1999 est globalement confortable, seuls 25 logements ne présentent encore pas, tous les éléments de confort. Le chauffage individuel au bois étant courant en milieu rural, ce n'est pas un critère d'absence de confort, (234 logements n'ont pas de chauffage central).

4.2.2 Des niveaux de construction limités

Dorlisheim est la commune qui, de 1990 à 1999, a enregistré les niveaux de construction les plus faibles (86 constructions neuves) comparativement aux communes de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig, conséquence d'un développement volontairement mesuré :

- en moyenne 14 constructions neuves par an à Dorlisheim (soit 11 % des résidences principales),

- en moyenne 222 constructions neuves par an à l'échelle de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig (soit 21 % des résidences principales).

4.2.3 Un marché du logement tendu

Le marché du logement sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Molsheim-Mutzig présentait en 2000 d'importants signes de tension : une demande fortement supérieure à l'offre, et une augmentation significative des niveaux de loyers et des prix de vente sur le marché de l'accession.

Les professionnels observent aujourd'hui un volume de la demande qui reste important, tant sur le marché de l'accession que du locatif, mais ils soulignent un léger recul des prix de vente sur le marché de l'accession.

En effet, les acheteurs ne s'alignent plus sur les prix des vendeurs. Le budget d'achat moyen se situe entre 130 000 et 250 000 euros. Au-delà, les produits connaissent des délais de placement plus important.

Le prix de vente d'une maison en lotissement de 120 à 125 m², dans un état correct, sur un terrain de 6 ares, se situe entre 230 000 et 250 000 euros.

Les prix de terrain privé constructible se situent, d'après les professionnels, à un minimum de 15 000 euros l'are. Certains, à proximité du vignoble peuvent se vendre jusqu'à 26 000 euros l'are. Cette tendance depuis 1999 à l'augmentation importante du prix du foncier à bâtir est enregistrée à l'échelle de la région. ***Sources DRE : année 2000***

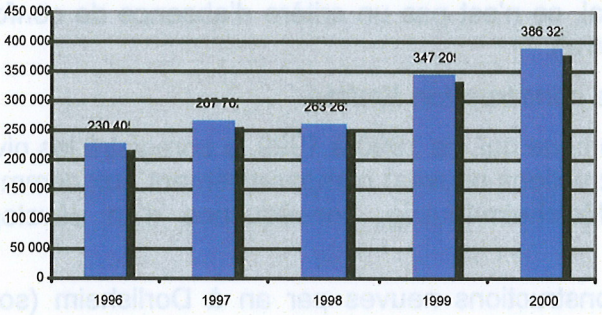
4.2.4 Origine des demandes de logements

La demande en accession est alimentée par des ménages locaux qui travaillent localement, mais aussi par une part de plus en plus importante de ménages de l'agglomération de Strasbourg, du fait d'une tendance croissante à rechercher un lieu de résidence dans une aire géographique de plus en plus éloignée. La demande se déplace de plus en plus au-delà de Dorlisheim vers Schirmeck où les niveaux de prix sont moins élevés.

La demande en logement locatif est elle aussi beaucoup plus importante que l'offre. Elle est alimentée par des ménages locaux (décohabitation, divorce...), mais aussi par des ménages de l'agglomération de Strasbourg qui cherchent dans un premier temps une location, avant une éventuelle accession à la propriété. Elle porte principalement sur les 2 et 3 pièces.

Les niveaux de loyers s'établissent au minimum à 400 euros hors charges pour un F2, à 500 euros hors charges pour un F3 sans garage. ***Sources DRE : année 2000***

Prix d'achat moyen des terrains
Alsace



Source : DRE - Enquête sur le prix des terrains

4.2.5 Age des logements

La proportion de logements achevés après 1990 à Dorlisheim est de 15 %. Dans le canton, le taux atteint 17,84 %. Il est plus élevé que dans le département 13 %. Depuis 1990, c'est le canton qui connaît la plus forte progression de logements construits après 1990.

4.2.6 Les logements sociaux

La commune de Dorlisheim compte 5 logements sociaux (en 2001) situés en direction de Mutzig. La commune est actionnaire de « Foyer de Basse-Bruche », bailleur social local. Le canton compte 7,6 % de logements conventionnés et le département 11,3 % (voir tableaux ci-dessous et ci-après).

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR PIECE ET PAR LOGEMENT

	Nombre de résidences principales	Nombre moyen de		
		personnes par logement	personnes par pièce	pièces par logement
Dorlisheim	809	2,57	0,59	4,36
Canton Molsheim-Mutzig	3 618	2,69	0,63	4,28
Bas-Rhin	402 935	2,49	0,63	3,97

Sources: INSEE RGP 99

4.2.7 Un parc peu diversifié

En 1999, le parc de logements compte 809 logements. Il est principalement occupé de propriétaires occupants (75 %). Ce taux est supérieur à celui du canton (65 %) et du département (53 %). Cette situation est significative d'un passé rural et agricole suivi d'un développement résidentiel exclusivement pavillonnaire.

La commune n'offre que 148 locatifs (8 %) et ne dispose que de 5 locatifs à loyer modéré depuis 2004.

La maison individuelle est le type d'habitat privilégié. Seul 16 % des logements sont en immeubles collectifs.

Toutefois, une évolution de tendance est observée : la commune recense pour l'année 2004, 15 nouveaux logements construits, et 5 logements à caractère social. Dorlisheim compte 20 logements collectifs, actuellement en construction.

NOMBRE DE PIECES PAR LOGEMENT EN 1999

	Nombre de résidences principales	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces ou plus	
		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
Dorlisheim	809	27	3,3%	51	6,3%	129	15,9%	185	22,9%	229	28,3%	188	23,2%
Canton Molsheim-Mutzig	13618	503	3,7%	1139	8,4%	2318	17,0%	2885	21,2%	3652	26,8%	3121	22,9%
Bas-Rhin	402935	23766	5,9%	45963	11,4%	84247	20,9%	89303	22,2%	85653	21,3%	74003	18,4%

Sources: INSEE RGP 99

DATE D'ACHEVEMENT DES RESIDENCES PRINCIPALES

	Nombre total en 1999	avant 1915		1915 - 1948		1949 - 1967		1968 - 1974		1975 - 1981		1982 - 1989		1990 - 1999	
		en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %
Dorlisheim	809	208	25,7%	164	20,3%	95	11,7%	105	13,0%	99	12,2%	95	11,7%	125	15,5%
Canton Molsheim-Mutzig	13618	2672	19,6%	1374	10,1%	2111	15,5%	1491	10,9%	1645	12,1%	1870	13,7%	2455	18,0%
Bas-Rhin	402935	75721	18,8%	53538	13,3%	76877	19,1%	54600	13,6%	45494	11,3%	44978	11,2%	51627	12,8%

Sources: INSEE RGP 99

4.2.8 Synthèse habitat

Constat :

Le logement dans la commune est marqué par une forte proportion de maisons individuelles, supérieure à la moyenne départementale, conséquence directe du passé agricole du village et des développements résidentiels des 30 dernières années.

Le logement neuf a suivi un rythme de développement très mesuré et relativement constant depuis 1975 et jusqu'en 1999 à raison de 16 à près de 14 logements par an, exclusivement en logement individuel et pour la plupart en pavillonnaire.

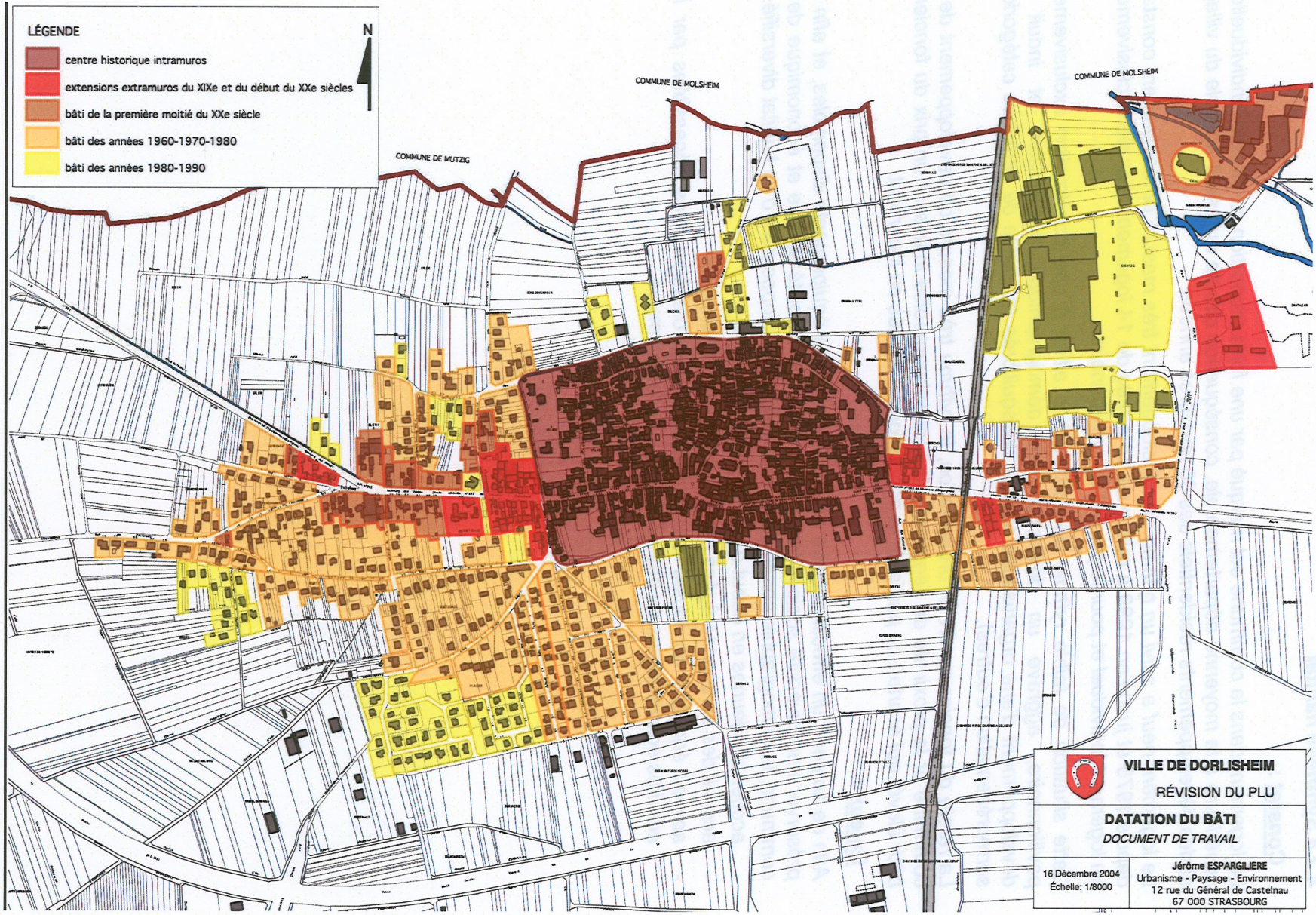
Cette situation de faible rythme de construction alliée à une construction exclusivement pavillonnaire, aggrave un développement démographique déséquilibré et induit le développement d'une organisation sociale déséquilibrée (absence de certaines catégories, surreprésentation d'autres).

La rareté du foncier ouvert à l'urbanisation, le rythme très mesuré de développement de la commune et la proximité de l'agglomération strasbourgeoise induisent un prix du foncier à bâtir élevé, qui écarte une partie de la population de l'accès au logement.

Enjeux :

Afin de soutenir un effectif scolaire en rapport avec les équipements disponibles, et afin de préserver une diversité socioculturelle garante de la stabilité sociale et économique de la commune, la démographie communale nécessite le développement d'un habitat diversifié.

- *accueil des jeunes en début d'activité professionnelle,*
- *accueil des personnes âgées dans des logements adaptés,*
- *accueil équilibré de toutes les catégories socioprofessionnelles nécessitées par les activités économiques du bassin d'emploi de la commune.*


LÉGENDE
N
centre historique intramuros
extensions extramuros du XIXe et du début du XXe siècles
bâti de la première moitié du XXe siècle
bâti des années 1960-1970-1980
bâti des années 1980-1990
COMMUNE DE MUTZIG
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
DATATION DU BÂTI
DOCUMENT DE TRAVAIL
16 Décembre 2004
Échelle: 1/8000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

4.3 TYPOMORPHOLOGIE ET DATATION DU BATI

4.3.1 Le centre historique

Le centre historique de Dorlisheim est délimité par les anciens remparts doublés de fossés, qui subsistent en partie encore aujourd'hui. La partie la plus ancienne du village se trouve autour de l'église romane : l'église Saint-Laurent. Le tissu urbain historique est composé de trois types de bâti :

- les fermes,
- les demeures bourgeoises,
- le bâti public.

Les fermes peuvent êtres divisées en 4 catégories :

- les grandes fermes dont le bâtiment principal et les dépendances forment soit un U ou des cours complètement fermées. (Grand'Rue et ses environs),



Grandes fermes, Grand'Rue

- les petites fermes avec le bâtiment principal avec pignon sur rue et les dépendances en enfilade sur la profondeur de la parcelle, qui finit par le jardin,
- les petites fermes adossées au fossé,
- le bâti à proximité de l'église sur des parcelles construites à 100 %.

Les demeures bourgeoises :

Ces bâtiments imposants, implantés au centre de parcs privés se trouvent en périphérie du centre ancien.



Demeure bourgeoise, rue de la Paix

Le bâti public historique :

- l'église romane Saint-Laurent ;
- l'église catholique ;
- les anciennes écoles, aujourd'hui utilisées en tant que Poste, maison d'habitation, partie de l'Hôtel de Ville ;



Ancienne école, rue de l'Église

- la maison de retraite SAREPTA ;
- la dîme.

Le bâti historique a été complété au cours des dernières années par des constructions contemporaines :

Le bâti public actuel :

- le groupe scolaire,
- l'agrandissement du complexe SAREPTA.

Les maisons d'habitation actuelles :

Les maisons d'habitation individuelles, autres que celles qui sont citées ci-dessus, sont constituées par un bâti implanté :

- soit sans respect du paysage urbain traditionnel,
- soit en reconstruisant sur l'emplacement de maisons traditionnelles,
- soit à l'intérieur d'îlots libérés par la destruction de dépendances, et sans rapport avec la typologie urbaine locale.

De petits collectifs datant des années 1990-2000 se sont insérés dans le bâti ancien :

- soit par des rénovations d'anciennes granges ou dépendances,
- soit par des reconstructions respectant l'emplacement et la volumétrie sur la rue, typique du centre historique de Dorlisheim.



Petit collectif implanté en alignement de la rue,



Rénovation de l'ancienne Grand' Rue grange, Grand'Rue

4.3.2 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle

Malgré la destruction du mur d'enceinte au XVIIe siècle, l'urbanisation ne s'étend extra-muros qu'à partir du XIXe siècle. Dans un premier temps, les maisons sont construites à l'est et à l'ouest le long de la Grand'Rue. Le bâti reprend la typologie initiale, pignon sur rue.

La maison et les dépendances forment des cours fermées. À la fin du XIXe siècle, un nouveau type de bâti apparaît à Dorlisheim : les villas urbaines. Elles sont toujours construites le long des rues principales (Avenue de la Gare, Faubourg des Vosges), mais constituent un front bâti discontinu. Les maisons sont entourées de jardins.

Dans cette période, commence également l'urbanisation de nouvelles rues : les amorces des rues d'Altenberg et de la Division Leclerc sont bâties.



Architecture régionaliste, Avenue de la Gare



La villa urbaine, Faubourg des Vosges

4.3.3 L'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle.

Les extensions spontanées

Les extensions spontanées datant des années 1950/1960 se sont développées le long des anciens chemins agricoles (la rue de l'Altenberg, la rue de la Loi, la rue Ettore Bugatti). Les rues ainsi créées sont étroites et des formes irrégulières. Vu la distance importante entre les rues, les parcelles sont très profondes. Les premières constructions ont été éparpillées, la façade de la rue a été construite au fur et mesure et complétée dans les années 1970 à 1980.

De cette époque date également des constructions en deuxième ligne provoquant une consommation importante d'espace et une urbanisation désordonnée. Au nord-ouest, les rues du Docteur Schweitzer et de la Blieth sont construites. Ce cœur d'îlot reste encore quasiment inoccupé.

Plusieurs amorces de rues se sont créées au nord du village (rue des Etangs, rue Nordfeld).

Elles sont bâties souvent d'un seul côté et deviennent les chemins ruraux une fois sortie de l'espace urbanisé du village. Ce type d'urbanisation donne un aspect inachevé.

Les extensions organisées

Le premier lotissement caractérisé par un découpage parcellaire clair a été construit dans les années 1950 – 1980 au sud du village. Il consiste en trois rues parallèles : rue Saint Jacques, rue des Champs et rue des Vergers. Il s'agit de rues très longues sans connexions transversales.
Le deuxième lotissement datant des années 1970 – 1980 est composé de deux rues, et d'impasses : impasse des Muguets, impasse des Violettes.

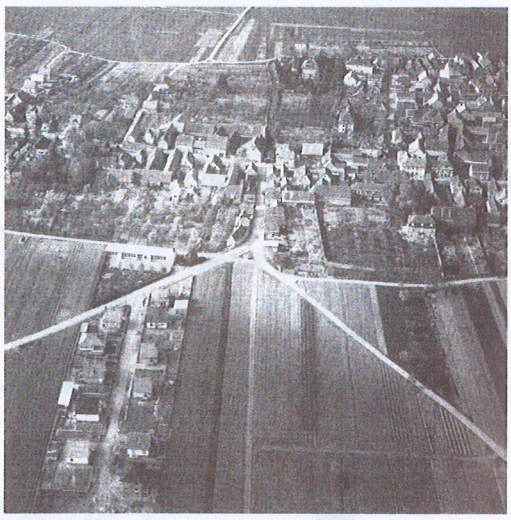
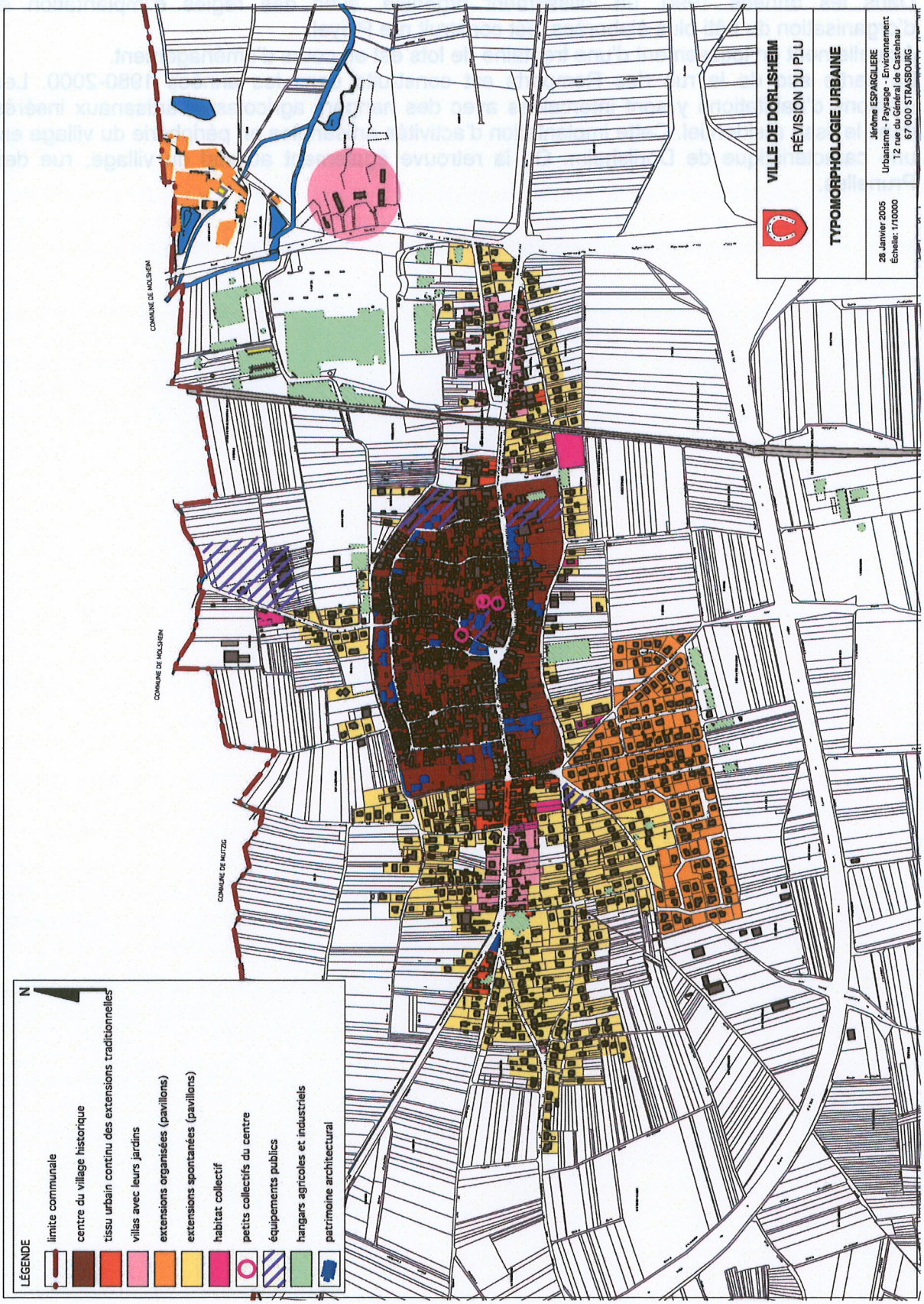


Photo aérienne du secteur sud des années 1950-1960



Photo aérienne du secteur sud, des années 2000

Dans les années 1990, un lotissement organisé, avec des règles d'implantation et d'organisation du bâti plus élaborées, est construit rue Pleyel.
Actuellement un lotissement d'une trentaine de lots est en cours d'aménagement.
La partie sud de la rue des Remparts est construite dans les années 1980-2000. Les maisons d'habitations y sont intercalées avec des hangars agricoles et artisanaux insérés dans le tissu résidentiel. Cette implantation d'activités artisanales en périphérie du village est une caractéristique de Dorlisheim. On la retrouve également au sud du village, rue des Prunelles.


LÉGENDE
limite communale
centre du village historique
tissu urbain continu des extensions traditionnelles
villas avec leurs jardins
extensions organisées (pavillons)
extensions spontanées (pavillons)
habitat collectif
petits collectifs du centre
équipements publics
hangars agricoles et industriels
patrimoine architectural
N
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG
VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
TYPOMORPHOLOGIE URBAINE
28 Janvier 2005
Échelle: 1/10000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG

4.4 DENSITE BATIE ET TYPOLOGIE

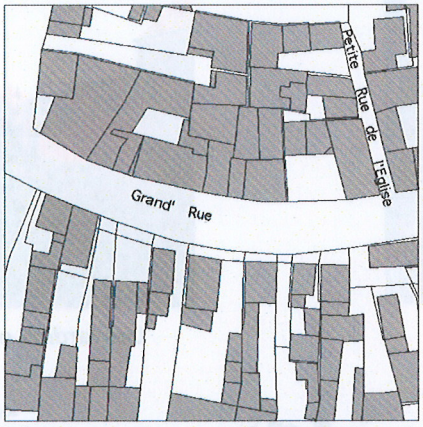
4.4.1 Le centre ancien : le bâti le long de la Grand'Rue

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	15 – 20
Nombre d'habitants par ha :	35 – 45
Taille de parcelles :	de 1,7 à 5 ares
Surface bâtie	60 – 100 %
Surface libre	40 – 0 %
Hauteur de constructions	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout	8 m

Typologie :

Grosses fermes sont situées pignon sur rue. La maison et les dépendances forment un U autour de la cour. Les fermes se mêlent au bâti public et à des maisons bourgeoises.



Bâti dense, continu, en alignement sur la rue



Grosses fermes avec les portes cochères



La ferme parallèle à la rue, Grand'Rue



Place du village, des parcelles bâties à 100%

4.4.2 Le centre ancien, le bâti avec des jardins en cœur d'îlots

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	de 3 à 6,5 ares
Surface bâtie :	45 – 70 %
Surface libre :	55 – 30 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	8 m

Typologie :

Les fermes sont situées pignon sur rue sur des parcelles longues et étroites. La maison et les dépendances sont construites en profondeur de la parcelle et se finissent par le jardin.



Rue étroite du bourg fortifié



Les jardins en cœur d'îlots



Ferme d'une typologie particulière à l'angle de la rue de la Bruche

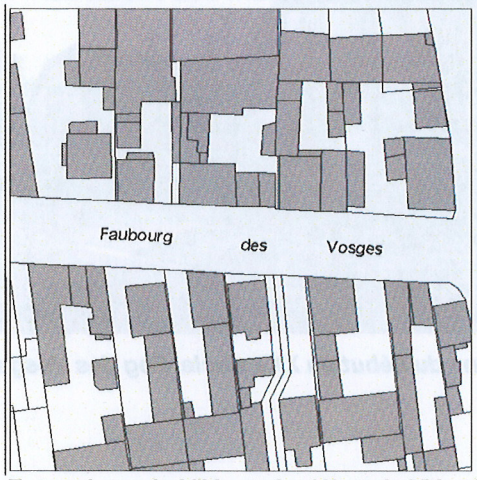
4.4.3 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècles – bâti en continuité et en alignement sur la rue.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	2,5 aux 13 ares
Surface bâtie :	30 – 80 %
Surface libre :	20 – 70 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	8 m

Typologie :

Maisons reprenant la typologie alsacienne (maison avec pignon sur rue forme avec ses dépendances un U), maisons bourgeoises parallèles et alignées à la rue entre lesquelles s'intercalent des maisons d'habitation en léger retrait sur la rue …



Extensions du XIXe et du début de XXe siècles



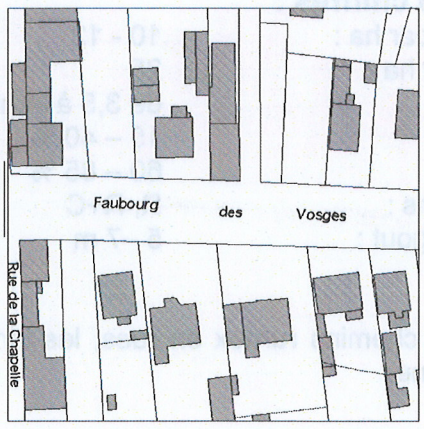
Maison bourgeoise, Faubourg des Vosges

4.4.4 Les extensions extra-muros du XIXe et du début du XXe siècle

Bâti discontinu, les villas entourées de jardin.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	10 - 12
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 3,5 à 14 ares
Surface bâtie :	15 – 40 %
Surface libre :	60 – 85 %
Hauteur de constructions :	R+1+C
Hauteur maximale à l'égout :	9 m



Bâti discontinu, entouré de jardin



Villa, Faubourg des Vosges



Maisons du début du XXe siècle, Fbg des Vosges



L'architecture régionaliste, Faubourg des Vosges

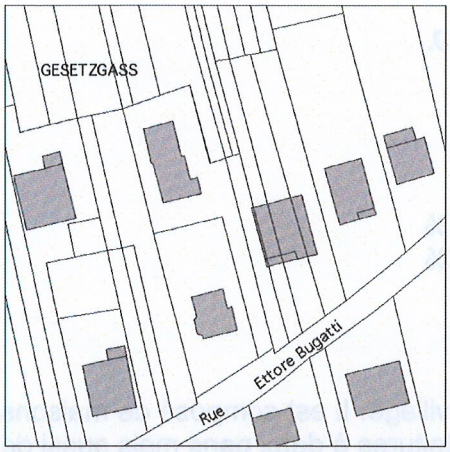
4.4.5 Les extensions spontanées de la deuxième moitié du XXe siècle.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	10 - 12
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 3,5 à14 ares
Surface bâtie :	15 – 40 %
Surface libre :	60 – 85 %
Hauteur de constructions :	R, R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 –7 m

Typologie :

Transformations des anciens chemins ruraux en rues, les longues parcelles, apparition de constructions en deuxième ligne.



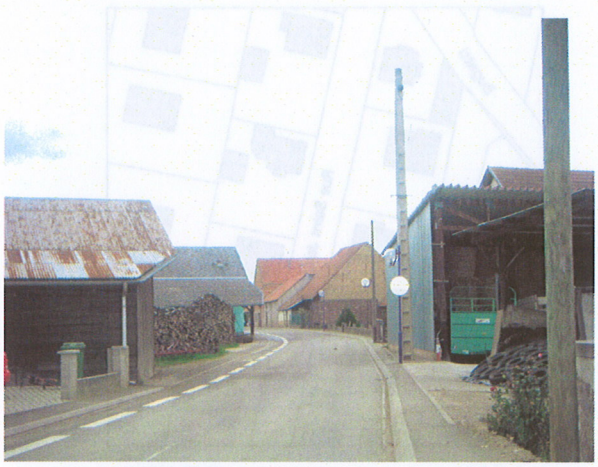
Bâti spontané construit le long du chemin rural



Pavillons des années 1950-1970, rue Altenberg



Pavillons des années 1960, rue Leimen



Mixité de fonctions, rue des Remparts

4.4.6 Le lotissement communal des années 1950 – 1960.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	15
Nombre d'habitants par ha :	35
Taille de parcelles :	5 ares
Surface bâtie :	20 – 25 %
Surface libre :	75 – 80 %
Hauteur de constructions :	R, R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m

Typologie :

Le premier lotissement communal est construit au sud du village. Il est composé de maisons d'une hauteur de R+C perpendiculaires à la rue avec des toitures à deux pans mais aussi de pavillons typiques des années 1960 d'un seul niveau habitable avec des toitures à quatre pans.



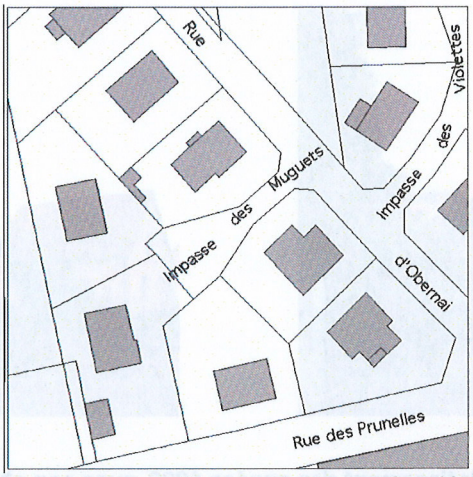


Lotissement des années 1950-1960

4.4.7 Le lotissement des années 1970-1980.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	10
Nombre d'habitants par ha :	25
Taille de parcelles :	de 5 à 8 ares
Surface bâtie :	20 %
Surface libre :	80 %
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m

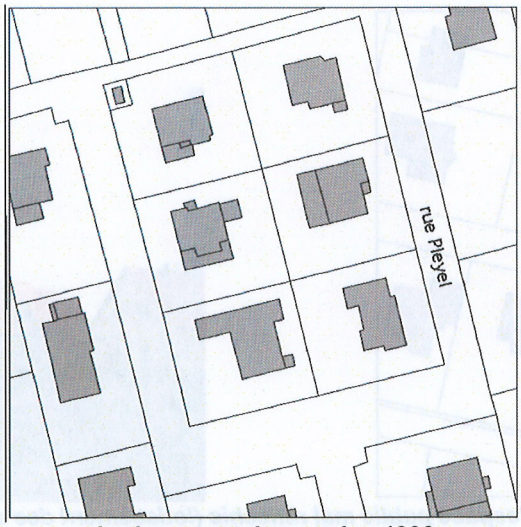


Les impasses de lotissement des années 1970-80

4.4.8 Le lotissement des années 1990.

<u>Typologie du bâti en chiffres</u> :

Nombre de logements par ha :	12
Nombre d'habitants par ha :	30
Taille de parcelles :	6 ares
Surface bâtie :	20 – 25%
Surface libre :	75 – 80 %
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m



Lotissement des années 1990





Rue Pleyel, lotissement des années 1990, avec son chemin piéton.

4.4.9 Le lotissement des années 2000.

Typologie du bâti en chiffres :

Nombre de logements par ha :	12
Nombre d'habitants par ha :	30
Taille de parcelles :	de 6 à 7,5 ares
Surface bâtie :	20 – 25%
Surface libre :	75 – 80%
Hauteur de constructions :	R+C
Hauteur maximale à l'égout :	5 – 7 m





La voirie et l'espace public mal réfléchis (lotissement des années 2000)

4.4.10 Les immeubles collectifs



Collectif construit dans les années 2000 à l'intérieur d'un îlot accessible à partir de la Grand'Rue après la destruction des granges.



Collectif en construction, Faubourg des Vosges



Collectif, rue Général De Gaulle.



Résidence de logements collectifs en construction, rue des Remparts



Petit collectif, rue des Remparts



L'habitat intermédiaire, rue de la Loi

4.5 LES TRANSPORTS

4.5.1 Les infrastructures viaires et le stationnement

Dorlisheim n'est desservi que par une rue principale qui traverse la partie urbanisée d'est en ouest. Cette voie collecte la presque totalité des déplacements des habitants de la commune. Elle supporte en plus le transit d'un grand nombre des habitants de la ville de Mutzig à l'ouest et qui se rendent vers le pôle commercial ou vers les accès autoroutiers.

Ensuite des voies secondaires ceinturent le centre ancien - rue des Prés, rue du Rempart, rue de la Bruche. Ces voies assurent la desserte des habitations au sud et au nord du centre du village. Un réseau de voies tertiaires complète l'irrigation de la partie urbanisée de la commune. Sur le centre ancien, il est composé d'un ensemble de voies orientées nord-sud et reliant la rue des prés, la rue de la Bruche à la rue principale. Ces voies sont pittoresques, étroites et sinueuses.

Sur le sud de la commune, ce réseau tertiaire est composé de chemins d'exploitation viabilisés progressivement et de voies nouvelles créées dans le cadre d'opérations groupées d'aménagement.

Ce système viaire ne favorise pas un écoulement aisé des migrations pendulaires de la population, mais correspond à l'histoire du développement de la commune.
La voirie étroite du centre ancien, alliée à la densité bâtie très importante dans le centre complique la mutation résidentielle progressive que subit le cœur du village. Les capacités de stationnement sont très réduites que ce soit sur le domaine privé ou sur le domaine public. Même si une réduction de l'usage de la voiture particulière sera recherchée à l'avenir, il est nécessaire d'accroître les capacités de stationnement du centre du village pour les prochaines années.

4.5.2 Les transports en commun routiers

Il existe une desserte scolaire quotidienne par la ligne 243 qui circule entre Obernai, Dorlisheim, Mutzig et Molsheim, qui passe matin et soir.

Aucun transport en commun interurbain n'existe hormis quelques dessertes gérées par la SNCF en complément des dessertes ferroviaires.

4.5.3 Le train

Dorlisheim est desservi par la ligne Strasbourg-Sélestat, via Obernai à raison de 8 allers-retours entre 6h du matin et 19h30. La durée de trajet est inférieure à 20 mn. Aucune desserte n'existe en soirée.

4.5.4 Le Tram-Train

Il est envisagé de développer une liaison de transports en commun ferrés cadencés toutes les 10 à 15 minutes entre Strasbourg et le déboucher de la vallée de la Bruche. Ce projet est en cours d'étude.

Éléments de concept

C'est un véhicule proche du tramway, il est innovant car il est conçu pour circuler à la fois sur les rails du réseau de transport urbain et sur les voies ferrées habituellement empruntées par les trains régionaux.

Il possède des capacités d'accélération et de freinage supérieures à celles d'un train classique. Grâce à elles, il peut desservir plus de stations qu'un train classique dans le même temps.

Ces qualités lui permettent de proposer aux futurs utilisateurs :

- l'accès direct au centre-ville de Strasbourg, en évitant les changements de véhicules en gare SNCF,
- une meilleure desserte entre les communes, à proximité des habitations ou des activités, tout en conservant des temps de parcours attractifs.

Le piémont des Vosges et la Vallée de la Bruche sont aujourd'hui en fort développement et les voies d'accès à l'agglomération strasbourgeoise sont régulièrement saturées aux heures de pointe. En particulier l'autoroute de contournement de Strasbourg (A 35 / Rocade ouest / A 352) connaît des pointes de trafic à 200 000 véhicules/jour.

Cette situation nuit au confort des déplacements (encombrements, accidents, stress) mais également à la qualité de notre air. Avec l'augmentation de la périurbanisation – on habite « de plus en plus loin »- et des besoins de mobilité, les phénomènes de saturation et leurs conséquences s'aggraveront encore.

Le tram-train permet également :

- l'interconnexion de réseaux ferroviaires et urbains,
- le développement de l'intermodalité, à travers les pôles d'échanges,
- une desserte plus fine des zones d'habitat, via des points d'arrêts nouveaux,
- une desserte cadencée,
- une tarification intermodale.

Pour Dorlisheim, le Tram-train pourrait représenter un confort accru pour les habitants actuels en leur permettant de modifier leurs habitudes de transport quotidien pour le travail. Il représente néanmoins aussi un risque de pression foncière accrue en facilitant la périurbanisation plus éloignée de Strasbourg.
L'arrivée du tram-train générera également autour de la gare, des besoins accrus de stationnement qui ne sont aujourd'hui pas quantifiables parce que dépendant des rythmes de desserte et des horaires. Quel public va être attiré par ce mode de transport ? Comment va-t-il se rendre à la station qui l'intéresse : voiture ? transport en commun ? deux roues ? à pied ? Va-t-il accroître la « rurbanisation » ?

4.5.5 Les déplacements en deux roues

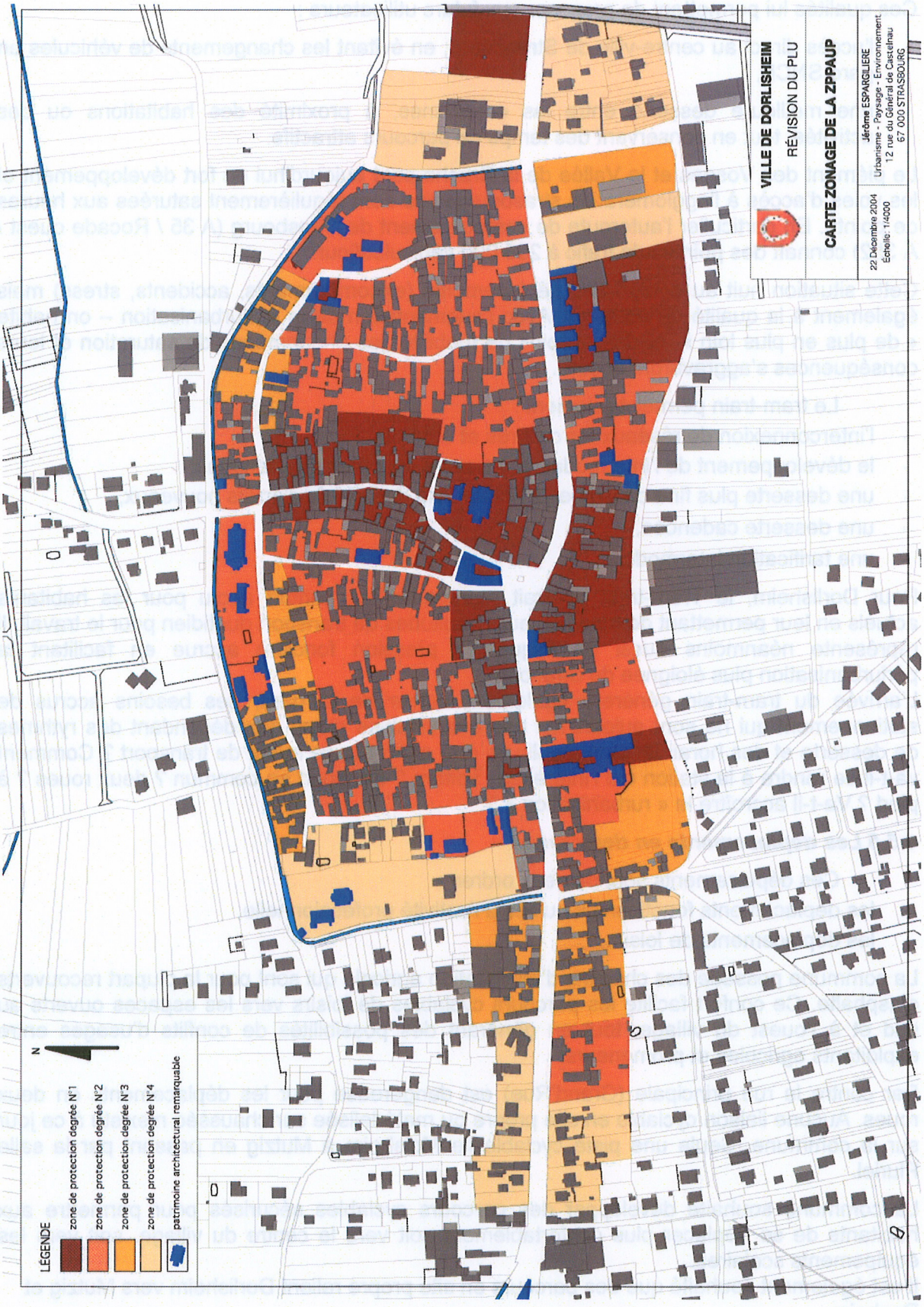
Ces déplacements sont de deux ordres :

- les déplacements fonctionnels ou liés à l'activité professionnelle,
- les déplacements de loisirs.

La commune possède des chemins d'exploitation agricole qui sont pour la plupart recouverts d'asphalte. Ce confort facilite les parcours cyclables de loisirs vers les espaces ouverts au sud et à l'ouest du village, tout en générant des possibilités de conflits d'usages entre exploitants agricoles et promeneurs.

Par contre la rue principale (Grand'Rue) est dangereuse pour les déplacements en deux roues. Aucune liaison cyclable en site propre ou matérialisée sur chaussée n'existe à ce jour sur la commune. Seule une piste cyclable lie Molsheim à Mutzig en passant par la salle Pluriel.

La commune souhaite développer des parcours cyclables sécurisés pour permettre aux habitants de se déplacer plus confortablement soit vers le centre du village, soit vers les équipements scolaires.
Il est également souhaité que des parcours en site propre relient Dorlisheim vers Mutzig et Rosheim.


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
CARTE ZONAGE DE LA ZPPAUP
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
22 Décembre 2004
Échelle: 1/4000
LÉGENDE
zone de protection degrée N°1
zone de protection degrée N°2
zone de protection degrée N°3
zone de protection degrée N°4
patrimoine architectural remarquable
N

4.6 LA Z.P.P.A.U.P. A L'ETUDE

La ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) peut être définie sur tout ou partie du territoire d'une commune dotée d'un ou de plusieurs monuments historiques. Le diagnostic de l'ensemble de ce patrimoine permet d'établir un zonage en partenariat avec les services de l'ABF et le règlement qui s'applique à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP. Le zonage de la ZPPAUP se substitue au périmètre de visibilité autour de monuments historiques (rayon de 500m).

À Dorlisheim, une étude de ZPPAUP est en cours d'élaboration depuis 1995. Le règlement de la ZPPAUP est rédigé et le zonage est défini. L'étude attend la procédure d'approbation administrative.

La ZPPAUP de Dorlisheim définit 11 secteurs :

- 7 secteurs urbains,
- 4 secteurs paysagers.

De plus, elle recense le patrimoine remarquable du village :

- le bâti remarquable,
- les jardins remarquables,
- les vestiges du mur d'enceinte.



Vestiges du rempart, rue des Remparts

4.6.1 Les secteurs urbains de la ZPPAUP

a) Secteurs historiques

Le centre à l'intérieur de l'enceinte est divisé en 4 secteurs : ZU1, ZU2, ZU3 et ZU4.

b) Faubourgs

Les faubourgs est et ouest correspondent au secteur ZU5.

c) Secteurs destinés à l'urbanisation future

Aujourd'hui quatre zones agricoles à proximité immédiate du village (ZU6-A, ZU6-B, ZU6-C et ZU6-D) sont pressenties par la ZPPAUP comme zones d'urbanisation future.

d) Commanderie Saint Jean

Les vestiges de la Commanderie Saint Jean font partie du château Bugatti. Tout le secteur du château est classé en zone ZU7.

Le règlement qui s'applique à chacun de ces secteurs est adapté aux particularités de leur tissu urbain et leur bâti. Le niveau de protection est décroissant en partant du noyau médiéval vers les quartiers périphériques plus récents.

4.6.2 Les secteurs paysagers de la ZPPAUP

Les secteurs paysagers ZN sont des zones inconstructibles.

Plusieurs secteurs à proximité immédiate de la ville sont classés en ZNa1 jusqu'à ZNa10. Leurs objectifs principaux sont :

- la limitation de l'étalement urbain en instituant une bande inconstructible au nord du village et la préservation de perspectives lointaines,
- la reconstitution d'éléments paysagers à l'intérieur du village : préservation et restauration du mur d'enceinte au sud du village,
- la création d'une bande arborée pour assurer une transition douce entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles,
- le traitement des entrées de ville,
- la préservation des jardins à l'intérieur du centre ancien,
- la création d'espaces naturels le long de la RD 422 et de la ligne de chemin de fer.

Les secteurs d'une grande valeur paysagère et écologique sont situés au sud-ouest du ban communal. Il s'agit des secteurs :

- ZN1 – le vallon d'Imthal (vergers, potager et prés de grande valeur paysagère),
- ZN2 – le lieu dit Rangenberg (prairie sèche de grande valeur écologique).

L'ensemble des zones agricoles est classé en zone ZN3. Cette dernière zone de protection vise à protéger l'environnement végétal et agricole de la commune.

4.6.3 La traduction de la ZPPAUP dans le PLU.

Le règlement et le zonage proposé par la ZPPAUP (à l'étude) seront en partie retranscrits dans le règlement du PLU. Les secteurs spécifiés feront l'objet de réflexions dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Les prescriptions concernant « les modes d'intervention dans les propriétés bâties » dans les secteurs du centre ancien, des faubourgs et de la Commanderie (secteurs ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, ZU5 et ZU7) seront, hormis des changements mineurs, reprises par le PLU. Les zones destinées à l'urbanisation future (ZU6-A, ZU6-B, ZU6-C et ZU6-D) seront affinées et caractérisées dans le cadre de la réflexion du PADD.

La liste du patrimoine remarquable a été reprise dans le diagnostic du PLU. Le règlement de la ZPPAUP vise à sauvegarder le bâti remarquable dans son état originel. Tous les travaux sur ce bâti sont soumis à l'avis du S.D.A.P. du Bas-Rhin.

Les objectifs de protection de zones naturelles, à l'intérieur du village, tels qu'ils ont été énoncés dans l'étude ZPPAUP semblent se justifier. Néanmoins, leur situation précise (spatialisation) sera adaptée pour correspondre au futur zonage du PLU.

Le règlement et le zonage de la ZPPAUP peuvent être intégrés (après les modifications éventuelles) dans le PLU. Par contre, le PLU ne possède pas de moyens légaux pour se substituer aux périmètres de visibilité autour de monuments historiques, contrairement à la ZPPAUP.

4.7 ANALYSE DU POS DE DORLISHEIM

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Dorlisheim a été approuvé le 19/09/1987, la première révision a été réalisée le 07/06/1996, celle-ci a été modifiée le 10/09/2002.

Le 1er POS a été mis en place dans l'objectif de préserver l'identité villageoise et agricole de la commune. Les zones d'extension d'urbanisation future ont été limitées, elles correspondaient environ à 7 hectares pour l'habitat.

La révision du POS a été réalisée pour permettre d'agrandir des espaces d'extension.

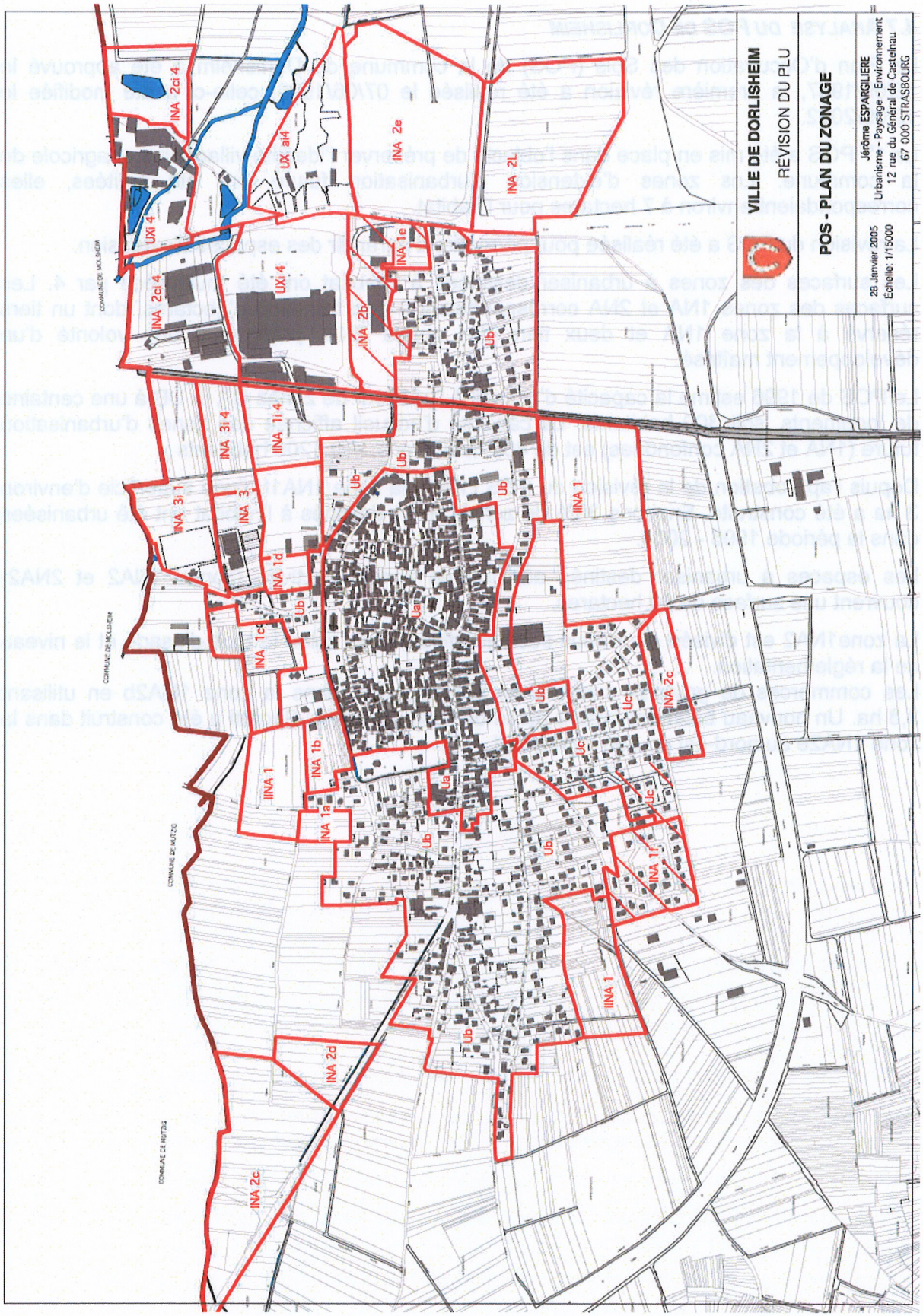
Les surfaces des zones à urbaniser destinées à l'habitat ont été multipliées par 4. Les surfaces des zones 1NA et 2NA correspondaient à une trentaine d'hectares, dont un tiers réservé à la zone 1NA et deux tiers des zones 2NA, préfigurant une volonté d'un développement maîtrisé.

Le POS de 1996 estime la capacité d'accueil à l'intérieur de zones UA et UB à une centaine de logements, soit 300 habitants. La capacité d'accueil affichée des zones d'urbanisation future (1NA et 2NA confondues) est de 400 habitations, soit 1200 habitants ;

Depuis l'approbation de la révision du POS (1996) la zone 1NA1f d'une superficie d'environ 3 ha a été construite. Environs 30% de zones 1NA1 destinés à l'habitat ont été urbanisées dans la période 1996 - 2004.

Les espaces à urbaniser destinés aux futures zones d'activité (zones 1NA2 et 2NA2) couvrent une surface de 60 hectares.

La zone1NA2 est divisée en 5 sous-secteurs différenciés selon le type d'usage et le niveau de la réglementation.
Les commerces de grandes surfaces se sont installés dans la zone 1NA2b en utilisant 3,8 ha. Un nouveau bâtiment faisant partie de l'usine Messier-Bugatti a été construit dans la zone 1NA2e au nord-est du ban communal.


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
POS - PLAN DU ZONAGE
28 Janvier 2005
Echelle: 1/15000
Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme - Paysage - Environnement
12 rue du Général de Castelnau
67 000 STRASBOURG
COMMUNE DE MOLSHEIM
COMMUNE DE MUTZIG
INA 2ci 4
UXi 4
UX ai4
INA 2e
INA 2L
INA 1e
INA 2b
INA 3i 4
INA 1i 4
INA 3i 1
INA 3
INA 1d
INA 1c
INA 1b
INA 1a
IINA 1
INA 2d
INA 2c
IINA 1
Ub
Ua
Uc

Le zonage du POS comporte également des zones NA3 destinées aux activités sportives et de loisirs.

Les territoires urbanisés, sont divisés en 4 zones :

- UA (espace urbanisé existant : bâti traditionnel dense et continu) ;
- UB (espace urbanisé existant : extensions spontanées) ;
- UC (espace urbanisé existant : lotissements d'habitation) ;
- UX (espace urbanisé existant : zones d'activité (commerces et artisanat).

Les zones naturelles comportent, hormis les zones 1NA et 2NA mentionnées ci-dessus, les zones agricoles NC et les zones naturelles ND qui sont protégées en raison de l'existence de risques naturels majeurs (inondations) ou de préoccupations environnementales et paysagères.

4.8 SYNTHESE URBANISME

Constat :

L'urbanisme de Dorlisheim est caractérisé par un centre ancien bien conservé et reflétant une identité de village agricole et viticole très marquée. L'urbanisation des trente dernières années a banalisé l'image de la commune par le développement d'un tissu urbain mono spécifique et sans relation à l'identité locale.

Ce développement récent, au même titre que celui précédant cette période, reflète l'image des tendances de la commune, d'abord village rural et agricole, puis réservoir résidentiel d'une population plus urbaine, en mal de nature et d'ambiance villageoise.

Le développement des dernières années a consommé 37 ha alors que le village ancien qui s'est développé depuis les origines du village ne représente que 23 ha.

Parallèlement, les réseaux viaires ne semblent pas adaptés au fonctionnement à dominante résidentielle actuelle. Les voies du centre du village sont étroites et n'offrent que très peu de capacités de stationnement.

Les rues secondaires et tertiaires des extensions récentes sont pour la plupart issue de la viabilisation de chemins d'exploitation et ne sont pas forcément dimensionnées et organisées pour les trafics accueillis maintenant.

Enjeux :

Au vu des consommations d'espaces passées que le ban communal ne peut plus supporter pour son développement à venir, quel devra être le développement urbain à envisager ?

Quelle maîtrise peut-on assurer de la qualité du développement à venir de la commune entre réponse aux attentes de la population et préservation d'une qualité architecturale et urbaine, pérennisation d'une identité forte et de qualité ?
Quelles mesures prendre pour encourager le développement de déplacements pédestres et cyclistes à la place du développement automobile ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

I. DIAGNOSTIC

1. Géographie
2. Population
3. Histoire de la commune
4. Territoire de la commune
5. **PROJETS REPERTORIES**

5. PROJETS REPERTORIES

Le Château

La Mairie a acheté le Château de Dorlisheim qui accueillera une Maison senior et des activités périscolaires dans le but de favoriser et de développer une mixité et des échanges intergénérationnels.

Les écoles

Il est prévu le déplacement de la 3e classe maternelle afin de regrouper les enfants et d'assurer une meilleure gestion des équipements.

Ancien théâtre

La poste actuelle doit être déplacée sur la place principale dans le cadre de la conversion de l'ancien théâtre en logements. Le commerce d'alimentation existant est préservé pour favoriser l'animation de la place. Une aire de stationnement est souhaitée à l'arrière.

La maison du terroir

Il est prévu d'encourager la création d'une maison du terroir à proximité du village de loisirs afin de promouvoir la présentation et la vente des produits locaux issus des activités agricoles et viticoles des producteurs de la commune.

La zone de Loisirs

Le territoire communal va accueillir une zone de loisirs intercommunale qui aura pour impact la création d'activités, d'emploi et le développement de l'offre culturelle sur un territoire qui s'étend au-delà de l'intercommunalité.

La ceinture verte

Outre la préservation des espaces naturels riches et diversifiés du ban, la commune souhaite créer une zone tampon qui marquerait une limite physique entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

1. ENJEUX

2. Projets supracommunaux

Enjeu n°1

Comment pérenniser et valoriser le patrimoine bâti du centre ancien ?
Comment gérer la désaffection des bâtiments agricoles ?

Comment répondre aux besoins en logements locatifs afin d'assurer l'équilibre démographique de la commune ?

Comment préserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots ?

1.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les extensions urbaines des trente dernières années affichent une rupture franche avec le tissu bâti plus ancien par l'organisation urbaine qui a été appliquée, par la volumétrie du bâti, par la différence de densité de construction des parcelles. De plus ces extensions récentes ont consommé plus de 37 ha de terrains agricoles pour un accroissement de seulement 161 habitants supplémentaires.

La commune subit une pression foncière forte et nécessite de pouvoir, pour son équilibre démographique et économique à venir, de pouvoir accueillir une population nouvelle, en partie composée de jeunes de la commune mais également d'habitants provenant de l'extérieur de la commune. Pour y répondre, il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation.

La mairie souhaite que ces développements nouveaux s'inscrivent dans la continuité du village et soient structurés afin de mettre en place des liaisons fortes avec le village ancien. Parallèlement, il est également souhaité que les constructions à venir offrent une diversité d'habitat qui permette de rajeunir la population actuelle en accroissant l'accueil des tranches d'âges actuellement sous-représentées (20 à 29 ans et 20 à 39 ans).

Il convient alors de définir un rythme de développement moyen ainsi que les typologies d'habitat à promouvoir. De ces choix découleront la quantité et la configuration des terrains à offrir à la construction, la politique foncière à mettre en place et la typologie d'habitat à encourager.

Parallèlement, l'urbanisation passée, qui s'est développée de manière opportuniste a créé des franges urbaines décousues, qui ne donnent pas une image très claire du village depuis l'extérieur. Les développements à venir offrent l'opportunité d'achever des limites urbaines franches.

Enjeu n°2

Comment promouvoir plus de diversité d'habitat ?
Comment répondre aux besoins de développement sans dilapider le ban communal ?

1.3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Une grande part de l'activité économique, en termes d'image, repose sur l'activité agricole et viticole de la commune. Il est souhaité que le développement à venir soutienne cette activité qui est la garante de l'identité communale et de la qualité de ses paysages.

Parallèlement, la commune souhaite préserver les possibilités de développement de ses entreprises en prenant bien en compte leurs attentes et besoins.

Enjeu n°3

Comment pérenniser et soutenir l'activité agricole et viticole ?

Comment assurer une diversité d'offre d'emplois en rapport avec la population locale ?

Comment capter et accueillir les catégories socioprofessionnelles nécessaires au développement du tissu économique local ?

1.4 LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Dorlisheim se caractérise par un tissu urbain qui ne facilite pas l'usage de la voiture individuelle. Les rues sont étroites, les places de stationnement sont rares.

A contrario, la densité relative du centre du village rapproche les commerces et services de proximité et facilite l'usage des déplacements pédestres et cyclables.

Il manque néanmoins des places de stationnement pour les visiteurs et les clients des commerces, même si l'on ne souhaite pas développer l'usage de la voiture individuelle.

Par ailleurs, le centre de Dorlisheim est très sollicité par les déplacements pendulaires quotidiens des habitants de la commune et de Mutzig (près de 10 000 véhicules/jour).

La commune devrait être desservie à terme par le tram-train. Cette situation nécessitera le développement de stationnement automobiles et vélos autour de la gare, mais réduira l'usage de la voiture individuelle.

Une connexion directe sur la RD 1420 doit être réalisée dans les prochaines années, entre Dorlisheim et Mutzig qui réduira sensiblement le trafic de transit sur la rue principale.
La commune a d'ores et déjà développé des itinéraires cyclables vers les espaces naturels environnants et vers les communes voisines.

Enjeu n°4

Comment minimiser l'impact de la voiture individuelle en centre-ville?

Comment modifier les habitudes de déplacement des habitants?

Comment réduire les migrations pendulaires?

Comment offrir des possibilités accrues de parcours de promenade cyclables et pédestres depuis le cœur du village?

1.5 L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Les développements urbains récents vers le sud allié à des sorties d'exploitation mal gérées ont « pollué » le paysage des environs du village.

La commune souhaite retrouver une image villageoise et viticole claire et harmonieuse.
Le développement à venir veillera à corriger la situation actuelle et à améliorer l'intégration de la commune dans son environnement agricole et viticole.
Parallèlement, le fort trafic automobile généré par les migrations pendulaires d'une partie de la population de Dorlisheim et des communes voisines, perturbe la qualité du cadre de vie.

Le territoire de Dorlisheim accueille plusieurs stations importantes pour la pérennité d'espèces animales et végétales menacées. Le développement de la commune doit prendre en compte ces composantes de l'environnement pour en assurer la pérennité et la protection.

Enjeu n°5

Comment concilier développement urbain et économique et préservation du paysage et de la qualité de l'environnement ?
Comment concilier qualité du cadre de vie et pratiques urbaines des habitants en termes de déplacement ?
Comment préserver la pérennité des biotopes recensés sur le territoire et comment assurer la protection des espèces animales et végétales menacées au niveau régional ou national sur le territoire de la commune ?

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

II. LES OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

1. Enjeux

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX

2. PROJETS SUPRACOMMUNAUX

2.1 LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES ET PROJETS SUPRACOMMUNAUX

La commune de Dorlisheim, en tant qu'entité appartenant à des collectivités territoriales plus importantes (Communauté de Communes, Département, Région, ...) participe à la mise en œuvre des politiques décidées aux échelons supra-communaux. À ce titre, le PLU doit tenir compte de l'ensemble de ces politiques et être compatibles avec les différents documents les mettant en évidence.

Le Schéma Directeur élaboré à l'échelle communautaire et approuvé le 27 mars 2002 reprend la majeure partie des enjeux et projets supra-communaux. Il décrit les différentes actions à engager dans les domaines du développement économique, de l'habitat, des transports et déplacements ainsi que de l'environnement et du cadre de vie. Ces actions s'articulent autour d'objectifs majeurs :

- Affirmer et accroître le rôle du secteur en lien avec la dynamique de Strasbourg, en coopération étroite et solidaire avec le Piémont et la vallée de la Bruche dans l'esprit d'un aménagement et d'un développement durable de son territoire.
- Protéger les espaces naturels, prendre en compte les paysages et les besoins de l'agriculture. Harmoniser le développement des agglomérations avec leur environnement en maintenant les coupures vertes et en proscrivant les conurbations.
- Accueillir de nouvelles populations tout en maintenant et développant la qualité du cadre de vie. Lutter contre l'étalement urbain et favoriser la mixité sociale. Renforcer les services nécessaires à la population.
- Conforter le bassin d'emplois du secteur en permettant le développement des activités existantes et l'implantation de nouveaux établissements.

Outre la nécessaire compatibilité entre les orientations du PLU et celles du Schéma Directeur, le PLU constitue souvent un support à la réalisation d'objectifs communautaires spécifiques. Ainsi, il permet la concrétisation de certains objectifs de la Communauté de Communes :

- La préservation des espaces naturels à forts enjeux paysagers et environnementaux par le biais de la création d'un zonage et d'une réglementation spécifique au PLU répond aux exigences communautaires en matière de protection de l'environnement et de préservation du cadre de vie.
- La politique entreprise par la commune et inscrite au PLU en matière de création et de rénovation des vergers en limite de zones bâties marque la démarche volontariste de Dorlisheim pour répondre aux objectifs communautaires de développement de la qualité du cadre de vie et de préservation de la qualité des paysages.
- Le déclassement au PLU d'une zone d'urbanisation future à l'extrême nord-ouest du territoire communal concrétise la volonté communautaire de proscrire toute conurbation.
- En matière de mixité sociale et générationnelle, la commune de Dorlisheim prévoit que les futures zones d'urbanisation présentent une typomorphologie bâtie diversifiée qui mêlera habitat individuel, habitat intermédiaire et petits collectifs.
- Pour réduire l'étalement urbain, le PLU encourage aussi bien le renouvellement urbain que le développement urbain en autorisant les changements d'affectation et les extensions des constructions existantes en zones urbanisées.
- Le projet de création d'un village de loisirs mené en partenariat entre la Communauté de Communes et la commune de Dorlisheim répond aux objectifs communautaires de développement économique et de renforcement de l'attractivité touristique du

territoire. L'inscription de zones nouvelles réservées aux activités au PLU ainsi qu'une réglementation qui encourage l'implantation d'activités en zones d'ores et déjà urbanisées traduisent également les objectifs fixés par le Schéma Directeur.

- La problématique des activités agricoles et viticoles sur la commune est également prise en compte dans le cadre du PLU afin d'encourager et de pérenniser ces types d'activités sur le territoire.
- L'inscription d'un emplacement réservé au PLU au nom du Conseil Général du Bas-Rhin, en vue de la réalisation du contournement ouest de Molsheim participe à l'amélioration des déplacements à l'échelle communautaire.
- D'autre part, l'inscription d'un emplacement réservé au PLU pour l'élargissement de la RD 392 et l'aménagement d'une piste cyclable entre les communes de Dorlisheim et de Mutzig permettra à la Communauté de Communes d'encourager les déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle de l'intercommunalité. Cette démarche s'inscrit également dans la politique menée par le Conseil Général au travers du Schéma Directeur Départemental des Parcours Cyclables.

Certaines prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en 2000 élaboré au sein de la Communauté de Communes trouvent également leur concrétisation dans le document d'urbanisme communal. Ces dernières ne sont toutefois pas détaillées puisque les grands principes et actions souhaitées dans le cadre du document sont repris dans le Schéma Directeur Molsheim Mutzig et Environs.

Par ailleurs, au-delà du cadre communautaire, le PLU intègre l'ensemble des dispositions nationales et des contraintes supra-communales afin de prendre en compte les mesures particulières liées aux spécificités du territoire. À ce titre, le PLU respecte notamment les prescriptions concernant :

- les risques d'inondation (arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR),
- les périmètres de protection de captage des eaux (périmètre de protection rapprochée du forage d'Altorf, et périmètres de protection éloignée du forage d'Altorf et des forages dits de Griesheim n°2 et n°3),
- la ZERC 3 (Schéma départemental des carrières du Bas-Rhin),
- les nuisances acoustiques (PEB de l'aéroport d'Entzheim, nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport terrestres : autoroute A 352, routes départementales 1420, 392 et 500),
- les espaces naturels protégés aux vues de leurs richesses écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF, Schéma départemental de protection des espaces naturels du Bas-Rhin, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope),
- les installations classées,
- les entrées d'agglomération (Loi Barnier),
- le Schéma d'Aménagement, de Gestion et d'Entretien Ecologique des cours d'eau (SAGEECE) – Bassin de la Bruche en cours d'élaboration,
- les Forêts soumises au régime forestier,
- les monuments historiques : Menhir dit « Lange Stein », Eglise protestante Saint Laurent, Puits daté de 1605, Maison située 3 rue de la Paix, ZPPAUP,
- les terrains de sport (changement d'affectation est soumis à autorisation),
- les lignes électriques et canalisations de gaz,
- la ligne SNCF Sélestat-Molsheim,

- les télécommunications (centre radioélectrique de Mutzig, transmission du réseau national, câbles régionaux, ...),
- les lignes téléphoniques,
- les sites archéologiques (prescriptions archéologique : sépultures mérovingiennes et « route des Vosges »).

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. CHOIX D'AMENAGEMENT

2. Justification et traduction des choix d'aménagement

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. CHOIX D'AMENAGEMENT

1.1 LES CHOIX D'AMENAGEMENT

À partir des constats réalisés dans le diagnostic, la commune de Dorlisheim a dégagé les grands enjeux sur lesquels elle souhaite axer le développement de son territoire. Ces grandes lignes ont ensuite été traduites dans le PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable), en termes d'orientations générales.

Le tableau qui suit présente de façon synthétique les principaux éléments de chacune de ces trois étapes.

Éléments du Diagnostic	Choix communaux	Orientations du PADD
• Grande homogénéité du bâti dans le centre ancien (architecture typique et de qualité) • Patrimoine, éléments remarquables et bâti agricole, vecteurs de l'identité communale • Risques de mutation non maîtrisée de ces spécificités et des cœurs d'îlots	• Pérenniser et valoriser le patrimoine bâti ancien • Anticiper et gérer la désaffection des bâtiments agricoles • Préserver la qualité paysagère des cœurs d'îlots • Répondre aux besoins en logements locatifs afin d'assurer l'équilibre démographique de la commune	• Adapter le centre aux usages actuels sans dénaturation • Prise en compte de la ZPPAUP • Prescrire des mesures spécifiques concernant le patrimoine bâti repéré • Protéger les cœurs d'îlots de toute construction • Prévoir une évolution maîtrisée de l'implantation et de la mutation potentielle du bâti
• Une population stable mais vieillissante • Un solde naturel négatif • Un solde migratoire relativement limité	• Promouvoir les équipements et les services pour accompagner l'augmentation à venir du nombre de personnes âgées • Recherche d'un équilibre entre les différentes tranches d'âges • Pérennisation des équipements scolaires communaux	• Assurer la mixité sociale et démographique dans le centre ancien • Développer une mixité de logements dans les futures zones urbanisées afin d'accueillir une population diversifiée • Préserver la qualité des espaces naturels et des paysages, vecteurs essentiels de l'attractivité de la commune
• Baisse structurelle de la population active communale • Économie locale dynamique et diversifiée • Bassin d'emploi bien plus large que la zone d'emploi intercommunale • Importance de l'activité agricole et viticole à multiples égards à l'échelle de la commune	• Permettre le développement de nouvelles activités sur la commune • Conforter les activités économiques existantes • Volonté de diminuer les déplacements domicile-travail • Préserver et pérenniser les activités liées à l'agriculture et à la viticulture	• Déployer de nouvelles activités de services et de commerces liées aux loisirs et aux services à la personne • Faciliter le fonctionnement des commerces et services du centre de la commune • Encourager les déplacements doux entre Dorlisheim et les communes voisines • Organiser les sorties d'exploitations souhaitées par une partie des agriculteurs et des viticulteurs

Éléments du Diagnostic	Choix communaux	Orientations du PADD
• Tissu bâti ancien peu propice à la circulation automobile • Offre en aires de stationnement trop faible par rapport à la demande • Traversée trop fréquente du centre-ville par les véhicules effectuant des déplacements pendulaires	• Réduire l'impact et l'utilisation de l'automobile en centre-ville • Modifier les habitudes de déplacement des habitants • Encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile à l'échelle intercommunale • Détourner les migrations pendulaires du centre ancien	• Développer les capacités de stationnement en centre-ville par la création de micro-parkings • Privilégier les déplacements piétons et cyclistes entre le centre et les autres zones urbanisées en aménageant des parcours adaptés et sécurisés • Prévoir l'aménagement de pistes cyclables en site propre entre les communes de Dorlisheim, Molsheim et Mutzig • Programmation du contournement de Molsheim et de la liaison ouest entre la RD 1420 et la zone Atrium
• Existence d'éléments environnementaux remarquables et importants (faune, flore, biotope, ...) • Paysage riche et diversifié • Identité villageoise et viticole • Forte dynamique agricole remarquable	• Protéger les éléments environnementaux remarquables • Concilier développement urbain et préservation du paysage • Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants • Soutenir l'activité agricole et viticole communale	• Préserver les espaces remarquables de toute exploitation intensive et protéger ainsi les biotopes qu'ils représentent pour la faune et la flore • Sauvegarder la diversité du paysage en veillant au maintien des utilisations du sol actuelles dans les secteurs non bâtis • Constituer une zone tampon entre futures zones bâties et espaces naturels ou agricoles pour marquer une transition douce entre ces entités • Organiser le développement des exploitations agricoles et viticoles tout en préservant la qualité des paysages et de l'environnement

De la présentation des orientations générales du PADD, transparaît le principe fondamental de développement durable et soutenable pour les années à venir.

Afin d'appréhender de la manière la plus équilibrée l'avenir de la commune, le respect de ce principe fondamental apparaît essentiel dans les trois domaines suivants :

- l'habitat,
- le développement économique,
- l'environnement et le cadre de vie.

1.2 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN MATIERE D'HABITAT

La volonté communale de concilier développement urbain et préservation de son identité communale implique que les choix en matière d'habitat soient réfléchis et appréhendés en amont des futurs projets d'urbanisation.

L'objectif pour la commune est de baser l'accroissement de ses capacités d'accueil pour une population nouvelle à la fois sur le développement et le renouvellement urbain. La prise en compte parallèlement de ces deux éléments représente une opportunité pour la municipalité pour répondre à la nécessité de diversifier sa population en termes de tranches d'âge. En effet, elle permettra la création de typologies de logement aux spécificités propres (taille des logements, accessibilité aux services urbains), susceptibles de répondre aux besoins de population très diversifiée.

Outre l'aspect de mixité sociale et générationnelle qui sera induite par cette double démarche de développement, ce principe intègre également la nécessité de mettre en œuvre les objectifs démographiques de la commune avec l'objectif de consommer le moins d'espace possible.

Par conséquent, les futures zones d'urbanisation devront répondre à certaines exigences en termes de densité bâtie, de diversité typomorphologique et de qualité architecturale, urbaine et environnementale tout en renforçant l'esprit des lieux et l'identité communale. D'autre part, les projets de renouvellement urbain seront assujettis à des mesures réglementaires qui auront pour objectif de préserver le patrimoine bâti ainsi que l'homogénéité du centre ancien et des autres secteurs d'habitat.

De manière plus globale, les futures zones à urbaniser feront l'objet d'une hiérarchisation dans le temps (zones d'urbanisation à court ou moyen terme et à long terme) afin de pouvoir maîtriser le rythme de développement à l'échelle de la commune.

1.3 LES CHOIX D'AMENAGEMENT EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Afin de prendre en compte toutes les potentialités territoriales de la commune en matière de développement économique, cette thématique regroupe plusieurs objectifs distincts :

- pérenniser et permettre le développement des commerces et services dans le centre ancien,
- permettre aux activités existantes, aussi diverses qu'elles soient de se maintenir, voire de se développer si elles le souhaitent,
- déployer de nouvelles activités de service et de commerce liées aux loisirs ou aux services à la personne,
- donner la possibilité aux producteurs agricoles et viticoles qui le souhaitent de transférer leur exploitation hors des zones urbanisées,
- autoriser le rapprochement domicile travail autant que faire se peut.

Afin de conserver un centre-ville attractif pour les jeunes actifs et les personnes âgées, il est essentiel que la commune de Dorlisheim encourage les commerces et services du centre ancien à s'y maintenir et s'y développer. En effet, la présence d'activités liées aux services à la personne et aux commerces de proximité apparaît comme un atout indispensable à l'emménagement de ces tranches de population.

Outre, les mesures spécifiques qui permettront à de nouvelles activités commerciales d'être créées en rez-de-chaussée de bâtiments, le PLU prévoit d'assouplir les prescriptions en matière de stationnement en cas d'extension d'activités existantes. L'objectif est de ne pas contraindre celles qui souhaiteraient s'étendre.

Parallèlement, les aménagements en matière de cheminements piétons et cyclistes permettront également aux habitants de Dorlisheim de relier ses commerces de proximité à leur lieu de résidence de manière plus attractive et sécurisée.

La future création d'un « village de loisirs », pôle d'activités accueillant un cinéma multisalles à l'entrée est de Dorlisheim, représente une forte potentialité en ce qui concerne l'économie locale. Outre les emplois créés susceptibles d'attirer une nouvelle population, cette zone d'activités sera potentiellement susceptible d'employer des personnes résidant d'ores et déjà à Dorlisheim ou dans les communes voisines. Cette perspective offre une opportunité de réduction des distances domicile-travail.

L'ensemble de ces objectifs fait apparaître la volonté communale de s'appuyer sur la totalité des activités existantes à Dorlisheim pour conforter et encourager son développement économique. Cette démarche devra toutefois veiller à respecter les équilibres parfois fragiles entre activités économiques et préservation du paysage.

Le rôle des agriculteurs et viticulteurs apparaît comme primordial, notamment, à ce niveau. Des mesures spécifiques seront prises dans la partie réglementaire du PLU ainsi qu'à travers les orientations particulières d'aménagement afin de veiller à la pérennité des exploitations et à l'intégration dans le site des futures sorties d'exploitation.

1.4 Les choix d'amenagement en matiere d'environnement et de cadre de vie

La protection de l'environnement ainsi que la préservation du paysage constituent deux enjeux essentiels dans le développement à venir de la commune de Dorlisheim.

Sur le plan environnemental, le territoire communal comporte différents secteurs identifiés à l'échelle locale, régionale ou nationale comme étant des sites à protéger en raison de leur qualité ou de leur fragilité. Ils correspondent à des habitats pour une faune et une flore peu fréquente à rare, voire en voie de disparition (Grand Hamster d'Alsace, batraciens, papillons, espèces floristiques, ...). Ces sites sont répertoriés à l'inventaire national du patrimoine naturel (ZNIEFF, ...). À ce titre, les espaces naturels feront l'objet d'une protection particulière par le biais d'un zonage et d'une réglementation spécifiques dans le PLU.

Outre l'aspect environnemental, les espaces naturels et agricoles du territoire communal constituent un fort enjeu en termes de paysage. Le relief ainsi que les occupations du sol diversifiées offrent des paysages de grande qualité (espaces boisés, vignobles, vergers, prairies, champs, ...). L'ensemble de ces éléments, de même que les vues remarquables repérées seront protégées dans la phase réglementaire de ce document d'urbanisme.

D'autre part, les franches urbaines seront traitées qualitativement afin de créer une zone tampon entre les zones bâties et les zones naturelles ou agricoles. Ce principe sera traduit par l'inscription d'une zone spécifique où la création de vergers sera encouragée par la commune et des programmes d'aide des collectivités territoriales.

Les impacts sur l'environnement et le paysage de tout nouveau projet de développement et d'aménagement seront particulièrement pris en compte et analysés avant toute réalisation. Outre la nécessité de s'inscrire dans un contexte de durabilité, la commune a particulièrement conscience de l'intérêt transversal de ces enjeux. Ils sont appréciés au sein de la commune comme des atouts à part entière en termes d'attractivité pour de nouvelles populations, de qualité de cadre de vie pour les habitants et de potentialités touristiques.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Choix d'aménagements

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

3. Justification de la traduction réglementaire

2. JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISATION FUTURE

2.1 CONTEXTE

Afin d'appréhender de manière durable son développement futur, la commune de Dorlisheim a déterminé des secteurs d'urbanisation à court ou moyen terme ainsi qu'à long terme.

Les zones 1AU définissent les zones d'urbanisation à court ou moyen terme qui peuvent faire l'objet d'un aménagement dès l'approbation du PLU. Les zones 2AU correspondent à des réserves foncières vouées au développement à long terme de la commune.

Globalement, les zones à urbaniser correspondent à une superficie totale d'environ 54 ha dont 27,4 ha, voués aux extensions principalement d'habitat. Ce chiffre peut paraître relativement important au vu de l'objectif recherché d'équilibre entre les différents milieux.

Cependant, la superficie des zones AU (habitat et activités) doit être, premièrement, rapportée à l'ensemble du territoire dont elle représente moins de 5 %. Quant aux zones vouées principalement à l'habitat, elles ne correspondent qu'à 2,5 % du territoire communal. Ce rapport indique qu'à l'échelle de la commune, les surfaces réservées à l'urbanisation ne nuisent pas à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels qui correspondent à environ 85 % du territoire communal.

La comparaison avec le POS met en évidence le déclassement de 4 ha des zones NA, notamment des secteurs INA 2b et INA 2c (espaces à urbaniser) inscrits au POS en zone A et N (espaces à préserver) au PLU. Cette mesure marque la volonté de la commune d'afficher un développement raisonné, respectueux des milieux agricoles et naturels à fort enjeu environnemental et paysager.

2.2 VISIONS ET OBJECTIFS URBAINS

La planification urbaine a été établie à long terme afin d'éviter un mitage des zones libres à proximité du centre, entraînant à plus longue échéance un étalement incohérent de la commune.

Il est essentiel de préciser qu'à court ou moyen terme, la commune ne souhaite urbaniser que 5,9 ha sur 27,4 ha réservés à l'urbanisation future sous forme principalement d'habitat. En effet, seuls 5,9 ha sont classés en zone 1AU contre 21,5 ha environ en zone 2AU.

Il faut savoir que les différents secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de révision ou de modification du PLU. Ainsi, l'inscription en 2AU de la majorité des espaces à urbaniser permet à la commune de maîtriser son développement futur par le contrôle de l'ouverture progressive de ces secteurs d'urbanisation. Ce principe est notamment cohérent avec le rythme de construction de 800 à 1000 m^2 de SHON par an (10 à 12 logements) que s'est fixée la commune. Il faut rappeler que la politique de développement de la commune s'inscrit déjà dans cette logique dans le sens où certains secteurs inscrits en IINA depuis 1996 n'ont toujours pas été ouverts à l'urbanisation.

La volonté des élus, par ce biais, est d'envisager le développement urbain de manière plus prospective. L'objectif à atteindre est de concevoir, avant l'ouverture de chaque secteur 2AU, un projet d'urbanisation qui intègre de façon optimale la mixité sociale et fonctionnelle, les différents modes de déplacement, l'aménagement d'espaces publics de qualité et l'implantation d'équipements collectifs liés à l'accroissement de la population. Le réseau viaire des différentes phases d'aménagement devra présenter des emprises suffisantes pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 2AU. L'aménagement paysager et urbain sera également appréhendé de manière globale, à l'échelle de chaque secteur.

Une telle conception de l'urbanisation future permet également une meilleure gestion de l'interaction de la future zone urbanisée avec le tissu bâti existant. Certains secteurs d'urbanisation à long terme intègrent la réalisation de nouveaux équipements publics, complétant les installations existantes et destinés à répondre aux besoins engendrés par

l'augmentation de population. Les infrastructures de transport desservant Dorlisheim et les différents secteurs à urbaniser font également l'objet d'une planification bien en amont de leur réalisation. Cette vision prospective permettra d'adapter les infrastructures au développement urbain souhaité et d'absorber au mieux les flux qu'il génèrera.

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune base également le maintien et l'évolution de la population sur le principe de renouvellement urbain, notamment par la restructuration du bâti ancien. La requalification ou l'aménagement de constructions existantes est un processus difficile à maîtriser. C'est également pour tenir compte de son impact potentiel sur le rythme de croissance de la commune que cette dernière affiche une proportion de zone 1AU moindre par rapport à la zone 2AU.

Les différents secteurs du territoire destinés à l'urbanisation future à court, moyen ou long terme ont été choisis à la fois en se basant sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) et par des études plus fines sur certains secteurs concernés.

Ces études préalables mettent en évidence :
- une analyse de l'état actuel de l'environnement,
- les raisons du choix du site et sa présentation,
- le parti d'aménagement le cas échéant en cas d'élaboration d'une orientation d'aménagement,
- les impacts du projet sur l'environnement et les mesures compensatoires.

2.2.1 Rythme et ordre d'ouverture des zones à urbaniser

Le rythme moyen d'urbanisation des zones AU sera de l'ordre de 0,6ha /an et tiendra compte des opérations se développant au sein du tissus bâti existant.

L'urbanisation des secteurs de zones IAU est envisagée avant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et préconisée dans l'ordre suivant :

1 - 1AUc3 – Mausgaertel

2 – 1AUd – Au Sud Ouest dans le prolongement de la rue des vignes et de la rue Ettore Bugatti

3 – 1AUb – rue des Lilas – Hinter dem Dorf

4 – 1AUa – lieu-dit « Maertzbrunnen »

5 – 1AUc2 – A l'Ouest de l'Avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies

2.3 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONE 2AU

2.3.1 Localisation

La commune de Dorlisheim comporte cinq secteurs de zone 2AU :
- le secteur 2AUa qui est situé au nord de la commune,
- le secteur 2AUb qui se situe dans le prolongement de la rue des Vignes au sud-ouest de la commune,
- le secteur 2AUc qui se situe entre la rue des Lilas et le chemin rural dit Schlittweg, au sud de la commune,

- le secteur 2AUd correspond à l'espace non bâti situé entre la voie ferrée et la rue Luther, au lieu-dit « Mausgaertel »,
- le secteur 2AUe qui correspond à une zone d'urbanisation mixte habitat/activités situé au lieu-dit « Kurtze Straeng ».

2.3.2 Présentation des secteurs 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs spécifiques de 9,5 ha, 1,9 ha, 6,3 ha, 0,9 ha et 2,9 ha qui ont été définis de manière à prévoir le développement urbain à très long terme (30 à 40 ans). Ce choix découle de la volonté communale de réaliser des projets de développement d'ensemble cohérents. Or, ce principe urbanistique est plus à même d'être réalisé sur des surfaces importantes que sur la succession de programmes d'urbanisation de petite taille. Ainsi, pour assurer une urbanisation de qualité, un projet devra être conçu sur l'intégralité de chaque secteur 2AU, avant de classer celui-ci en zone 1AU. Sa réalisation pourra ensuite suivre un phasage dans le temps, par la réalisation de tranches successives, afin de respecter le rythme de croissance désiré par la commune.

Il est important de noter que l'ensemble des secteurs 2AU était d'ores et déjà inscrit au POS. Leur inscription au PLU a cependant impliqué certaines modifications afin d'appréhender le développement à long terme de la commune de manière plus durable et plus soutenable.

Le secteur 2AUa est bien plus important en superficie que les zones IINA 1 et INA c situées au nord de la commune au POS. Ce déséquilibre est compensé par le déclassement, en zone N, des zones INA 2c et INA 2d situées à l'extrême nord-ouest du territoire au POS. Ce transfert de potentiel urbanisable a été souhaité afin d'éviter toute conurbation avec la commune voisine de Mutzig, tout mitage des espaces naturels et agricoles et de réaliser une limite urbaine plus cohérente au nord de la commune.

Au sud-est, un secteur 2AUe est destiné à l'aménagement d'un quartier de mixité fonctionnelle habitat/activités. L'urbanisation à long terme du secteur 2AUc permettra de lier le secteur 2AUe au tissu bâti existant (UC). La voirie interne de ces deux secteurs d'urbanisation à long terme devra être conçue de manière à permettre une interaction optimale entre ces deux entités, d'une part et entre ces deux nouveaux quartiers et les zones urbanisées existantes, d'autre part.

Outre sa vocation principale à caractère résidentiel, il est prévu que le secteur 2AUc intègre la création d'un équipement scolaire ainsi qu'une aire de parking public afin de répondre à l'augmentation de population engendrée par le développement urbain de la commune.

2.3.3 Prise en compte des contraintes environnementales

En raison de leur fonction de réserve foncière et de leur inconstructibilité actuelle, chacune de ces zones 2AU fera l'objet d'une étude préalable lors de la procédure de révision ou de modification qui permettra l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation.

Cette étude préalable permettra d'évaluer, en temps voulu, les contraintes et les enjeux environnementaux existants sur le site. Une étude trop précise à l'heure actuelle n'aurait pas de réelle raison d'être vu que le classement 2AU interdit tout changement d'affectation du site.

Toutefois, le choix des zones 2AU a tout de même été conditionné par les principales contraintes environnementales d'ores et déjà identifiées. Ainsi, le risque d'inondation, la présence d'un biotope particulier à préserver ou celle d'un milieu favorable à une espèce protégée ont été des éléments décisifs lors de l'élaboration du zonage.

Ainsi, la zone IINA 1i4 du POS a été fortement réduite afin de tenir compte de l'inondabilité de cette portion du territoire. Le secteur 2AUd au PLU est toujours soumis au risque d'inondation par la Bruche. Cependant, son aménagement futur sera conditionné par la réalisation de travaux et ouvrages qui réduiront ce risque. Il s'agit notamment de la suppression du chemin d'exploitation existant, de la réalisation d'une voie nouvelle au nord

du secteur 2AUd et du nivellement des terrains situés aux lieux-dits Brennhuettel et Mausgaertel.

L'ouverture de ce secteur de zone sera néanmoins conditionnée par une étude hydraulique permettant de trancher sur l'acceptabilité des travaux d'aménagement précités.

Les zones IINA situées au sud du tissu bâti ont été réduites, pour une bonne part, par l'inscription d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme pour assurer le développement à venir. Au sud-ouest, le secteur 1AUd a été créé de manière à préserver un îlot vert jusqu'à l'urbanisation de la zone 2AUb. Il faut préciser que l'aménagement du secteur 1AUb pourra être réalisé dans le respect de l'environnement proche. Son rattachement aux réseaux publics est prévu depuis la rue des Vignes.

La définition des zones d'urbanisation future et leur localisation sur le territoire communal ont également été établies de manière à limiter au maximum l'impact du développement urbain, nécessaire à la commune, sur la préservation des milieux favorables à la présence du Hamster d'Alsace à Dorlisheim. Exceptés ces habitats potentiels, les zones AU ne présentent aucune espèce faunistique ou floristique protégée qui pourrait contraindre leur urbanisation. Ces secteurs ne présentent pas un superficie suffisante pour répondre à une aire vitale nécessaire au développement du Hamster d'Alsace de par leur situation enclavée entre deux zones urbanisées (Dorlisheim et Molsheim), soit entre la zone urbanisée de Dorlisheim et des infrastructures routières importantes (RD1420 à 2x2 voies ; RD500 à 2x2 voies séparée par un muret central) considérées infranchissables.

Au nord de la commune, un secteur 2AUa a été créé afin de mettre en œuvre une urbanisation continue de la partie nord du tissu bâti qui achève l'urbanisation de la commune dans cette direction. Cette zone a été définie de manière à aménager une frange urbaine nette et cohérente en limite de zone naturelle. La taille de la zone 2AUa permettra d'assurer une urbanisation future de qualité. Un projet cohérent sera conçu sur l'intégralité du secteur 2AU. L'urbanisation du secteur 2AUa devra toutefois être phasée.

2.3.4 Prise en compte des attentes des propriétaires

Le classement des terrains en 2AUb au lieu-dit Gesetz découle d'une volonté commune des différents propriétaires de les préserver de toute urbanisation à venir. C'est dans cette perspective et dans la logique de concertation que ce secteur a été inscrit en réserve foncière à long terme.

D'autres terrains classés en U ou en NA au POS ont fait l'objet de demande de construire de la part des propriétaires. C'est dans cet objectif que les terrains en question ont été classés en AU. L'objectif recherché est double : ne pas pénaliser les propriétaires en question tout en assurant une urbanisation de qualité par l'obligation de réaliser un projet d'ensemble.

Au-delà de la prise en compte des attentes de la population, il faut noter que le classement en zone 2AU permet de protéger les réserves foncières envisagées de toute sortie d'exploitation dans des secteurs potentiels d'urbanisation à long terme. Ce principe marque ainsi la volonté communale de gérer son territoire de la manière la plus cohérente à court comme à très long terme.

2.4 JUSTIFICATION DES CHOIX DE ZONES 1AU

La commune de Dorlisheim prévoit plusieurs secteurs distincts pour son développement dans les 5 à 10 ans à venir. Ces derniers sont répartis en cœur ou en frange du tissu urbain actuel :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit « Maertzbrunnen » ;
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- le secteur 1AUc comportant les deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
- le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel »,

- le secteur 1Aud qui se situe au sud-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue des Vignes et de la rue Ettore Bugatti.

2.4.1 Secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Présentation du site

Le secteur 1AUa était jusqu'alors inscrit au POS en zone UB, à l'extrême ouest des zones bâties. Ce secteur constitue un espace non bâti en limite d'urbanisation. La modification de classification a été effectuée afin de promouvoir un aménagement global sur l'ensemble du secteur et d'éviter ainsi une urbanisation au coup par coup et sans cohérence. Cette volonté a notamment été marquée en raison de la localisation stratégique de ce secteur visible depuis l'entrée de ville ouest de Dorlisheim.

Ce secteur présente un relief relativement plat. Il représente une superficie d'environ 83,48 ares. Le site est actuellement occupé par des cultures agricoles, des espaces de vergers et potagers. Aucune orientation particulière d'aménagement n'est prévue sur ce secteur, en raison de sa petite superficie.

Sa desserte s'effectuera à partir de la rue de l'Altenberg et de la rue Leimen. La desserte par les réseaux pourra également être organisée à partir des réseaux existants sur ces deux axes.

En matière de contrainte, le site n'est concerné par aucun inventaire relevant des espèces faunistiques ou floristiques particulières. Il n'est soumis à aucune servitude d'utilité publique.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

En matière d'hydrologie, le secteur 1AUa n'est pas concerné par les risques d'inondation. Son urbanisation impliquera, quoi qu'il en soit, une augmentation de la surface imperméabilisée sur la commune. Pour prendre en compte cet état de fait, le règlement du PLU intègre différentes prescriptions :

- l'évacuation des eaux pluviales liées à tout bâtiment ou installation vers le réseau public doit être réalisée après stockage intermédiaire ;
- tout rejet vers le milieu naturel doit être précédé de la rétention, du traitement et d'une évacuation par le biais d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur ;
- une partie des eaux pluviales devra faire l'objet de rétention à l'échelle de chaque parcelle ;
- la perméabilité de 40% de la superficie totale de chaque unité foncière devra être préservée pour garantir une certaine alimentation en eau des nappes souterraines.

L'ensemble de ces prescriptions relatives à la prise en compte de l'imperméabilisation d'espaces supplémentaires engendrée par le développement futur de la commune sont appliquées à toute la zone 1AU.

Concernant le paysage, l'aménagement du secteur n'affectera aucune vue remarquable. Cependant, comme évoqué précédemment, le site est visible depuis l'entrée de ville ouest de Dorlisheim. A ce titre, les préoccupations paysagères et l'intégration du projet dans le

paysage environnant devront être traitées dans le schéma d'ensemble. Il apparaît également que l'aménagement d'un cordon végétal en limite de frange urbaine ouest pourra permettre une transition douce entre zone bâtie et zone naturelle et favoriser l'intégration paysagère du projet dans le site.

Sur les problématiques environnementales et de biodiversité, le site ne présente pas d'enjeu particulier. Aucune étude ne fait mention de ce secteur par rapport à la présence d'espèces floristiques ou faunistiques remarquables. Ainsi, du point de vue environnemental, son urbanisation n'aura pas d'impact particulier autre que la réduction de la proportion des zones agricoles au profit des zones urbanisées.

Cette réalité correspond aux incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur l'activité agricole. Toutefois, elle doit être nuancée par le fait que le secteur ne constitue qu'une faible proportion des espaces agricoles de la commune moins de 1 ha pour plus de 694 ha de terres classées en zone agricole au PLU.

Ainsi de manière générale, l'étude préalable a permis de mettre en évidence l'absence de contraintes fortes liées à l'urbanisation du secteur 1AUa. Les seules contraintes qui ont été soulignées précédemment sont prises en compte par l'édiction de mesures compensatoires.

2.4.2 Secteur 1AUb

Le secteur 1AUb est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement présentée dans le cadre du PLU.

Présentation du site

Le site représente une dent creuse de taille relativement importante au sein du tissu urbain. D'une superficie de 1 ha environ et de relief plat, il constitue un espace non bâti entre le centre ancien et le quartier résidentiel situé plus au sud. Le secteur 1AUb est délimité au nord par la rue des Remparts et au sud par la rue des Lilas. Actuellement occupé par des cultures agricoles, l'urbanisation de ce secteur permettrait de lier les deux espaces urbanisés évoqués ci-dessus.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (rues des remparts et des lilas). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de ces deux voies.

Outre la zone secondaire de dégagement, le site est concerné par la servitude d'utilité publique liée au périmètre de protection des monuments historiques. Ces contraintes ne sont pas rédhibitoires en matière d'urbanisation. Elles impliquent essentiellement des conditions de constructibilité.

Parti d'aménagement

L'urbanisation du secteur 1AUb est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui a été élaborée dans le cadre du PLU.

Celle-ci prévoit d'intégrer une certaine mixité de logements afin de répondre aux besoins d'une population de tranches d'âge relativement larges. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat individuel (maximum de 20 %), de maisons de villes et d'habitat intermédiaire ou collectif. La mixité sociale sera également recherchée par la diversité du type d'occupation : le projet devra proposer des logements en accession à la propriété, en accession sociale, en locatif libre et conventionné. L'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite devra également être prise en compte.

Du point de vue organisationnel, le futur quartier sera traversé par une voie de desserte principale nord-sud qui marquera la liaison entre les zones urbaines existantes. Cette

dernière sera doublée d'un cheminement piétons/cyclistes en site propre afin d'encourager les déplacements doux au sein de la commune.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein du quartier pour assurer le stationnement des visiteurs. Le projet d'ensemble réalisé devra également tenir compte de la réalisation d'une aire de stationnement public en limite nord de la zone.

Du point de vue environnemental, le projet d'aménagement devra privilégier une implantation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat passif, notamment en veillant à l'exposition des constructions au soleil. Ce principe a pour objectif de réduire les besoins en énergie.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera une imperméabilisation de terrains supplémentaires à l'échelle de la commune. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée.

En termes d'enjeu paysager, le site ne présente pas d'éléments ou d'ensembles remarquables. Son urbanisation participera à sa valorisation et à renforcer le caractère urbain de cet espace du territoire, situé en plein cœur de Dorlisheim.

Concernant les problématiques environnementales, il ressort à travers l'étude du Conseil Général du Bas-Rhin que ce secteur constitue un milieu très favorable à la présence du hamster commun. Mais, il faut signaler que cette classification prend essentiellement en compte les spécificités géographiques du site (géologie, pédologie, occupation du sol, ...). Il apparaît en effet que les secteurs situés plus à l'est en zone agricole constituent un biotope plus adapté à leur sauvegarde et développement. Ces secteurs, situés plus à proximité des projets de Zones d'Actions Prioritaires (ZAP) présentent, de ce fait, également un plus fort potentiel de colonisation. L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'un comptage afin de s'assurer de l'absence de terriers.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de terres agricoles. Celle-ci est toutefois compensée par la préservation de la majeure partie des espaces agricoles situés en périphérie des zones bâties.

2.4.3 Secteur 1AUc

Le secteur 1AUc est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement, mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Ce secteur est constitué par deux sous-secteurs de petite taille localisé en limite nord de la zone bâtie de la commune :

- le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
- le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel ».

Ces sous-secteurs sont traités de manière globale en raison de leur proximité et de la similitude des sites.

Présentation des sites

Les sous-secteurs 1AUc2 et 1AUc3 correspondent respectivement aux secteurs INA1d et UB inscrits au POS. Ces zones d'urbanisation future permettront d'aménager des dents creuses au sein du tissu bâti.

L'ouverture à plus long terme de la zone 2AUa permettra de lisser les limites nord de l'urbanisation.

Les sites de ces sous-secteurs sont actuellement occupés par des terres agricoles et par de petits espaces de vergers et de potagers. Le relief y est relativement plat.

Les différents sous-secteurs sont concernés par les mêmes servitudes que le secteur 1Aub présenté ci-dessus (zone secondaire de dégagement et protection des monuments historiques). Leur urbanisation en est contrainte que par des conditions de réalisation en fonction des réglementations respectives en vigueur.

Parti d'aménagement

Aucun de ces sous-secteurs ne fait l'objet d'une orientation d'aménagement en raison de leur faible superficie. Les sous-secteurs 1AUc2 et 1AUc3 représentent respectivement environ 70 ares et 81 ares.

En raison de la taille réduite de ces zones d'urbanisation future, il est demandé de réaliser un aménagement sur la totalité de chaque sous-secteur. Aucun phasage n'est autorisé.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Tout comme pour le reste de la zone 1AU, les impacts liés à l'imperméabilisation des terres agricoles sont compensés par les prescriptions réglementaires précisées précédemment dans la partie consacrée au secteur 1AUa.

En matière d'environnement, les différents sites ne sont pas inventoriés au titre de milieux ou d'espèces remarquables. Toutefois, les espaces de vergers peuvent constituer pour certains d'entre eux un enjeu en termes de paysage et de biodiversité. L'impact de l'urbanisation sur ces problématiques pourra être compensé par le projet futur de la commune de créer une zone tampon, transition entre les zones bâties et les zones agricoles et naturelles, par l'inscription d'un secteur Nv destiné à favoriser la création de vergers, en limite de frange urbaine.

Enfin, du point de vue de la préservation des espaces agricoles, il apparaît que ces trois sous-secteurs ne représentent pas une proportion importante par rapport à la totalité des terres agricoles sur la commune. En outre, l'urbanisation de territoires aussi proches des zones urbanisées constituent des secteurs adéquats pour le développement de la commune. Ils permettent de prévoir un développement par phase successive et qui n'engendre pas de mitage des espaces agricoles. De plus, un étalement urbain trop important est évité dès lors que l'urbanisation y est relativement dense comme le prescrit le règlement du PLU.

2.4.4 Secteur 1AUd

Le secteur 1AUd est une zone à urbaniser à vocation principalement résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement du logement mais elle peut également recevoir des activités économiques sous condition et des équipements publics.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement présentée dans le cadre du PLU. Le secteur 1AUd devra également intégrer l'urbanisation future de la zone 2AU à proximité.

Présentation du site

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Il sera complété d'un secteur de sortie d'exploitation viticole s'étendant à l'ouest.

D'une superficie d'environ 2 ha et de relief en légère déclivité vers le nord-est, il constitue un espace non bâti entre des quartiers résidentiels et le secteur de sortie d'exploitation viticole

projeté au PLU. Le secteur 1AUd est délimité au nord par la rue de la Loi et au sud par le chemin dit « Weilerthalweg ».

Actuellement occupé par des cultures agricoles, des jachères et des prairies parfois ponctuées de fruitiers, l'ouverture de ce secteur permettrait d'achever l'urbanisation ouest de la commune.

L'accessibilité est possible depuis le réseau viaire existant (rues des vignes et du Weilerthalweg). Son raccordement aux réseaux publics est possible à partir de ces deux voies.

Parti d'aménagement

L'urbanisation du secteur 1AUd est soumise à sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui a été élaborée dans le cadre du PLU.

Celle-ci prévoit d'intégrer une certaine mixité de logements comme dans les autres zones d'urbanisation future afin de garantir une réelle mixité dans la composition socioprofessionnelle et générationnelle de la population. Ainsi la typologie du bâti sera composée d'habitat individuel (maximum de 20%), de maisons de villes et d'habitat intermédiaire ou collectif. La mixité sociale sera également recherchée par la diversité du type d'occupation : le projet devra proposer des logements en accession à la propriété, en accession sociale, en locatif libre et conventionné. L'accessibilité au logement des personnes à mobilité réduite devra également être prise en compte.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein du quartier pour assurer le stationnement des visiteurs. Le projet d'ensemble réalisé devra également garantir l'accessibilité future de la zone 2AUb.

Du point de vue environnemental, le projet d'aménagement devra privilégier une implantation des constructions de manière à répondre aux principes d'habitat passif, notamment en veillant à l'exposition des constructions au soleil. Ce principe a pour objectif de réduire les besoins en énergie.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera également une imperméabilisation de terrains. Pour compenser cet impact sur l'environnement, des règles similaires à celles du secteur 1AUa ont été édictées dans le règlement de telle sorte que la gestion des eaux pluviales soit assurée tant au niveau de chaque unité foncière que pour les voiries publiques.

En termes d'enjeu paysager, le site est important parce que représentant l'achèvement du village vers l'ouest. Il est très perceptible depuis les coteaux ouest et sud-ouest. L'organisation urbaine, la qualité architecturale de ce quartier devront être soignées.

Le principal impact de l'urbanisation de ce secteur réside dans la disparition de terres agricoles. Celle-ci est toutefois compensée par la préservation de la majeure partie des espaces agricoles situés en périphérie des zones bâties.

2.4.5 Zones 1AUXA et 1AUXL

Les justifications concernant les choix d'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL sont traitées conjointement. En raison de leur proximité géographique et dans un souci d'aménagement cohérent, ces deux zones ont fait l'objet d'une étude globale. C'est à ce titre et dans un objectif d'éviter les redondances au sein du rapport de présentation que les deux zones font l'objet d'une présentation commune.

La zone 1AUXA est une zone à urbaniser à vocation principalement d'activités. La zone 1AUXL est plus spécifiquement réservée aux loisirs. De manière plus générale, elles sont

destinées à accueillir des activités économiques ; principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires pour la zone 1AUXA et essentiellement des activités commerciales et de loisirs pour la zone 1AUXL. Mais, elles peuvent également recevoir des constructions d'habitation sous condition et des équipements publics. La zone 1AUXL peut accueillir accessoirement des activités économiques autres que celles directement liées aux loisirs.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir à terme un projet d'ensemble cohérent sur toute la zone.

Présentation du site

Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Situées en bordure de la RD 422, les zones 1AUXA et 1AUXL sont situées en entrée de ville de Dorlisheim et de Molsheim. Elles occupent une position privilégiée au sein d'un territoire formé par un carrefour naturel situé au débouché des vallées de la Bruche et de la Mossig.

D'une superficie totale d'environ 23 ha, les zones 1AUXA (13 ha) et 1AUXL (10 ha) s'inscrivent dans un paysage de plaine, caractérisé par de faibles pentes et occupé précédemment par des terres agricoles. Il est à signaler que la préservation de terres agricoles entre plusieurs axes routiers structurants ou à grande circulation (A 352, RD 500, RD 422, RD 392 et contournement de Molsheim) ne représente pas un enjeu agricole de premier ordre.

L'urbanisation de la zone 1AUXA a d'ores et déjà été entreprise, mais elle n'est cependant pas achevée. Celle de la zone 1AUXL n'a, à l'heure actuelle, pas débuté. A l'échelle globale, l'urbanisation de ces deux zones permettrait d'achever l'urbanisation à l'est de la commune, sur un espace non bâti situé entre la RD 422 et le contournement de Molsheim, et à proximité de grands axes de desserte.

Parti d'aménagement

La volonté de la commune et de l'intercommunalité est de valoriser un territoire situé au cœur d'un carrefour structurant et d'améliorer l'entrée de ville est de Dorlisheim et sud de Molsheim.

Cet espace est destiné à accueillir des activités économiques complémentaires aux zones d'activités existantes. Il doit à la fois permettre la pérennisation des activités d'ores et déjà implantées sur le territoire intercommunal et la diversification de services proposés à la population de l'intercommunalité par le développement d'une zone de loisirs.

Le projet d'ensemble prévoit la desserte des zones 1AUXA et 1AUXL depuis le rond-point aménagé sur la RD 392 entre Dorlisheim et Altorf. Aucun nouvel accès direct depuis la RD 422, la RD 500 ou le contournement de Molsheim ne pourra être envisagé. Le raccordement viaire des deux zones sera conçu de manière à permettre un écoulement régulier des véhicules qui ne devra pas perturber les flux sur le réseau départemental.

L'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL devra également prévoir l'interconnexion des cheminements piétons et cyclistes existants à proximité afin d'assurer une desserte multimodale particulièrement importante pour la future zone de loisirs.

La desserte des zones par les réseaux d'eau et d'assainissement sera réalisée depuis la RD 422.

Des espaces de stationnement seront aménagés au sein de chaque zone pour assurer le stationnement de la clientèle et des visiteurs en dehors du domaine public.

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

L'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL représente un enjeu de développement fort autant sur le plan économique que sur le plan paysager. Ce développement futur marquera l'entrée de ville des communes de Dorlisheim et de Molsheim. En raison de la localisation du site, le principal impact du projet sur l'environnement réside sur le plan paysager.

A ce titre, l'urbanisation des zones 1AUXA et 1AUXL est soumise aux dispositions de l'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme : cet aspect là est développé au chapitre « Justification de la traduction réglementaire »

Au-delà des éléments exposés dans le parti d'aménagement, celle-ci a pour objectif :

- d'assurer la continuité plaine-piémont,
- d'assurer la transition entre les zones naturelles et les zones urbaines,
- de limiter les nuisances.

La réalisation de ces objectifs se traduit essentiellement par l'intégration au projet d'un traitement paysager cohérent et de qualité.

Ainsi, l'étude d'impact paysager préconise l'aménagement des abords de part et d'autre de la RD 392 de séquences de vignoble, symbolisant le Piémont et qui alternent avec les cultures agricoles de la plaine.

La transition entre zone urbaine et zone naturelle est, quant à elle, assurée par la création d'espaces végétalisés en continuité avec la végétation existante. Dans cette perspective, l'étude d'impact et le règlement du PLU prévoient des dispositions générales :

- le prolongement du massif boisé du Château Saint Jean le long de la RD 422,
- la plantation de haies vives en limites séparatives,
- le choix d'essences en cohérence avec la végétation environnante,
- la végétalisation des aires de stationnement par la plantation d'arbres.

L'impact paysager depuis les différents axes routiers est également traité par la prescription de dispositions plus spécifiques :

- l'aménagement d'un cordon végétal,
- la création de merlons végétalisés,
- la fixation d'un recul important par rapport aux axes concernés, ...

Des dispositions architecturales, de volumétrie, de coloration et de matériaux ont également été édictées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement. On peut notamment citer les principes de hauteur qui déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones de l'ouest vers l'est. Il est à noter qu'en raison du caractère économique des zones, les enseignes font également l'objet de dispositions réglementaires.

Outre, l'enjeu paysager, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura également des impacts en lien direct avec l'environnement. La réalisation du projet urbain engendrera une imperméabilisation supplémentaire de terrains à l'échelle de la commune. Le règlement du PLU prévoit à ce niveau l'aménagement de dispositifs qui garantissent et maîtrisent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou vers le milieu naturel. La rétention des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou extension de construction existante. En outre, pour éviter une imperméabilisation totale des terrains, un pourcentage de terrain devant rester perméable est fixé à l'échelle de chaque zone.

Du point de vue écologique, les différentes informations récoltées ont mis en évidence l'absence d'espèces faunistiques et floristiques protégées sur la quasi-totalité des zones.

Les campagnes de comptage du grand hamster dans le cadre du projet du contournement indiquent que l'espèce n'est pas présente sur le site. Seule la bordure ouest des zones

1AUXA et 1AUXL présentent des milieux favorables (3,65 ha) qui n'ont pas été sondés. Cette réalité est à relativiser dans le sens où l'analyse des milieux favorables est essentiellement établie sur la nature des sols et ne tient pas compte de l'anthropisation du milieu (proximité grands axes routiers, ...). En outre, la superficie des terrains concernés doit être rapportée à la superficie totale des milieux jugés favorables à très favorables (425 ha) pour le hamster à l'échelle de la commune. Ainsi les milieux potentiellement favorables au hamster situés en zones 1AUXA et 1AUXL correspondent à moins de 1 % de la superficie totale des espaces favorables.

Outre le Grand Hamster, il faut noter que les zones 1AUXA et 1AUXL se situent à proximité d'habitat favorable au crapaud vert et au crapaud calamite. Des aménagements spécifiques ont été réalisés dans le cadre du projet du contournement. Au niveau des zones 1AUX, il est précisé au règlement que les murs bahuts sous les clôtures sont interdits afin de permettre le libre déplacement des crapauds.

Du point de vue floristique, aucune espèce remarquable n'a été inventoriée sur les sites des deux zones.

2.4.6 Zone 1AUXM

La zone 1AUXM est une zone à urbaniser à vocation principalement d'activités. Elle est destinée à permettre l'extension et le développement de l'entreprise Messier Bugatti localisé à la fois sur le ban de Dorlisheim et de Molsheim. Elle se situe précisément plus à l'est, à l'arrière du site d'activités actuel de l'entreprise.

La zone 1AUXM est destinée à accueillir des activités économiques qu'elles soient artisanales, industrielles, commerciales ou tertiaires. Ce principe offre un champ d'action le plus large possible à l'entreprise qui occupe une place essentielle dans le bassin d'emploi. Des équipements publics peuvent également s'y implanter. Les dépôts et stockages y sont autorisés sous condition.

Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir un projet d'ensemble cohérent sur l'ensemble de l'espace imparti.

Présentation du site

Elle remplace le secteur 1NA 2ci inscrite au POS. Les limites de zone 1AUXM sont pratiquement identiques à celles du POS. Seule la limite est se voit étendue dans sa partie nord afin d'englober l'intégralité des terrains Messier Bugatti et afin d'être cohérente avec le zonage du PLU de Molsheim. La zone 1AUXM représente une superficie de 2,8 ha environ soit environ 0,25 % de la superficie totale du territoire communal.

La zone 1AUXM est concernée par les risques d'inondation liés à la Bruche. La majeure partie de la zone est située en zone IV d'après l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR. Une partie infime est classée en zone I définie dans ce même arrêté.

La zone est également touchée par la servitude liée au périmètre éloigné de protection de captage des eaux.

Parti d'aménagement

L'urbanisation de la zone 1AUXM ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement.

Les dispositions édictées dans le cadre du règlement ont été fixées de manière à être compatible avec celles élaborées dans le cadre du PLU de Molsheim. L'objectif recherché est de promouvoir un aménagement cohérent sur l'ensemble du site de l'entreprise Messier-

Bugatti. Ce principe a défini la réglementation en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur hauteur, l'aspect extérieur, ...

Impact du projet sur l'environnement et mesures compensatoires

Les principaux impacts de l'urbanisation de la zone 1AUXM sur l'environnement découlent des contraintes physiques liées au site et présentées ci-précédemment.

Le PLU tient compte de ces contraintes en autorisant les occupations et utilisations du sol sous condition. Ainsi, en zone inondable, l'urbanisation est soumise aux prescriptions définies dans le cadre de l'arrêté préfectoral valant PPR. Ce document précise les occupations et utilisations exclusivement autorisées en zone I et indique les conditions à respecter pour construire en zone IV.

D'autre part, l'imperméabilisation de terres supplémentaires engendrée par l'urbanisation potentielle de ce secteur est prise en compte et compensée par une réglementation en termes de gestion des eaux pluviales identiques à celles des zones 1AUXA et 1AUXM. De plus, le traitement des aires de stationnement en surface perméable est encouragé en zone 1AUXM.

Concernant la protection des captages d'eau potable, la réglementation de la zone précise que les stockages et dépôts doivent être réalisés dans des constructions closes et qu'ils ne doivent engendrer aucun risque pour la protection de la ressource en eau. Afin de ne pas exposer une population supplémentaire au risque d'inondation, les constructions d'habitations sont interdites.

D'un point de vue écologique, aucune espèce remarquable, quelle soit faunistique ou floristique, n'a été repérée.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Choix d'aménagements
2. Justification des choix d'urbanisation future
3. **JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

3. JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3.1 LES ZONES URBAINES – U

LES JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPRES À TOUTES LES ZONES U

Les zones urbaines U sont au nombre de six :

- la zone UA qui correspond au centre ancien de la commune,
- la zone UB qui correspond aux extensions de la première moitié du XXe siècle,
- la zone UC qui correspond aux extensions de la seconde moitié du XXe siècle,
- la zone UE qui correspond au secteur réservé aux équipements publics,
- la zone UF qui correspond au site du Château Saint-Jean et en partie à son parc.
- la zone UX qui correspond aux territoires urbanisés occupés principalement par des locaux d'activité

Chacun de ces secteurs du territoire communal fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres. Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de ces zones en raison de leur vocation principalement résidentielle. L'édiction de ces principes généraux sera justifiée de manière globale afin d'éviter les répétitions lors de la présentation de chaque zone urbaine.

Article 3 – Voirie et accès

Les voies et les accès sont réglementés de manière à préserver le caractère des zones urbanisées existantes.

La quasi-intégralité du réseau viaire est d'ores et déjà réalisée dans les zones U. De fait, les règles édictées dans ces articles sont relativement souples en matière d'emprise minimale de voirie.

Les aménagements futurs (élargissement de la voie, création de trottoirs ou de pistes cyclables, ...) de la voirie publique existante sont inscrits au PLU à travers les emplacements affichés au plan de zonage. Le recul d'implantation par rapport à la limite d'emprise publique dans certaines zones permet également de prévoir des aménagements de la voirie à long terme.

Dans l'optique de préserver le rapport à la rue, le nombre d'accès par unité foncière originelle ou pour la desserte d'une zone de parking est limité à un. Dans cette même perspective les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits sauf en zone UE et en zone UF.

En zone UF, aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Pour réduire tout risque d'imperméabilisation des « Terrains Cultivés à Protéger », l'emprise des accès est portée à 3 m d'emprise au lieu de 4,50 m normalement dans les zones concernées.

En zone UE, la commune devra prévoir des gabarits de voirie qui répondent aux usages et à la fréquentation qui en seront faits.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement

La réglementation en vigueur permet de s'adapter aux capacités des réseaux d'assainissement existants et de réduire les charges polluantes transportées vers la station d'épuration. Le choix est de systématiser l'assainissement collectif dans les zones urbaines.

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles dans le réseau public est soumis à une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluviales, la problématique de rétention des eaux à l'échelle de la parcelle et, de fait, les préoccupations liées au développement durable sont prises en compte. Pour toute construction, extension ou reconstruction, le propriétaire doit prévoir un volume de stockage calculé en fonction de la surface imperméabilisée par l'aménagement. Cette mesure doit permettre de ne pas accroître la sollicitation des réseaux existants qui sont en limite de capacité lors de précipitations orageuses.

Electricité – Téléphone - Télédistribution

Cet article vise à préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain.

Le respect de l'environnement visuel passe par la meilleure dissimulation possible des nouvelles installations de réseaux dans les zones urbaines, tout en ne négligeant pas les contraintes existantes sur le terrain.

En outre, il est fait obligation de réaliser ces réseaux en souterrain dans toute opération groupée.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article est réglementé de manière à assurer l'accès au service de lutte contre l'incendie.

Article 11 – Aspect extérieur

Les mouvements de terre sont limités en hauteur par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle de manière à éviter les constructions trop sorties de terre qui s'intégreraient mal dans le tissu bâti.

Article 12 – Stationnement

Les exigences en matière de stationnement sont précisées en fonction de l'occupation du sol à laquelle il est lié, afin de gérer au mieux les problématiques qui en sont engendrées.

Le nombre de places exigées par rapport aux habitations doit permettre d'absorber complètement les besoins des habitants hors des espaces publics. Des aires de stationnement pour les visiteurs devront être réalisées à ciel ouvert pour les constructions d'habitation, afin d'en permettre leur utilisation optimale. De la même manière, une place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être aménagée en extérieur, afin de réduire tout risque de stationnement, même à courte durée, sur le domaine public.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Pour l'ensemble des zones U, l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder une proportion de la surface totale de la parcelle définie selon chaque zone urbanisée. Cette mesure a pour objectif de préserver une part de la parcelle perméable. Cette mesure permet à la fois de protéger les jardins existants et de préserver en zone urbaine des capacités d'infiltration directe des eaux de pluie.

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

En raison de l'association des différentes règles édictées aux articles 1 à 12, il n'apparaît plus comme nécessaire de fixer un COS. D'autre part, si le COS permettait de réglementer de manière quantitative l'occupation du sol, il n'avait pas de répercussions sur le plan qualitatif de l'occupation du sol comme c'est le cas avec la réglementation mise en place.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPÉCIFIQUE À CHAQUE ZONE

3.1.1 La zone UA

La zone UA couvre le centre ancien de Dorlisheim pour lequel est recherché la sauvegarde du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain tout en encourageant le renouvellement urbain.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone accueille principalement de l'habitat, mais elle est également ouverte aux activités économiques dés lors que celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Afin de favoriser le renouvellement urbain du cœur du village, sans porter atteinte à son organisation bâtie spécifique, la reconstruction de bâtiments est autorisée sous condition dès lors qu'elle respecte l'emprise du bâtiment préexistant au moins partiellement.

L'existence et le développement des activités agricoles et viticoles intégrées dans le tissu du centre du village y sont encouragés afin de préserver identité des lieux, tradition locale et mixité d'usages.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m^2) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 3 - Accès et voirie

Outre les principes généraux en matière de voirie et d'accès, la zone UA présente des règles spécifiques afin de sauvegarder l'organisation bâtie et urbaine du centre ancien. Ainsi, Rue des Remparts, le nombre des accès est limité à un pour desservir deux unités foncières distinctes afin de préserver les qualités paysagères et l'identité du site.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'enveloppe de l'espace public et la qualité du paysage urbain du centre reposent sur un alignement systématique des façades des bâtiments en premier rang, sur la rue.

L'objectif de cet article en zone UA est de préserver la continuité bâtie existante. Ainsi, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes. En cas de démolition d'un bâtiment en 1er rang, il est demandé de matérialiser au minimum le front bâti par un mur, un porche ou un portail plein.

Afin de prendre en compte les spécificités de certaines rues, la règle générale prévoit la possibilité de dérogation par l'inscription de dispositions particulières au plan de zonage. En outre, des dispositions particulières, sont édictées, Rue des Remparts, pour préciser l'implantation de constructions nouvelles et des clôtures en bordure nord de cette rue.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La réglementation de l'article 7 vise à préserver l'aspect du tissu urbain, vecteur de l'identité du centre ancien.

La disposition générale de cet article a été édictée de manière à respecter la tradition locale du Schlupf.

Elle diffère suivant deux cas possibles. Selon le sens du faîtage par rapport à la limite séparative concernée, la construction peut soit s'implanter sur limite soit avec un retrait de 75 cm par rapport à la limite séparative. Cette règle permet l'entretien des toitures et des gouttières.

À cet article, il est également précisé que le front bâti sur la rue doit être conservé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de nouvelles constructions suite à une démolition est réglementée afin de préserver l'organisation bâtie originelle à l'échelle de l'unité foncière. Cette dernière correspond à un élément essentiel de l'identité du centre ancien.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 50 cm afin d'éviter la création de constructions dont le premier niveau sera déconnecté de l'espace public.

La hauteur de nouvelles constructions doit respecter la ligne de hauteur des bâtiments voisins avec une tolérance de plus ou moins 50 cm, sans pouvoir dépasser 7 m de hauteur à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère. Ce principe permet de réglementer les hauteurs maximales des constructions au regard de l'existant afin de conserver la silhouette urbaine en évitant des écarts disharmonieux.

La hauteur du bâti identifié comme bâtiment remarquable ne pourra être modifiée. Couplée aux dispositions particulières des articles 6 et 7, cette mesure permet de préserver la volumétrie du patrimoine bâti et, de fait, l'identité du centre ancien.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

Architecture

Des règles différentes ont été élaborées selon le type de constructions. Certaines règles s'appliquent à toutes les constructions afin de préserver l'harmonie bâtie du centre (aspects, matériaux, ...). Des mesures supplémentaires (dimensions des ouvertures vitrées, encadrement des ouvertures, ...) sont prises concernant la réfection du bâti ancien, afin de ne pas dénaturer l'esprit architectural local.

Toiture

Seules les toitures traditionnelles sont autorisées en premier rang. Cependant afin de permettre la réalisation de constructions plus contemporaines et par ce biais, de favoriser le renouvellement urbain, tout en conservant l'empreinte historique et traditionnelle, les toitures terrasses sont autorisées en second rang.

Les pentes sont réglementées pour préserver la morphologie des toitures traditionnelles.

Clôtures

Le traitement de la limite entre domaine public et domaine privé est très important pour la perception de l'espace et de l'identité spécifique de la commune. L'usage du mur plein ou d'un baraudage de qualité, reposant sur des pratiques artisanales de constructions traditionnelles est mis en avant.

De la même manière, la hauteur des clôtures doit participer à la lecture urbaine de l'ensemble du front bâti depuis les rues de ce fait leur hauteur doit se caler sur l'existant sans être inférieure à 2 m.

Les murs en pierre de taille sont une partie forte du paysage des rues du cœur de village. Leur préservation est réglementée.

Article 12 – Stationnement

Outre les dispositions générales appliquées à l'ensemble des zones U, il est à noter que les exigences en places de stationnement ne sont pas fixées pour les locaux à vocation commerciale afin de ne pas entraver leur développement.

Étant donné la compacité du bâti ancien de la commune, il est offert la possibilité de réaliser des aires de stationnement hors de l'unité foncière concernée par la construction dès lors que le nombre de place exigé est aménagé concomitamment et à une distance faible de l'unité foncière.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Outre les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones U, une règle spécifique est édictée en zone UA concernant le fossé rue des Remparts. Ce dernier ne pourra être remblayé afin de protéger cet élément qui fait partie intégrante de l'identité et l'esprit du site.

Cet article précise que les terrains cultivés à protéger ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des chemins d'accès, de la desserte des parkings publics et des abris de jardins. Ils constituent les « poumons verts » du centre ancien.

L'exception faite pour le stationnement public résulte de la nécessité de créer des aires de parkings dans le centre ancien afin de prendre en compte les difficultés liées à l'utilisation de l'automobile dans ce secteur peu adéquat à cet usage. Afin de respecter toutefois le caractère végétalisé et jardiné de ces espaces, ces aires de stationnement publiques ne pourront pas être réalisées en surface imperméable.

3.1.2 La zone UB

La zone UB correspond aux extensions principalement résidentielles de la 1ère moitié du XXe siècle. Les secteurs classés en UB constituent le prolongement de centre ancien. À ce titre, certaines des dispositions édictées pour la zone UA sont reprises en zone UB. Pour les articles concernés, il sera demandé de se reporter aux justifications réglementaires de la zone UA.

Des distinctions sont toutefois précisées, en raison d'une densité bâtie plus faible. Dans ce cas-là, une réglementation spécifique a été définie et fait l'objet d'une justification ci-après.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

En raison du caractère similaire avec la zone UA, les occupations et utilisations du sol admises en UB sont quasiment identiques à celles en UA.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m^2) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'objectif de l'article 6 consiste à recréer à long terme un front bâti continu ou discontinu à deux mètres de l'emprise publique actuelle en rapport avec l'espace public tout en assurant dès à présent l'éventualité d'aménagements ou d'élargissements de la voirie à très long terme. La commune a préféré cette disposition à l'inscription d'emplacement réservé les aménagements n'étant pas encore clairement définis.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme en zone UA, la disposition générale de cet article a été édictée de manière à respecter la tradition locale du Schlupf et l'entretien des gouttières.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 1 m afin de n'autoriser que les constructions qui s'insèrent de manière plus cohérente dans le paysage.

La hauteur des constructions est calée à un niveau au-dessus du rez-de-chaussée, conformément à la majorité du bâti existant.

La hauteur maximale hors tout est différenciée selon le type de toiture (pentue ou terrasse) pour prendre en compte la proportion des constructions.

Contrairement à la zone UA, la hauteur des constructions sur limite en zone UB est réglementée en fonction de la profondeur par rapport à la limite d'emprise publique. Cette mesure a pour objectif d'encourager les extensions et la densification en premier rang et de préserver la qualité de cadre de vie des résidents des parcelles voisines.

Le bâti remarquable est protégé dans son image et sa volumétrie en interdisant qu'il puisse être surélevé ou abaissé.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

Architecture

Cet article assure la préservation de l'harmonie de la zone UB, notamment en ayant des exigences concernant les matériaux utilisés pour les façades sur rue. Les mesures réglementaires en la matière sont moindres, la collectivité souhaitant davantage encourager qu'interdire.

Toitures

Afin d'avoir une cohérence sur le centre ancien et sur ses extensions le long des axes principaux est-ouest de Dorlisheim, les toitures font l'objet de la même réglementation en zone UB qu'en zone UA.

Clôtures

L'aspect et la hauteur des clôtures sont des éléments essentiels pour traiter de manière cohérente et globale le rapport entre l'espace public et les espaces privatifs. C'est pour cette raison que ces deux éléments sont strictement réglementés. Sur la rue principale (Faubourg des Vosges et rue de la Gare) la hauteur minimale est rehaussée pour assurer une continuité de lecture des limites de l'espace public qui soit cohérente avec l'existant.

Article 12 – Stationnement

Les problématiques en matière de stationnement sont identiques à celles rencontrées dans le centre ancien. Ainsi, cet article est réglementé de la même manière.

3.1.3 La zone UC

La zone UC correspond aux extensions de la seconde moitié du XXe siècle. Elle s'étend en limite du centre ancien et de la zone UB.

Afin de sauvegarder le patrimoine bâti, toute démolition est soumise à autorisation.

Toute intervention sur le bâti identifié comme bâtiment remarquable fera l'objet de l'examen et de prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin afin de préserver l'identité locale.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone accueille principalement de l'habitat, mais elle est également ouverte aux activités économiques dès lors que celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone comporte des terrains classés au titre des « Terrains Cultivés à Protéger », où seule la construction légère d'un abri de jardin (surface maximale de 9 m²) par unité foncière est autorisée. Cette règle est édictée de manière à préserver les espaces non bâtis remarquables et les jardins en cœur d'îlots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu bâti existant, ces dernières seront implantées sur la ligne d'appui des constructions existantes sur les parcelles voisines. Cette disposition a été édictée en raison de la diversité des implantations en zone UC qui résulte de la définition au POS d'un recul minimum par rapport à la limite d'emprise publique.

Le cas de rupture de la continuité de l'alignement est pris en compte par la définition d'une marge de recul maximum comprise en 5 et 7 m. Il s'agit ici d'imposer une implantation cohérente avec le tissu bâti existant dans cette zone de manière à avoir un rapport à la rue cohérent sur l'ensemble de la zone urbanisée.

Une disposition particulière est appliquée, rue d'Altorf qui permet l'implantation de constructions en second rang avec un recul maximum de 2 m par rapport à la voie qui les dessert. Cette règle permet un aménagement spécifique sur ce secteur illustré dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement.

Le règlement précise également le recul imposé de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée. Cette prescription est demandée par Réseau Ferré de France (RRF), en prévision de la réalisation de travaux et/ou d'aménagements potentiels.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'objectif de cet article est d'encourager la densification de la parcelle en premier rang, sur la largeur de la parcelle, vers les limites séparatives, et de favoriser ainsi la préservation les espaces de jardins à l'arrière des constructions.

Dans cette perspective, les constructions sur limites séparatives sont autorisées. Cependant afin de se prémunir contre les constructions et extensions en second rang, une distinction est faite suivant une profondeur de 18 m par rapport à la limite d'emprise de l'espace public. Au-delà de cette bande de 18 m, la hauteur des constructions sera limitée à 3 m sur limite séparative. Cette mesure encourage le renouvellement urbain tout en prenant en compte la qualité du cadre de vie des résidents voisins.

Afin de ne pas créer des voisinages brutaux entre des constructions existantes et celles à venir, il est spécifié que le recul minimum des constructions de plus de 400 m² à observer sera de 6 m au lieu de 3 m pour les constructions de plus petite surface.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

L'altitude de la dalle du rez-de-chaussée par rapport à l'espace public est limitée à 1 m afin de n'autoriser que les constructions qui s'insèrent de manière cohérente dans le paysage en harmonie avec les pratiques antérieures de ces secteurs pavillonnaires.

La hauteur maximale des constructions est fixée de manière absolue, au regard de l'existant et pour conserver la silhouette urbaine en évitant les écarts disharmonieux. De cette volonté découle également la distinction faite entre la hauteur des constructions à toitures en pente et celle des constructions à toitures terrasses.

Article 11 – Aspect extérieur

Le règlement organise les caractéristiques des habitations telles que les pentes de toitures, l'aspect architectural et les clôtures pour garantir une harmonie qui soit vectrice de l'identité communale.

3.1.4 La zone UE

La zone UE regroupe les secteurs de Dorlisheim réservés aux équipements publics. Le développement des constructions et installations sur cette zone participe à conforter la qualité de vie de la population.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Cette zone peut accueillir toute construction et toute installation liée aux équipements publics.

Une partie de la zone UE est située en zone inondable définie par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. La prise en compte de cette spécificité passera par le choix raisonné de la commune en termes d'occupation et utilisation du sol. Ainsi, les terrains concernés par le risque d'inondation pourront être aménagés sous réserve qu'ils n'entravent pas l'écoulement et l'infiltration des eaux dans le sol. Les terrains situés en zone de type 1 au PPR devront rester perméables (terrain de foot, création d'aires de stationnement non imperméabilisées, ...).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dés lors qu'elles permettent d'assurer la sécurité, le gardiennage et l'entretien des structures et infrastructures existantes sur le site.

Les dépôts et les stockages sont également autorisés à la condition qu'ils soient effectués dans des espaces bâtis ou non, prévus à cet usage. Cette disposition a pour objectif d'intégrer ces utilisations du sol au site et de préserver le paysage et le cadre de vie de la population.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Un recul minimum de 5 m depuis la limite d'emprise publique est exigé afin de laisser une marge de manœuvre relativement importante à la commune pour apprécier quelle implantation sera la plus adéquate à la vocation de la construction et à sa relation à la rue.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de se prémunir contre tout risque de propagation d'incendie, un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives est imposé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Seule la hauteur hors-tout des constructions est limitée, pour permettre à la commune de réaliser les aménagements ou extensions nécessaires à l'évolution des équipements publics.

Article 11 – Aspect extérieur

Les occupations et utilisations du sol devront s'intégrer dans le site et respecter le caractère et l'identité des lieux avoisinants. Il est laissé à la commune, maître d'ouvrage des aménagements futurs, de concevoir des projets respectueux de l'identité locale et du paysage.

3.1.5 La zone UF

La zone UF correspond au site qui accueille le Château Saint Jean et le parc attenant.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

La réglementation définie permet le développement des activités existantes et d'activités nouvelles tout en préservant le patrimoine architectural, naturel et paysager.

De manière à cadrer précisément les occupations et utilisations du sol (OUS) sur ce secteur du territoire aux enjeux forts, toutes les OUS autres que celles admises à l'article 2 sont interdites.

Le règlement prévoit le changement d'affectation des bâtiments pour des activités de restauration et d'hôtellerie. Il admet également les activités artisanales dès lors qu'elles sont liées à l'activité principale existante afin de permettre son développement. Les aires de jeux et de sports sont également autorisées. En cas de démolition/reconstruction, la nouvelle construction pourra présenter une superficie au sol augmentée de moitié par rapport à la superficie au sol de la construction existante, dès lors que le projet est en harmonie avec le cadre environnant et les autres constructions existantes.

Le caractère inondable de la zone est pris en compte par la reprise de la réglementation élaborée dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La zone UF fait l'objet d'une réglementation spécifique en matière de desserte par les réseaux en raison de sa situation géographique et des caractéristiques actuelles de ses réseaux.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies

Un recul minimum d'au moins 5 m est imposé par rapport à l'alignement des voies existantes, afin de permettre l'implantation la plus adéquate pour les constructions futures.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Un retrait minimum de 4 m est également exigé par rapport aux limites séparatives, l'objectif recherché n'étant pas la densification de la zone mais sa préservation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée au regard de l'existant et dans le respect de l'identité des lieux.

Article 11 – Aspect extérieur

La réglementation édictée dans le cadre du PLU peut apparaître comme relativement souple. Les bâtiments sont classés au titre des monuments historiques et font de ce fait l'objet d'une protection spécifique et d'un contrôle assuré par les services du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine.

3.1.6 Les zones UX

Les zones UX correspondent aux secteurs de concentration d'activités économiques localisées en limite d'urbanisation de la commune à l'est et au sud de celle-ci. Plusieurs zones ont été ainsi déterminées :

- la zone UXA au sud de la commune, occupée par des activités artisanales,
- la zone UXB correspondant au secteur commercial en entrée de ville et comprenant un hypermarché,
- la zone UXC occupée par les installations industrielles de Messier-Bugatti,
- la zone UXD correspondant à une parcelle d'activité de vente et de réparation de matériel agricole.

Article 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Ces zones accueillent principalement des activités et accessoirement du logement nécessaire au fonctionnement de l'activité (gardiennage).

Toutes les occupations et utilisation des sols qui ne sont pas compatibles avec la vocation actuelle de ces zones sont interdites.

Le logement est autorisé uniquement lorsqu'il est nécessaire au gardiennage afin d'éviter la création de logements qui pourraient ensuite être utilisés indépendamment de l'activité et créer des conflits d'usage.

Les dépôts sont réglementés pour préserver l'aspect de la zone.

Article 3 – Accès et voiries

La largeur minimale des voies nouvelles est calée en fonction des usages et de la fréquentation en pratique dans la zone et afin de permettre le minimum nécessaire pour le passage de véhicules d'entretien et des conditions de desserte en toute sécurité.

Les accès directs en sous-sol sont interdits pour préserver la qualité de la liaison entre le bâti et l'espace public et ne pas ouvrir de cavités directement perceptibles depuis la rue avec un espace intermédiaire trop court.

Article 4 – Réseaux

Toutes les occupations du sol nécessitant une adduction d'eau doivent se raccorder sur le réseau public.

L'assainissement des eaux usées doit se faire dans le respect des règles sanitaires. En particulier les effluents industriels devront bénéficier d'un pré traitement, le réseau de collecte étant ensuite commun au réseau de collecte des eaux domestiques.

Les eaux pluviales doivent être gérées au niveau de chaque parcelle. L'occupant ne doit pas rejeter plus d'eau qu'avant toute nouvelle imperméabilisation des sols. Toute nouvelle imperméabilisation génère l'obligation de stocker les eaux de pluie avant un rejet dans le réseau avec un débit limité qui permet de ne pas le surcharger.

Les modes de calcul présentés dans la réglementation permettent de prendre en compte des précipitations orageuses de retour décennales.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En UXA et UXD, au vu de la localisation de la zone en contact direct avec un quartier pavillonnaire, il est demandé que les bâtiments d'habitation soient les plus proches de la voie afin de composer une façade urbaine face aux habitations qui soit en rapport avec celles-ci. Les bâtiments d'activité observeront un recul plus important.

En UXB et en UXC, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique. Aucun stockage ne sera autorisé dans cette marge de recul afin d'assurer la qualité urbaine du site.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est demandé que les constructions observent un recul minimum de 4 m par rapport aux limites afin de permettre une bonne intégration paysagère et la circulation des engins de sécurité tout autour des constructions.

En zone UXA, le recul minimum est porté à 3 m afin de prendre en compte l'implantation existante des constructions dans cette zone.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

En UXA, au vu de la localisation de la zone en contact direct avec un quartier pavillonnaire, il est demandé que les bâtiments les plus proches de la voie gardent des proportions qui soient compatibles avec les habitations proches.

Les bâtiments plus un recul peuvent monter un peu plus haut afin de s'adapter aux exigences du fonctionnement de l'activité sans toutefois pouvoir atteindre des hauteurs qui seraient inadaptées au tissu bâti environnant.

En UXB et UXC, les constructions ont des hauteurs qui permettent de s'adapter aux besoins propres des activités exercées.

En zone UXD, la hauteur des constructions existantes ne pourra être modifiée. En cas de démolition et de reconstruction, aucune construction ne pourra atteindre, les nouvelles constructions ne pourront dépasser la hauteur des constructions existantes.

Article 11 – Aspect extérieur

Il est demandé que toute nouvelle construction d'habitation soit intégrée au bâtiment d'activités afin de ne pas obtenir des constructions qui ensuite puissent être vendues séparément des locaux d'activités.

Il est également demandé que les édicules nécessaires au fonctionnement de l'activité soient intégrés au projet d'ensemble et ne soient pas posés sans cohérence architecturale et paysagère sur le terrain.

Les enseignes sont réglementées afin qu'aucun objet ne dépasse le sommet de la construction créant un paysage peu valorisant pour les habitations voisines comme pour la perception de la frange urbaine du village.

Les clôtures devront avoir une hauteur minimum importante pour bien affirmer la typologie spécifique de ces espaces.

Les plantations demandées en accompagnement permettent une intégration douce de terrains souvent très imperméabilisés.

Article 12 – Stationnement

Il est demandé que toute nouvelle occupation du sol intègre les besoins de stationnement généré par l'activité développée hors des espaces publics.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Il est demandé que toute nouvelle occupation du sol prenne en compte la préservation de 20 % des terrains en surfaces perméables et végétalisées afin :

- de pouvoir absorber sur place une partie des eaux de ruissellement,

- de réduire les surfaces minérales qui participent à la réverbération de la chaleur ce qui améliore le climat urbain,

- d'assurer une présence végétale qui participe à l'intégration des constructions et aménagements.

Il est également demandé que toute création de stationnements nouveaux soit accompagnée de plantations d'arbres implantés sur les places et apportant un ombrage qui tempère les radiations en période chaude et fixe les poussières en suspension. Les précisions apportées sur la taille des arbres et des fosses de plantation permettent de mieux garantir la pérennité des plantations demandées.

3.2 LES ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs du territoire non équipés réservés pour l'urbanisation future répondant au développement à venir de la commune. Elles se composent de zones distinctes :

- les zones 1AU destinées principalement à l'habitat pour l'urbanisation à court et moyen terme,
- les zones 1AUX destinées principalement au développement économique à court ou moyen terme,
- les zones 2AU qui constituent des réserves foncières pour le développement urbain à long terme.

3.2.1 La zone 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut également accueillir accessoirement des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation.

La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs. En fonction de leur situation géographique, les dispositions réglementaires diffèrent sur certains articles. Ces secteurs sont :

- le secteur 1AUa situé au lieu-dit « Maertzbrunnen » ;
- le secteur 1AUb situé au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- le secteur 1AUc comportant des trois sous-secteurs :
  - le sous-secteur 1AUc1qui se situe le long de la rue des Etangs au nord de la commune,
  - le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'ouest de l'avenue du Général de Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
  - le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au secteur d'urbanisation future au lieu-dit « Mausgaertel »,
- le secteur 1AUd qui se situe au sud-ouest de la commune, dans le prolongement de la rue de la Vigne et de la rue Ettore Bugatti.

L'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUd devra être compatible avec les orientations particulières d'aménagement élaborées sur chacun de ces secteurs.

Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

L'urbanisation de chacun des secteurs 1AU sera réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin de créer un aménagement cohérent sur l'ensemble du site. Le phasage de l'opération n'est autorisé que pour le secteur 1AUd, seul secteur dont la surface totale permet une réalisation échelonnée dans le temps.

Les constructions d'activités sont autorisées dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone, afin de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur et d'encourager, ainsi le développement économique.

Une seule construction légère d'abri de jardin par unité foncière sera autorisée.

Article 3 – Accès et voirie

L'emprise des voiries ouvertes à la circulation aura une largeur minimale de 4,50 m. Quoi qu'il en soit, les largeurs d'emprise des voies de desserte privées ou publiques devront être proportionnées en fonction de leur usage futur et de la vocation du secteur.

Les voies piétonnes auront une largeur minimale de 2 m, largeur nécessaire pour créer des liaisons douces et confortables entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et le tissu bâti existant.

Afin de traiter de manière optimale le rapport à la rue, plusieurs dispositions sont prises :

- il n'est autorisé qu'un seul accès depuis la voie pour la desserte d'un espace de parkings ou de garages,
- les accès directs des véhicules en sous-sol depuis la voie sont interdits,
- les bâtiments annexes implantés en limite du domaine public ne pourront avoir un accès direct depuis la voie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte des parcelles par les réseaux devra être conçue de manière à répondre aux besoins des constructions réalisées et de leur usage.

Assainissement

En matière de rétention des eaux pluviales, au-delà des exigences de gestion globale, à l'échelle du secteur à urbaniser, il est demandé de réaliser les installations et aménagements nécessaires pour gérer la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.

La rétention exigée aura un volume calculé en fonction des surfaces qui seront imperméabilisées. Cette rétention sera aménagée de manière à être utilisée comme réserve d'eau pour l'irrigation des jardins.

Électricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

L'ensemble de ces réseaux devra être réalisé systématiquement en souterrain afin d'appréhender en amont les problématiques paysagères et de qualité de cadre de vie.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de favoriser une organisation optimale des constructions sur la parcelle, les dispositions mises en place exigent que les constructions principales s'implantent dans une bande de 20 m depuis la voie qui dessert la parcelle afin de concentrer les constructions sur l'avant des parcelles et de libérer les jardins.

50 % de la façade sur rue de ces constructions devra être implantée entre 0 et 4 m (0 à 3 m pour la zone 1AUb) de la limite d'emprise de la voie de desserte, afin de traiter de manière cohérente le rapport à la rue tout en autorisant des décrochements minimes. Ces décrochements peuvent notamment permettre la création d'une place de stationnement sur la parcelle. Elle devra se situer en avant du garage couvert qui devra être lui-même implanté à 5 m minimum de la voie et qui de ce fait se trouvera systématiquement sur le côté de l'habitation.

Une exception est faite en ce qui concerne l'implantation des annexes, abris de jardins et piscines, qui pourront s'implanter au-delà de 20 m. D'autre part, les constructions d'installations et de bâtiments publics n'ont pas l'obligation de suivre cette règle. Cette dernière mesure permet de laisser la possibilité à la commune de faire de la construction un point de repère dans le paysage urbain.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle du Schlupf, issue de la tradition locale, est généralisée dans une bande de 20 m par rapport à la voie qui dessert la parcelle. Ce léger recul par rapport aux limites séparatives peut être remplacé par un recul plus important qui est fixé en fonction de la volumétrie et l'importance des constructions.

Au-delà de cette profondeur de 20 m, les constructions peuvent être implantées sur limite dès lors que leur hauteur hors tout sur limite ne dépasse pas 2,50 m et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur. La hauteur hors tout de ces constructions est limitée à 4 m. Cette mesure complète celle édictée à l'article 6 qui préconise une implantation privilégiée des constructions principales en rapport avec la rue.

Les dispositions en matière de hauteur des constructions sur limite veillent à préserver les espaces de jardins des futures constructions voisines.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport des aux autres sur une même propriété

Cet article impose des dispositions qui faciliteront l'accès des services de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la nature des zones avoisinantes, dans l'objectif de promouvoir une intégration optimale des nouveaux secteurs d'urbanisation dans le paysage.

La hauteur des rez-de-chaussée des habitations est fixée à ± 50 cm par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle afin que les maisons soient de plain-pied avec la rue, et que ses habitants soient en contact direct avec l'espace public et la vie collective qui s'y déroule.

Article 11 – Aspect extérieur

L'ensemble des mesures prises dans le cadre de cet article a également pour souci l'intégration paysagère et la qualité du cadre de vie des habitants actuels et des futurs résidents.

L'intégration des constructions à usage d'activités est également un objectif poursuivi notamment par la réglementation des matériaux et des enseignes.

Les clôtures sur limites sont réglementées en raison de l'intérêt qu'elles représentent en termes de rapport à la rue et aux parcelles voisines. Il est notamment précisé que les clôtures sur limites peuvent être remplacées par des haies vives.

Article 12 – Stationnement

Les mesures en matière de stationnement sont fixées pour les différentes occupations et utilisations du sol autorisées ou envisagées sur les secteurs.

Une disposition supplémentaire est édictée pour les constructions d'habitat : il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 4 places de stationnement. Cette mesure a pour but exclusif de prévoir des places pour les visiteurs et permettre ainsi une gestion optimale du stationnement et de la circulation dans le secteur. Elle devra obligatoirement être réalisée à ciel ouvert afin d'en permettre son utilisation optimale. De la même manière, une place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être aménagée en extérieur, afin de réduire tout risque de stationnement, même à courte durée, sur le domaine public.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Une proportion minimale d'espace libre perméable est imposée à l'échelle de chaque parcelle pour encourager la création de jardins et pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Une liste des essences à privilégier pour les plantations et aménagements végétalisés est présentée en annexe afin de guider les propriétaires vers les essences indigènes.

3.2.2 La zone 1AUX

Les zones 1AUX constituent les secteurs du territoire destinés à accueillir principalement des activités économiques, à court ou moyen terme.

La zone 1AUX se subdivise en trois zones distinctes :

- la zone 1AUXA située dans la partie est du territoire communal, au lieu-dit « Gebreit »,
- la zone 1AUXL située au niveau du lieu-dit « Burgweg », sur la partie est du territoire communal,
- la zone 1AUXM située au niveau du lieu-dit « Hardtmuehle », sur la partie nord est du territoire communal.

Chacune de ces zones du territoire communal fait l'objet d'une réglementation particulière afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres. Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de ces zones en raison de leur vocation principalement économique. L'édiction de ces principes généraux sera justifiée de manière globale afin d'éviter les répétitions lors de la présentation de chaque zone urbaine.

REGLES GENERALES AUX ZONES 1AUX

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Les zones 1AUX peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble. Leur réalisation peut faire l'objet d'un phasage dès lors que ce dernier ne crée pas de délaissés inconstructibles. L'objectif recherché est de créer un nouveau secteur urbain cohérent, présentant une qualité urbaine.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées (un logement par établissement) dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage ou à la surveillance des établissements sauf en 1AUXM où elles sont totalement interdites. Dès que cela est possible, elles seront intégrées aux bâtiments d'activités afin de préserver le caractère économique de la zone.

Les dépôts et les stockages devront être effectués dans des lieux clos aménagés à cet effet afin de ne pas créer de point noir dans le paysage. De plus, ils ne devront pas engendrer de risques pour la protection de la ressource en eau afin de tenir compte de la proximité des puits de forage.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies devront avoir une emprise en rapport avec l'utilisation qui en sera faite. Une largeur minimale de 8 m est exigée pour les zones 1AUXA et 1AUXM destinées prioritairement aux activités industrielles et artisanales. La largeur de voirie minimale en zone 1AUXL est fixée à 4 m en raison de sa vocation plus orientée vers les loisirs.

Les accès sont également réglementés de manière à satisfaire les besoins des services de défense contre l'incendie et de sécurité publique. De la même manière, le franchissement des pistes cyclables doit être aménagé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte par les réseaux est réglementée de manière à permettre le raccordement aux branchements publics existants et la meilleure gestion au niveau de l'assainissement, de l'alimentation en eau potable et des réseaux de l'électricité et des télécommunications.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la commune souhaite que leur rétention soit prévue à l'échelle de chaque établissement. Dans cette perspective, toute imperméabilisation doit être compensée par une rétention des eaux pluviales proportionnelle.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de promouvoir une organisation urbaine de qualité sur l'ensemble de la zone, l'implantation des constructions est réglementée suivant la fonction des bâtiments.

Les constructions principales (bureaux, accueil, local de vente, ...) seront situées en premier rang. Leur façade sur rue sera implantée à 5 m de la limite d'emprise de la voie, en zone 1AUXM et à 10 m de la limite des voies publiques autres que les routes départementales en zones 1AUXA et 1AUXL afin de composer une façade urbaine clairement lisible avec un recul qui sera aménagé pour la mise en valeur des constructions et des activités accueillies.

Les autres constructions ne peuvent en aucun cas s'implanter en avant de cette distance. De la même manière, les stockages et les dépôts devront respecter cette marge de recul.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour des raisons de sécurité, les constructions devront observer un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans cette même perspective et notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie, une distance de 4 m doit être assurée entre les bâtiments non contigus.

Article 9 – Emprise au sol

Une emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière à sauvegarder une proportion d'espaces perméables à l'échelle de la parcelle. En zone 1AUXL, l'emprise des constructions peut atteindre 30 %, alors qu'elle peut atteindre 60 % en 1AUXA et 1AUXM.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions édictées en matière de stationnement ont été fixées avec l'objectif de répondre aux besoins liés à l'activité et d'éviter tout stationnement le long des voies ouvertes à la circulation.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE AUX ZONES 1AUXA ET 1AUXL

La zone 1AUXA est spécifiquement réservée aux activités économiques. Elle représente un complément de la zone UXB existante et de la future zone 1AUXL.

La zone 1AUXL correspond au secteur réservé pour la création d'une zone de loisirs. Elle se situe à proximité de la zone 1AUXA. En raison de leur localisation géographique sur le territoire communal, elles représentent, toutes deux, un fort enjeu paysager.

Outre, les dispositions présentées précédemment, leur réglementation comporte quelques spécificités du fait de sa situation géographique en entrée de ville. L'objectif recherché étant le même sur les deux zones en matière d'intégration, il a été choisi de traiter la justification de ces deux zones conjointement. Les zones 1AUXA et 1AUXL font l'objet de dispositions particulières intégrées au PLU en dérogation à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont explicitées séparément en page 186

Article 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies

Parce que situées en entrée d'agglomération, les constructions érigées sur cette zone devront présenter des façades urbaines clairement lisibles sur les voies d'entrée d'agglomération (RD 392, RD 422). De ce fait, un recul important est imposé aux constructions par rapport à ces voies et les façades doivent être parallèles à la limite d'emprise de ces voies.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre espaces agricoles ou naturels et espaces urbanisés.

Article 11 – Aspect extérieur

Cet article a pour objectif de traiter les problématiques liées au paysage et à l'entrée de ville. Il porte, dans ce dessein, sur l'architecture, les toitures, la volumétrie, la coloration, les matériaux et les enseignes.

Les enseignes ne sont pas autorisées au-dessus du gabarit des constructions afin de transcrire une certaine discrétion à ce parc d'activités en entrée de ville.

Les murs bahuts continus sont interdits en zone 1AUXA afin de ne pas entraver le déplacement éventuel des batraciens et des autres petites espèces faunistiques.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'article 13 vient compléter les dispositions de l'article 11, en matière de traitement de l'entrée de ville et d'insertion dans le site. Les plantations exigées permettent de garantir une meilleure insertion paysagère et environnementale du projet en utilisant des essences indigènes précisées exhaustivement dans une liste de végétaux annexée au règlement.

Ce secteur étant sujet à de fortes imperméabilisations de sol, une compensation est demandée en exigeant que 30% au moins de la superficie des terrains de l'opération soient plantés ou engazonnés et que soit planté 'un arbre pour 6 places de stationnement et pour 200 m^2 d'espace libre.

Afin de garantir la pérennité de ces arbres, il est demandé qu'ils soient plantés dans un minimum de 4 m^3 de terre végétale et que la circonférence des troncs soit au minimum de 25 à 30 cm.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 (code de l'urbanisme)

L.111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsque l'étude justifie que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions prescrites au règlement des zones 1AUXA et 1AUXL du PLU prennent en compte l'ensemble de ces aspects :

Prise en compte des nuisances

- Bruits liés aux activités : protection des zones habitées

La zone 1AUXA est bordée

- à l'Ouest par la RD422 (dont le trafic de 23 450 véhicules/jour en 2004 devrait chuter à 11100 par le report du trafic sur la déviation Est de Molsheim) qui isole la zone par rapport aux habitations existantes côté ouest de la voie : l'activité sur le site ne créera donc pas de nuisances « bruit » par rapport à ces habitations

La zone 1AUXL est bordée

- à l'Ouest par la RD500, route à 2 x 2 voies (dont le trafic de 21 150 véhicules/jour en 2004) qui isole la zone par rapport aux habitations existantes côté ouest de la voie : l'activité sur le site ne créera donc pas de nuisances « bruit » par rapport à ces habitations

- L'article 6 du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de ces voies, atténuant tout risque de nuisances sonores émanant des activités sur ces sites

- Bruits liés aux infrastructures de transport

La zone 1AUXA est bordée

- à l'Ouest par la RD422 qui devrait être déclassée en voirie communale dans un avenir proche suite à réalisation de la déviation de Molsheim
- au Sud par la RD 392 supportant au droit de la zone, le trafic de transit empruntant la déviation de Molsheim, estimé à 23 000 véhicules/jour
- à l'Est par la Déviation de Molsheim : 23 000 véhicules/jour

La zone 1AUXL est bordée

- à l'Ouest par la RD500, route à 2 x 2 voies et la bretelle de sortie de l'autoroute A352 (21 150 véhicules/jour)
- au Nord par la RD 392 supportant au droit de la zone, le trafic de transit empruntant la déviation de Molsheim, estimé à 23 000 véhicules/jour
- au Sud par l'A352 30 200 véhicules/jour et sa bretelle de sortie sur la RD 500

La présence des infrastructures routières et autoroutières génèrent par leur trafic des nuisances sonores. Les zones 1AUXA et AUXL ont pour vocation l'activité économique : la zone 1AUXL ayant une orientation principale tournée vers l'activité de loisir. Ces activités auront lieu dans des locaux fermés (cinéma, bowling..) isolés des bruits extérieurs.

- L'habitat n'y est autorisée qu'exceptionnellement pour héberger des personnels affectés à la surveillance et au gardiennage du site (**article 2** du règlement) Ces logements seront intégrés aux bâtiments d'activité.

- L'article 6 du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de des voies (RD392, RD500, RD422), et 50m par rapport à l'alignement de l'A352 mettant tous les bâtiments en retrait de la source sonore.

- L'article 13 impose que la frange boisée existante le long de l'A352, soit prolongée le long de la bretelle de la sortie vers la RD500, formant ainsi un filtre sonore pour les publics de la zone 1AUXL

Prise en compte de la sécurité

La présence d'infrastructures routières et autoroutière ne pose pas de problèmes de sécurité liés au mélange des tradfics de transit et de trafic locaux des futurs usagers des zones 1AUXA et 1AUXL. Les récents aménagements routiers (déviation de Molsheim) ont intégré dans leur réflexion la desserte de ces deux zones. Un nouveau giratoire a été aménagé sur le carrefour entre la RD392 et la déviation. Celui-ci a été dimensionné pour permettre la réalisation de branchement d'accès propre à chacune de ces zones. Au droit de ces zones la RD392 a été aménagée en 2x2 voies.

- L'article 3 interdit tout nouvel accès direct sur les RD392, RD500, RD422 et A352 (à l'exception d'accès pour les secours incendie depuis la RD392).

Les voies devront avoir une emprise en rapport avec l'utilisation qui en sera faite. Une largeur minimale de 8 m est exigée pour la zone 1AUXA destinée prioritairement aux activités industrielles et artisanales. La largeur de voirie minimale en zone 1AUXL est fixée à 4 m en raison de sa vocation plus orientée vers les loisirs séparant généralement les flux d'entrée et de sortie..

Les accès sont également réglementés de manière à satisfaire les besoins des services de défense contre l'incendie et de sécurité publique. De la même manière, le franchissement des pistes cyclables doit être aménagé.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

- **L'article 6** du règlement impose un recul d'implantation des constructions d'au-moins 40m par rapport à l'alignement de des voies (RD392, RD500, RD422), et 50m par rapport à l'alignement de l'A352 mettant tous les bâtiments en retrait de la source sonore.

Ce recul de 50m par rapport à l'autoroute (qui surplombe le site 1AUXL) prévient toute éventualité de sortie de route accidentelle.

Cet aspect sécuritaire est renforcé par les glissières de sécurité existantes le long de l'A352 et par la règlementation de **l'article 13** imposant le prolongement de la frange boisée existante le long de l'A352 et le long de la bretelle de la sortie vers la RD500, formant ainsi une barrière de retenue supplémentaire

- **L'article 8** réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la perspective de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie, une distance de 4 m doit être assurée entre les bâtiments non contigus.

- **L'article 12** réglemente strictement les aires de stationnement

dans l'objectif de répondre aux besoins liés à l'activité et d'éviter tout stationnement le long des voies ouvertes à la circulation.

Prise en compte de la qualité architecturale

Le souci de la composition urbaine, de la qualité des projets architecturaux et de leur intégration dans un projet urbain d'ensemble a été abordé de manière à ce que la qualité soit assurée quelque soit l'axe routier concerné. Le règlement vise à donner une identité à chaque site, tout en traitant l'aspect urbanistique et paysager pour l'ensemble de deux sites

Des dispositions architecturales, de volumétrie et de coloration ont également été édictées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.

- **L'article 10** : prescrit les principes de hauteur maximale qui se déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones d'est en l'ouest.

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre l'espace agricole ou naturel à l'est et espaces urbanisés à l'ouest, respectivement 9m, 10m et 12m

Il est à noter qu'en raison du caractère économique des zones, les enseignes font également l'objet de dispositions réglementaires

Les enseignes apposées sur les bâtiments seront de type « bandeau », d'une hauteur n'excédant pas 20 % de la hauteur de la façade concernée. Leur partie haute ne dépassera pas l'égout de toiture ou la base de l'acrotère du bâtiment.

- **L'article 11** traite de l'aspect des constructions

Architecture et intégration à l'environnement

> Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle, par leur forme, les matériaux utilisés et leurs liaisons avec les bâtiments d'activité.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Clôtures

a) La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage rigide. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.

c) Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

d) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être doublées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

Volumétrie

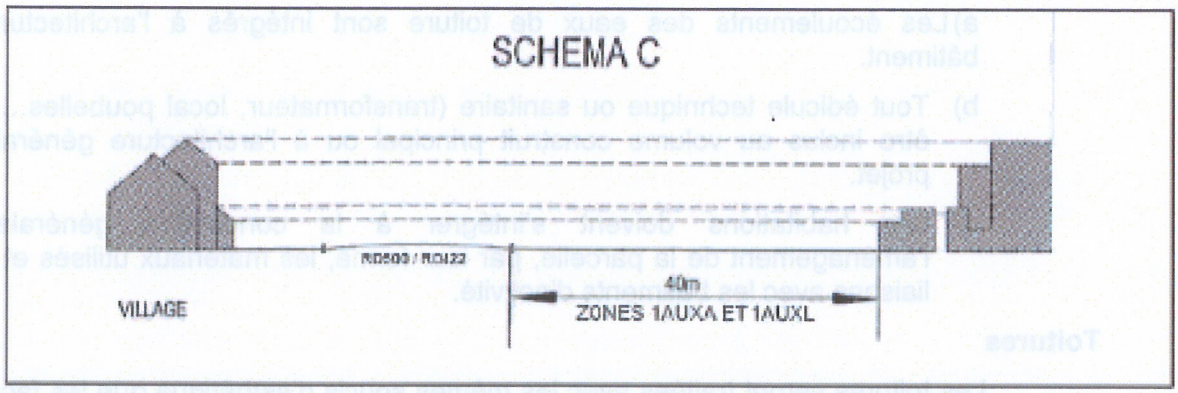
La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

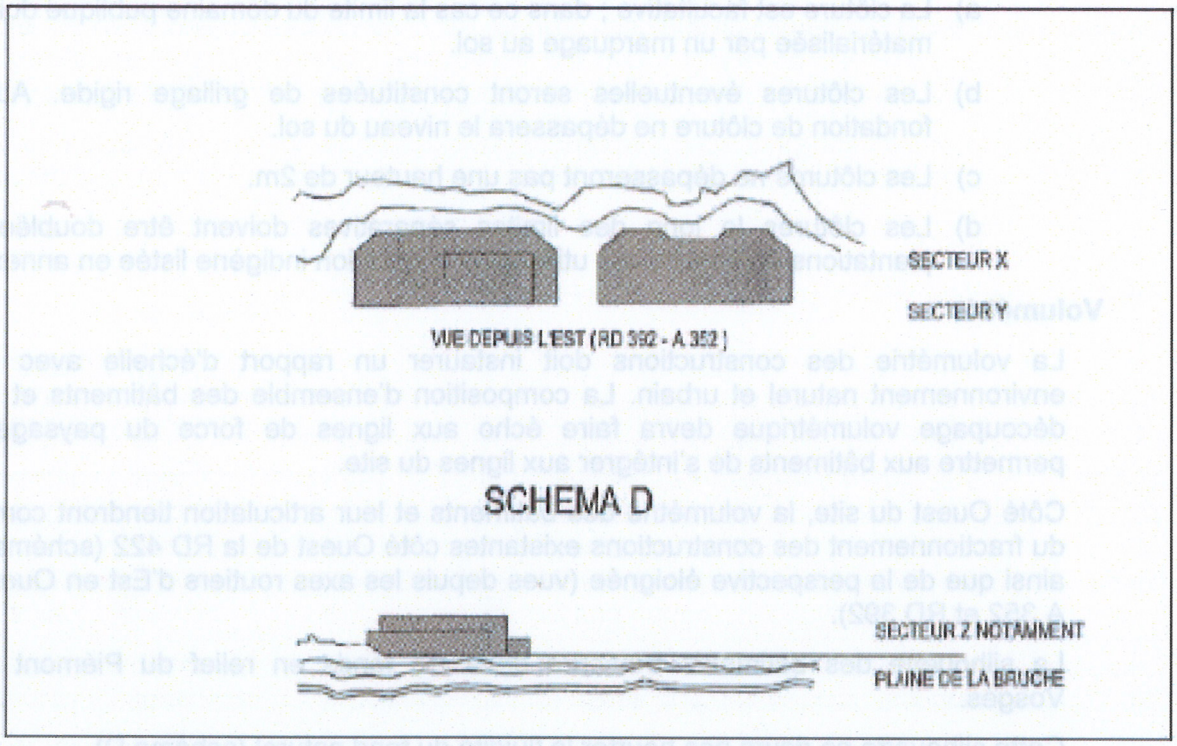
Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 422 (schéma C) ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

Côté Est du site, les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).





Prise en compte de l'urbanisme

La qualité de l'urbanisation est appréciée au regard d'une logique urbaine d'ensemble et concerne l'intégration progressive entre un espace agricole et un espace urbanisé. La diversité des fonctions urbaines n'empêche pas l'organisation du front urbain le long des voies, l'ordonnancement des bâtiments, la gestion des aires de stationnement, le traitement des espaces libres notamment aux abords des espaces publiques et plus généralement les plantations et les enseignes.

Les choix d'aménagement des zones 1AUXA et 1AUXL sont traitées conjointement en raison de leur proximité géographique et dans un souci d'aménagement cohérent,

De manière plus générale, elles sont destinées à accueillir des activités économiques ; principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires pour la zone 1AUXA et essentiellement des activités commerciales et de loisirs pour la zone 1AUXL

- **Article 2** Les constructions y sont autorisées dès lors qu'elles se réalisent dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur une surface minimale de 2 ha. Ce projet ne devra pas créer de délaissés de terrains inconstructibles qui seraient incompatibles avec le développement ultérieur de la zone de manière à concevoir à terme un projet d'ensemble cohérent sur toute la zone.

Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par établissement, à condition qu'il soit :

destinés à loger des personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

intégrés au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent,

que la construction du bâtiment d'activités précède celle du bâtiment d'habitation s'ils sont distincts.

Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet et qu'ils soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.

- **Article 6** : situées en entrée d'agglomération, les constructions érigées sur ces zones devront présenter des façades urbaines clairement positionnées par rapport aux voies d'entrée d'agglomération (RD 392, RD 422, RD500, A352). De ce fait, un recul important d'implantation (40 et 50m) est imposé aux constructions par rapport à ces voies, et leur orientation sera obligatoirement soit parallèle, soit perpendiculaire à l'axe de la voie la plus proche.

- **L'article 11** prescrit une cohérence urbanistique en complément des dispositions architecturales décrites précédemment.

La cohérence chromatique pour l'ensemble des constructions sur chaque site.

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. L'utilisation de matériaux différents devra se faire de manière pertinente pour permettre l'expression de fonctions distinctes.

Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et rigoureusement hiérarchisée de façon à éviter tout conflit entre les surfaces et l'effet bigarré.

La cohérence chromatique de l'ensemble des bâtiments sur un même site, nécessitera d'élaborer un plan de coloration pour favoriser l'unité tout en maintenant les possibilités de diversification. L'opération devra présenter un plan de coloration.

Ce plan de coloration respectera les principes suivants :

- pour les surfaces dominantes : teintes neutres, du clair au sombr
- pour les surfaces moyennes : teintes soutenues, mais non-vives
- pour les éléments graphiques et de détails : teintes vives dans le ton des surfaces moyennes.

Une attention particulière a été apportée à la signalétique : les enseignes ne seront pas apposées sur chaque façade le long des voies mais respecteront les prescriptions ci-après :

Les enseignes au-dessus de la corniche sont interdites.

- Sur un site n'accueillant qu'une seule activité, l'enseigne pourra être apposée en bandeau sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie publique. Sa hauteur totale n'excèdera pas 20 % de la hauteur de la façade concernée.

- Sur un site accueillant des activités différentes, les façades donnant vers les voies publiques (RD 422 - RD 392 - contournement de Molsheim) seront interdites d'enseignes.

Une enseigne d'appel globalisera l'ensemble des enseignes du site. Son emprise au sol n'excèdera pas 4m² (2 m x 2 m), et sa hauteur totale n'excèdera pas 8 m.

Elle pourra être implantée dans la partie aménagée entre les voies publiques et les lignes d'implantation définies à l'article 6 sans toutefois s'implanter à moins de 20 m de l'alignement.

Ses couleurs respecteront les principes définis ci-dessus par le plan de coloration.

Les façades donnant sur une cour intérieure ou sur les voies internes à la zone, pourront accueillir des enseignes distinguant chaque activité.

Celles-ci seront apposées en bandeau sur la façade et n'excèderont pas 20 % de la hauteur de cette façade.

Prise en compte des paysages

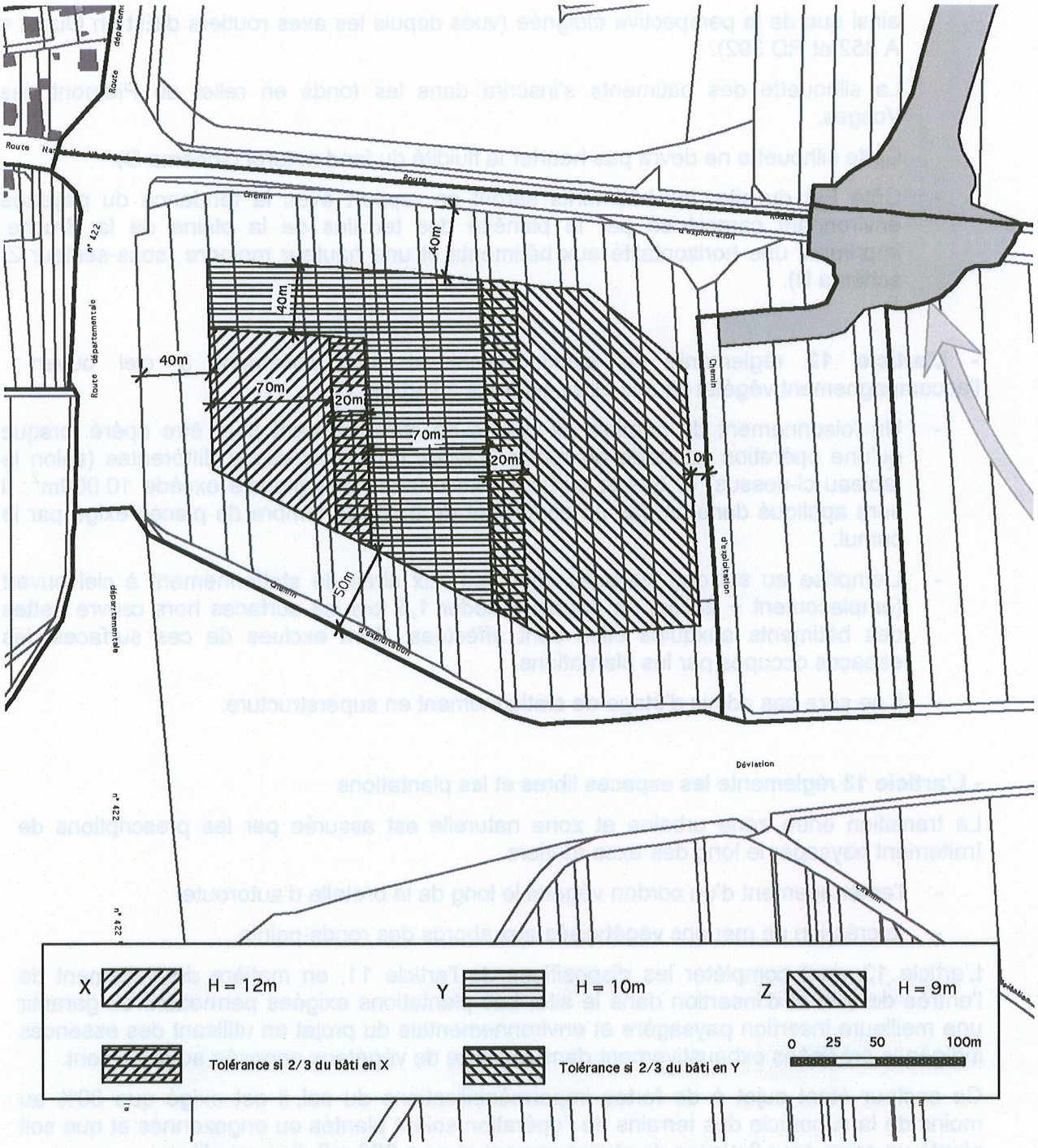
Le site représente un territoire à l'interface entre le tissu bâti et les zones agricoles en périphérie de la commune. Situées en bordure de la RD 422et de la RD500, les zones 1AUXA et 1AUXL sont situées en entrée de ville de Dorlisheim. Elles occupent une position privilégiée au sein d'un territoire formé par un carrefour naturel situé au débouché des vallées de la Bruche et de la Mossig.

L'intégration du projet passe par un traitement paysager cohérent et de qualité.

- **L'Article 9** traite l'emprise au sol. Une emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière à préserver une proportion d'espaces perméables à l'échelle de la parcelle permettant le paysagement. En zone 1AUXL, l'emprise des constructions peut atteindre 30 %, alors qu'elle peut atteindre 60 % en 1AUXA et 1AUXM

- **L'article 10** : prescrit les principes de hauteur maximale qui se déclinent en fonction de la localisation des bâtiments sur chacune des zones d'est en l'ouest.

Afin de prendre en compte l'intégration dans le site et l'enjeu d'entrée de ville que constitue cette zone, les hauteurs sont définies selon trois sous-secteurs afin de marquer une transition plus douce entre l'espace agricole ou naturel à l'est et espaces urbanisés à l'ouest, respectivement 9m, 10m et 12m



- **L'article 11** traite l'aspect extérieur sous divers angles.

Outre les aspects relatifs à l'intégration de la signalétique, des aspects architecturaux (architecture, toitures, clôtures), décrite précédemment, la transition est assurée par le rapport des volumes avec l'environnement proche.

La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

- Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 422 (schéma C)

ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

- Côté Est du site, les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).

- **L'article 12** réglemente le stationnement et son traitement à ciel ouvert ; l'accompagnement végétal de ces aires est traité à l'article 13

- Un foisonnement du nombre de places de stationnement peut être opéré lorsque qu'une opération accueille au moins 3 types de constructions différentes (selon le tableau ci-dessus) et que la surface hors œuvre nette globale excède 10 000m^2 : il sera appliqué dans ce cas un coefficient de 0,70 au nombre de places exigé par le cumul.
- L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement à ciel ouvert (emplacement + accès) ne pourra excéder 1,5 fois les surfaces hors œuvre nettes des bâtiments auxquels elles sont affectées. Sont exclues de ces surfaces, les espaces occupés par les plantations.
- Il ne sera pas admis d'étage de stationnement en superstructure.

- **L'article 13** réglemente les espaces libres et les plantations

La transition entre zone urbaine et zone naturelle est assurée par les prescriptions de traitement paysager le long des axes routiers

- l'aménagement d'un cordon végétal le long de la bretelle d'autoroute,
- la création de merlons végétalisés aux abords des ronds-points,

L'article 13 vient compléter les dispositions de l'article 11, en matière de traitement de l'entrée de ville et d'insertion dans le site. Les plantations exigées permettent de garantir une meilleure insertion paysagère et environnementale du projet en utilisant des essences indigènes précisées exhaustivement dans une liste de végétaux annexée au règlement.

Ce secteur étant sujet à de fortes imperméabilisations du sol, il est exigé que 30% au moins de la superficie des terrains de l'opération soient plantés ou engazonnés et que soit planté un arbre pour 6 places de stationnement et pour 200 m2 d'espace libre.

Afin de garantir la pérennité de ces arbres, il est demandé qu'ils soient plantés dans un minimum de 4 m3 de terre végétale et que la circonférence des troncs soit au minimum de 25 à 30 cm.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée au règlement. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD422 et la RD392, et de celui entre la RD392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.
Les reculs d'implantation le long de la RD422, de la RD392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage.

En zone 1AUXL : Les aires de stationnement réalisées en surface en dalles drainantes et à engazonnement pourront être prise en compte dans le calcul des surfaces d'espace vert, à hauteur de 30% de leur superficie.

Le projet veillera à ce que l'accompagnement végétal des places de stationnement soit orienté de façon à rendre les parkings les plus discrets possibles, vu de l'autoroute A352 en venant de l'Est :

- soit des écrans végétaux d'essences arbustives d'une hauteur minimale de 2,00 m,
- soit des espaliers accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge…),
- soit des treilles accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge…) au dessus des places de stationnement,
- soit des plantations d'arbres,
- soit tout autre dispositif végétal ayant le même objectif.

Le long de l'A352, la frange boisée existante sera prolongée le long de la bretelle d'accès à la RD 500. Sa composition sera constituée d'essences issues de celle-ci.

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD 500 et la RD 392, et de celui entre la RD 392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.

Les reculs d'implantation le long de la RD 500, de la RD 392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage

TRADUCTION REGLEMENTAIRE SPECIFIQUE A LA ZONE 1AUXM

La zone 1AUXM correspond à la zone d'extension future de l'entreprise Messier Bugatti, l'extrémité nord-est du territoire communal.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

La zone 1AUXM est soumise aux risques d'inondation inscrits à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992. À ce titre, toute occupation et utilisation du sol est conditionnée par la réglementation pour la prévention des risques inondables de zone I et de zone IV.

Afin d'aboutir à un aménagement cohérent de la zone, les constructions au coup par coup sont interdites. L'urbanisation du secteur doit être réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble. Un phasage peut être envisagé si l'aménagement porte au minimum sur 2 ha.

Sont autorisées sans conditions les opérations groupées d'activités et les constructions à usage hôtelier, de bureaux et de services.

Sont interdites les constructions de logements en raison de la restriction de certains usages de l'eau de la nappe phréatique suite à des pollutions des eaux souterraines par des solvants chlorés liées aux activités de l'entreprise Messier-Bugatti en 1970 et 1990.

Article 10 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les règles de hauteur ont été fixées en cohérence avec les constructions situées dans les zones urbanisées avoisinantes, pour favoriser une intégration optimale dans le tissu bâti et le site.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible emprise liées à l'activité afin de ne pas entraver ou bloquer le développement de cette dernière.

Article 11 – Aspect extérieur

La réglementation de certains éléments extérieurs a été définie dans une perspective d'intégration paysagère et de préservation des sites naturels environnants.

Le traitement spécifique des clôtures permettra d'aménager une haie vive le long des limites séparatives qui marqueront une transition plus douce avec les espaces naturels voisins.

Étant donné la proximité de zones humides, territoires des crapauds verts, espèce se déplaçant autour de son habitat d'origine, les murs bahuts pour les clôtures sont interdits pour ne pas entraver leurs migrations à travers le site.

Article 13 – Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces libres et les dispositions en matière de plantation, notamment sur les aires de stationnement participent également à l'intégration paysagère de l'activité dans le site.

3.2.3 La zone 2AU

Les territoires classés en 2AU constituent les réserves foncières de développement urbain à long terme. Ces territoires devront être validés par une modification ou une révision du PLU.

Dans l'attente de leur urbanisation, aucune opération n'est autorisée hormis les aménagements d'infrastructures enterrées ou l'installation d'équipements publics.

La commune de Dorlisheim comporte différents territoires classés en 2AU :

- le secteur 2AUa qui est situé au nord de la commune ;
- le secteur 2AUb qui se situe dans le prolongement de la rue des Vignes au sud-ouest de la commune ;
- le secteur 2AUc qui se situe entre la rue des Lilas et le chemin rural dit Schlittweg, au sud de la commune. Outre sa vocation principale à caractère résidentielle, il est prévu que ce secteur intègre la création d'une école maternelle ainsi qu'une aire de parking public ;
- le secteur 2AUd correspond à l'espace non bâti situé entre la voie ferrée et la rue Luther, au lieu-dit « Mausgaertel » ;
- le secteur 2AUe situé au lieu-dit « Kurtz Straeng » et qui correspond à un secteur destiné à accueillir à la fois des activités et de l'habitat.

La détermination de secteurs permet exclusivement de situer les différentes réserves foncières sur le territoire. Leur réglementation est identique.

En raison de l'étendue du secteur 2AUa, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra s'effectuer dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'urbanisation des secteurs 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe fera, quant à elle, l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Le projet d'ensemble du secteur 2AUe devra être compatible avec les principes énoncés dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement élaborée dans le cadre du PLU.

Le secteur 2AUd est soumis aux risques d'inondations de type IV tels que définis par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, son urbanisation sera soumise aux conditions édictées dans cet arrêté.

REGLES GENERALES A LA ZONE 2AU

L'ouverture des secteurs 2AU nécessitant une procédure de modification ou de révision du PLU, seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont réglementés.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Ne sont autorisées que les installations nécessaires aux missions de service public et les emplacements réservés prévus au plan de zonage. L'aménagement, l'adaptation et l'extension des constructions existantes sont admises dès lors que ces transformations respectent la vocation future de la zone.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des constructions existantes ne pourra être modifiée. Cette mesure a pour objectif de ne pas contraindre l'urbanisation future du secteur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avec ce même souci, le retrait existant par rapport aux limites séparatives pour les constructions existantes ne pourra être modifié.

3.3 LES ZONES A

Les zones A définissent les espaces du territoire à vocation agricole qui sont à protéger au regard de leur potentiel agricole, viticole ou pastoral, mais aussi en raison de leur richesse environnementale et paysagère. Le PLU met en évidence différents types de zone agricole : les zones A, AN, AT et AV.

Chacune de ces zones a une vocation spécifique précisée ci-après.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE EN ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés aux sorties d'exploitation agricole. Elle peut également accueillir des activités de culture et d'élevage.

La zone A comporte plusieurs secteurs distincts, qui traduisent des exigences différentes, en fonction de leur situation géographique, afin d'aboutir à une intégration paysagère optimale dans le site :

- le secteur Aa correspond à la zone agricole située au lieu-dit « Rosenweg », au sud-ouest de la commune,
- le secteur Ab se situe au lieu-dit « Blieth » au nord-ouest de la commune,
- le secteur Ac se situe au lieu–dit « Nordfeld » au nord de la commune,
- le secteur Ad se situe au lieu-dit « Brennhuettel » au nord du centre ancien,
- le secteur Ae correspond à la zone agricole située au sud du centre ancien, au lieu-dit « Hinter dem Dorf »,
- les secteurs Af correspondent aux zones agricoles situées au sud de la commune, au-delà de la RD 1420.

L'aménagement des secteurs Aa et Ae est régi par des orientations particulières d'aménagement jointes au dossier du PLU.

Les secteurs Aa et Ae font l'objet d'une réglementation similaire en raison de leur localisation, dans la moitié sud des zones urbanisées ou en limite de celles-ci. Le même rapprochement peut être effectué pour les secteurs Ab et Ad situés, pour leur part dans les zones urbanisées au nord de la commune. Enfin, les secteurs Ac et Af qui sont situés plus en marge des zones urbanisées font également l'objet d'une réglementation spécifique.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'inondation défini par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, la réglementation en vigueur en la matière fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Articles 1 et 2 – Occupation et utilisation du sol

Afin de gérer au mieux les occupations et utilisations du sol (OUS) en zone A, le PLU précise que ne sont admises que les OUS indiquées à l'article 2. Les interdictions citées à l'article 1 ne sont inscrites qu'à titre de précisions.

Ainsi sont autorisées toutes les OUS liées aux activités d'une exploitation agricole. Cette disposition permet d'accueillir toutes les constructions et installations nécessaires à la pérennisation de l'activité principale. Ainsi la réglementation mise en place permet aux activités agricoles de se diversifier et d'accueillir des locaux de transformation, de commercialisation, de restauration et d'hébergement tant que ces activités restent annexes à l'activité agricole première.

Afin de réduire tout risque de mitage et d'étalement urbain, les transformations de bâtiments sont interdites si elles ne s'effectuent pas dans le cadre d'une sortie d'exploitation agricole.

Certains secteurs sont concernés par le risque d'inondation défini par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR. À ce titre, la réglementation en vigueur en la matière fixe les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies de desserte des terrains constructibles devront avoir une emprise en rapport avec l'occupation et l'utilisation des sols envisagée afin d'appréhender en amont tout problème de circulation. Une largeur minimale de 5 m d'emprise est exigée pour toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau peut soit être effectuée par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

En absence de réseau collectif, il est autorisé d'avoir un assainissement autonome dès lors que ce dernier permet le raccord à un futur réseau public et qu'il est conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

En matière de rétention des eaux pluviales, toute imperméabilisation de la parcelle doit être compensée par la rétention des eaux pluviales à raison de 1400 litres/are afin de ne pas accroître les quantités d'eau ruisselées en surface.

Électricité - Téléphone -Télédistribution

La meilleure dissimulation des réseaux est exigée à cet alinéa dans l'objectif de préserver la qualité des paysages.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Pour des raisons techniques liées à un dispositif d'assainissement non collectif potentiel, les constructeurs potentiels devront se rapprocher du concessionnaire pour les contraintes éventuelles en matière de superficie minimale imposées par ce type de dispositif.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Secteurs Aa et Ae

Les constructions d'habitation seront préférentiellement implantées en premier rang. La façade sur rue de ces constructions sera implantée entre 5 et 10 m de la voie qui dessert la parcelle afin de constituer un front bâti homogène et en rapport avec les zones urbanisées voisines pour la zone Ae.

L'orientation d'aménagement prévoit une implantation préférentielle en second rang, au-delà de 30 m. Toutefois, les constructions d'activités pourront avoir leur façade sur rue à un minimum de 20 m lorsqu'elles forment un ensemble cohérent avec les bâtiments d'habitation (corps de ferme, ...).

Secteurs Ab, Ad et Af

L'implantation des constructions d'habitation en premier rang est encouragée (entre 5 et 10 m de recul par rapport à la voie qui dessert la parcelle). Celle des bâtiments d'activités sera à 15 m minimum par rapport à cette même voie.

Secteur Ac

Le retrait minimal des constructions à usage d'activités est fixé à 10 m par rapport à la voie ou au chemin qui dessert la parcelle afin de préserver les chemins des usages internes propres au fonctionnement de l'exploitation agricole. Les constructions à usage d'habitation pourront respecter un recul moindre (3 m minimum par rapport à la voie de desserte de la parcelle), cette dernière n'engendrant pas d'usage particulier.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale prévoit un retrait obligatoire de 4 m par rapport aux limites séparatives, l'objectif n'étant pas la densification de la zone mais plutôt l'intégration des constructions dans le paysage. Ce recul permettra notamment la création de haies vives.

Le recul minimum est porté à 3 m en zone Ab, retrait actuel des bâtiments d'ores et déjà existants sur ce secteur.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 m entre les constructions sur une même unité foncière peut être exigée pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions d'habitation et d'activités est réglementée de manière à obtenir une certaine cohérence entre les différents bâtiments édifiés sur la parcelle et ainsi à favoriser une bonne insertion dans le site.

Pour éviter toute construction sortant trop du sol, la hauteur de la dalle de rez-de-chaussée est limitée à 0,50 m pour les habitations et 1 m pour les bâtiments d'activités.

Article 11 – Aspect extérieur

Les règles édictées à cet article permettent d'intégrer de manière optimale les sorties d'exploitation dans le paysage agricole et naturel environnant.

Article 12 – Stationnement

Les aires de stationnement répondant aux besoins liés à l'activité devront être réalisées sur les unités foncières, afin de ne gêner en rien la circulation des véhicules agricoles et autres.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Le règlement préconise un traitement végétal sous forme par exemple de haie vive ou d'espace de vergers pour assurer une bonne intégration dans le site des sorties d'exploitation. L'objectif est d'éviter la création de points noirs visibles notamment depuis les voies publiques.

3.3.1 La zone AN

La zone AN correspond aux espaces agricoles du territoire communal qui sont protégés en raison de leur caractère agricole, paysager, environnemental et écologique. Ils sont notamment constitués par les secteurs inventoriés comme zone potentielle d'habitat du Grand Hamster ou encore par certains secteurs identifiés en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

À ce titre ces espaces sont protégés de toute construction qui pourrait représenter une nuisance ou une contrainte à l'une de ces spécificités. Ainsi en zone AN, sont admis exclusivement les ruchers, les abris d'animaux et les abris destinés aux systèmes d'irrigation. Leur intégration dans le site et le paysage sera notamment un enjeu essentiel à prendre en compte.

Concernant les constructions existantes, seuls les bâtiments agricoles peuvent être transformés ou étendus dans la limite du doublement de surface existante à la date de prescription du PLU. Les extensions mesurées des constructions agricoles existantes sont autorisées dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager (voir règlement – article 13). Ces dispositions permettent la pérennisation des activités agricoles sur le territoire tout en préservant les enjeux paysagers et environnementaux.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La réalisation éventuelle de divers réseaux devra être conçue de manière à respecter le milieu environnant ainsi que les éléments naturels qu'il comporte (biotopes, faune, flore, ...).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les préoccupations d'ordre paysager seront notamment traitées par le respect d'un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Un recul de 30 m minimum est exigé par rapport aux secteurs soumis au régime forestier tel que le préconise la réglementation en vigueur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune implantation sur limite n'est autorisée, la préservation de la zone et l'intégration des constructions dans le site étant les principaux objectifs recherchés.

Avec la même volonté, les bâtiments existants ne pourront pas modifier leur implantation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère également pour des raisons d'intégration paysagère.

Article 11 – Aspect extérieur

Les dispositions prises à travers cet article participeront également à l'insertion des constructions dans le paysage.

Article 12 – Stationnement

S'il est nécessaire, le stationnement de véhicules devra être aménagé en dehors des voies et chemins publics. Aucune imperméabilisation des aires de stationnement n'est autorisée afin de préserver le caractère agricole et naturel des secteurs concernés.

3.3.2 La zone AT

La zone AT, située en limite est de la zone 1AUXL, est réservée à la création d'un secteur de promotion et de commercialisation des produits issus des activités agricoles et viticoles locales.

Le classement en zone agricole se justifie à la fois par la volonté de développer la vente à la cueillette sur ce secteur et par l'intérêt général et collectif du monde agricole qui réside dans la création d'une maison du terroir, qui participera à la pérennisation des activités agricoles et viticoles sur le territoire de Dorlisheim. De fait, le caractère principalement agricole de la zone est conservé en raison de la vocation directement liée au développement des activités agricoles et viticoles.

Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Seules les occupations et utilisations du sol liées au projet de création d'une activité de promotion et de commercialisation des produits du terroir sont autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

Les voies et accès nécessaires à l'aménagement de cette zone devront répondre aux besoins du site et de l'activité qui y est prévue. Une largeur d'emprise minimale de 4 m est exigée pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La desserte des réseaux devra être conçue de manière optimale par rapport à la situation géographique du site et en fonction des contraintes qui y sont liées.

Les raccordements aux différents réseaux sont demandés en raison de la proximité de la future zone d'activités de loisirs (zone 1AUXL).

Des exigences particulières sont imposées à cette zone en matière de rétention d'eau pluviale, étant donné l'environnement immédiat du secteur et les exigences appliquées aux zones AUXL et AUXM limitrophes. La rétention des eaux pluviales pourra être le prétexte à un recyclage pour l'irrigation des plantations de ce territoire.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Une distance minimale de 10 m entre les voies ouvertes à la circulation publique et aux chemins et la façade sur rue des constructions est exigée, afin d'encourager une intégration paysagère optimale.

Avec ce même objectif, il est exigé que les bâtiments respectent un recul de 50 m par rapport aux emprises de l'autoroute A 352.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un recul de 5 m par rapport aux limites séparatives est imposé de manière à réduire tout risque de propagation d'incendie et à favoriser l'insertion dans le site (aménagement d'une haie vive, ...).

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article met également en œuvre les dispositions nécessaires en matière de lutte contre l'incendie.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est fixée en rapport avec les hauteurs autorisées pour les constructions de la zone 1AUXL voisine. Cette démarche découle de la volonté de créer un ensemble homogène et cohérent.

Article 11 – Aspect extérieur

En raison de sa situation géographique et de sa visibilité depuis l'A 352 et la RD 392, des prescriptions particulières en termes d'aspect extérieur mais également d'espaces libres et de plantations (art.13) ont été prises afin d'intégrer de manière qualitative toute construction dans le site.

En tant que zone agricole, la zone AT n'est pas soumise aux obligations de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Cependant, dans un souci de cohérence et d'intégration dans le site, des mesures similaires à la réglementation édictée en zone 1AUXL en matière d'architecture, de toitures et de clôtures ont été prises.

Article 12 – Stationnement

En raison de sa situation géographique et de son caractère principalement agricole, les mêmes dispositions qu'en zone A sont appliquées en zone AT.

Article 13 – Espaces libres et plantations

La réalisation de la zone devra prévoir un aménagement paysager et végétal de qualité.

Les abords des différents équipements, abris et aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager particulier, notamment afin de répondre aux exigences d'intégration dans le paysage. Toujours dans un souci de cohérence et avec la volonté de créer une entrée de ville de qualité, les dispositions inscrites en zones 1AUXA et 1AUXL ont été adaptées à la zone AT.

3.3.3 La zone AV

La zone AV est strictement réservée aux sorties d'exploitation viticole, dans la perspective à long terme de créer un « micro-village des viticulteurs ».

Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement afin de gérer l'urbanisation de ce secteur de manière cohérente et globale. La volonté de la commune est d'éviter toute implantation hasardeuse susceptible de miter le paysage agricole en frange des zones bâties.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

Pour éviter toute occupation ou utilisation du sol non souhaitée, il a été choisi d'interdire toutes les constructions et installations autres que celles autorisées à l'article 2.

Afin de favoriser le développement et la pérennisation des activités viticoles et arboricoles, essentielles à de nombreux titres sur la commune (activité économique, entretien des espaces et diversité du paysage), toutes les OUS liées aux activités viticoles et à leurs sorties d'exploitation sont autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

La desserte de la zone et des constructions et installations devra être proportionnée aux besoins et à l'utilisation envisagée.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux publics seront préférés. Cependant, en l'absence de réseau existant, la gestion autonome est tolérée à condition qu'elle soit réalisée de manière à permettre le branchement au futur réseau.

Les préoccupations liées à la gestion des eaux pluviales étant globales, la commune a souhaité appliquer ses exigences en matière de rétention à la zone AV de façon égale à tous les secteurs qui seraient potentiellement urbanisés dans le futur.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Par souci d'intégration paysagère dans le site, les terrains constructibles devront avoir une superficie minimale de 2 000 m².

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Il est rappelé que l'urbanisation de chaque propriété devra être compatible avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement en matière d'organisation des constructions selon leur vocation. L'orientation particulière d'aménagement préconise que les constructions d'habitations soient implantées en premier rang par rapport à la voie qui dessert la parcelle côté village. Les constructions d'activités seront, quant à elles, situées en second rang, préférentiellement au-delà de 30 m par rapport à la voie de desserte.

Toutefois, il sera envisageable d'implanter les constructions d'activités à 15 m par rapport à la limite d'emprise de la voie, si l'organisation des bâtiments est cohérente (corps de fermes, implantation autour d'une cour intérieure, ...).

Les constructions d'habitations s'implanteront entre 5 et 10 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, sauf lorsque l'orientation d'aménagement prévoit la création d'une ceinture verte (vergers, haies vives, ...) le long de la voie de desserte. Dans ce dernier cas, les constructions d'habitations devront être implantées à l'arrière de cette bande végétale.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En raison de la dimension minimale des terrains constructibles, les constructions respecteront un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives sans que leur organisation en soit désavantagée.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Cet article préserve l'accessibilité des services de lutte contre l'incendie autour des différentes constructions.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions a été définie de manière à appréhender à la fois la cohérence avec les zones bâties avoisinantes et les contraintes techniques liées à l'activité viticole. La hauteur de rez-de-chaussée a été différenciée selon qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ou de locaux d'activité.

Les habitations sont calées à ±50cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction pour les implanter dans le respect des exigences données aux habitations voisines sur les zones à urbaniser et assurer une bonne intégration des habitations dans le site.

Les bâtiments d'activités bénéficient d'une plus grande tolérance pour répondre aux besoins liés au fonctionnement de l'activité (quais de déchargement par exemple).

Article 11 – Aspect extérieur

De la même manière qu'à l'article 10, les règles liées à l'aspect extérieur résultent de la prise en compte de l'intégration paysagère et des spécificités des activités liées aux exploitations viticoles.

Article 12 – Stationnement

Les besoins en matière de stationnement, notamment si la vente directe des produits est envisagée, devront être gérés sur la parcelle. Aucun stationnement de véhicules ne devra se faire sur les voies et chemins.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés de manière à valoriser la zone et à en promouvoir son insertion dans le site. Les abords des équipements, abris et aires de stockage feront l'objet particulier d'un traitement végétalisé de qualité (haies vives, arbres, ...).

3.4 LA ZONE N

La zone N comporte trois secteurs de zone :

- **Nc** correspondant au site de l'ancienne carrière DDE qui fait l'objet d'une procédure de réaménagement et de remblaiement par des déchets inertes,
- **Nn** correspondant aux secteurs qui seront protégés en raison de leur qualité environnementale et paysagère. Ces secteurs sont situés à l'est du Château Saint Jean, à proximité de la Bruche et à l'extrême sud-ouest du ban communal,
- **Nv** correspondant à un secteur où la création et la préservation de vergers seront encouragées par la commune.

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

L'occupation et l'utilisation du sol en zone N sont strictement limitées afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation et du mitage. Ne sont autorisées sur ces territoires que les constructions strictement nécessaires à la collectivité pour le fonctionnement des services publics et dans le respect des contraintes environnementales et paysagères fortes de ces lieux.

En secteur Nc, ne sont autorisés que les ouvrages d'intérêt public, les dépôts et les stockages de matières inertes afin de permettre la réalisation du projet de remblaiement de l'ancienne décharge DDE. La création de mares artificielles est également possible afin de poursuivre les efforts de la municipalité en termes de protection des habitats favorables aux batraciens.

En secteurs Nn et Nv, ne sont autorisés que les ouvrages d'intérêt public, les ruchers et suivant le secteur les opérations inscrites en emplacements réservés et les abris pour animaux dès lors qu'ils sont liés à une activité agricole.

La zone N comporte des espaces situés en zone inondable définie par l'arrêté préfectoral du 25.11.1992 valant PPR. Dans ces secteurs du territoire, le règlement restreint et conditionne les occupations et utilisations du sol spécifiées ci-dessus selon les dispositions du PPR. Elle est également concernée par la servitude liée aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La réalisation éventuelle de divers réseaux devra être conçue de manière à respecter le milieu environnant ainsi que les éléments naturels qu'il comporte (biotopes, faune, flore, ...).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les préoccupations d'ordre paysager seront notamment traitées par le respect d'un recul minimal de 10 m par rapport aux voies et chemins ouvert à la circulation publique.

Un recul de 30 m minimum est exigé par rapport aux secteurs soumis au régime forestier tel que le préconise la réglementation en vigueur.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Aucune implantation sur limite n'est autorisée, la préservation de la zone et l'intégration des constructions dans le site étant les principaux objectifs recherchés.

Avec la même volonté, les bâtiments existants ne pourront pas modifier leur implantation.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère également pour des raisons d'intégration paysagère.

Article 11 – Aspect extérieur

Les dispositions prises à travers cet article participeront également à l'insertion des constructions dans le paysage.

Article 12 – Stationnement

S'il est nécessaire, le stationnement de véhicules devra être aménagé en dehors des voies et chemins publics. Aucune imperméabilisation des aires de stationnement n'est autorisée afin de préserver le caractère agricole et naturel des secteurs concernés.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

IV. EFFETS ET MOYENS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1 SITES ET PAYSAGES

Le développement urbain de Dorlisheim sera maîtrisé afin de préserver au maximum les espaces naturels tout en assurant le développement démographique nécessaire à l'équilibre de la population et à la pérennité de ses équipements publics et de ses services urbains. Du point de vue environnemental et paysager, il a été pensé de manière à combattre tout mitage de l'espace.

Les zones d'urbanisation futures ont été définies de manière à concentrer le développement de la commune dans les interstices laissés par les urbanisations passées. Parallèlement, le règlement prévoit d'encourager le renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés.

Au regard de leur qualité environnementale et paysagère, les espaces naturels et agricoles ont été classés en zones A et N. Une réglementation spécifique a été édictée afin de protéger au mieux leurs spécificités. Les espaces agricoles présentant un fort enjeu paysager ont été classés en zones spécifiques AN (marquant la vocation agricole du site tout en le préservant de toute construction) et les espaces naturels particulièrement sensibles ont été classés en Nn afin d'appliquer une réglementation encore plus stricte en matière d'occupation et d'utilisation du sol. D'autre part, la démarche d'inscrire des secteurs spécifiques en vue des sorties potentielles d'exploitation marque également la volonté de la commune de restreindre les risques de mitage des territoires agricoles tout en prenant en compte les préoccupations et les intérêts des exploitants.

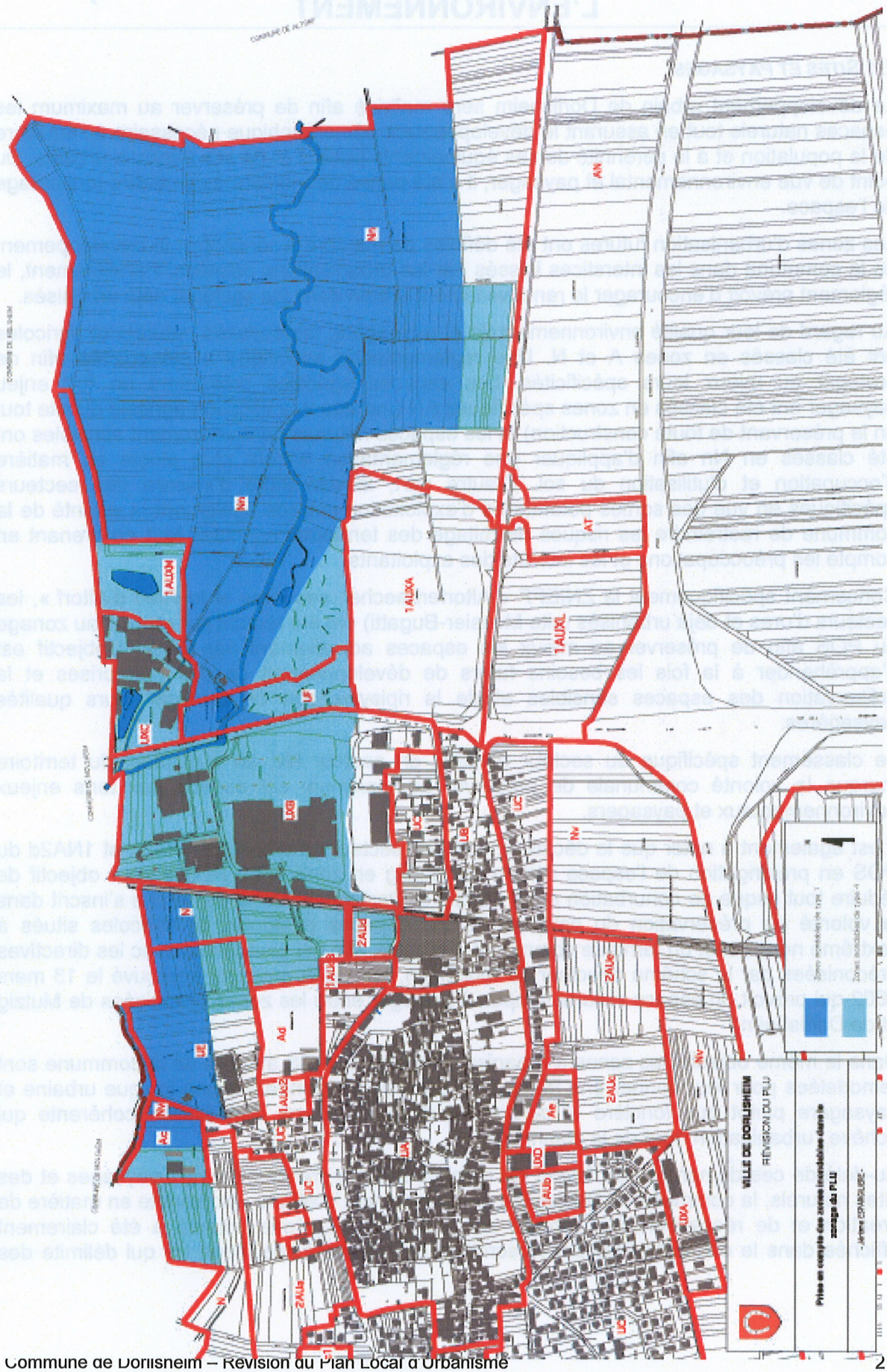
Concernant spécifiquement la ZNIEFF « Altorferbaechel, ses rives et le Ried d'Altorf », les secteurs d'ores et déjà urbanisés (site Messier-Bugatti) ont été réduits par rapport au zonage du POS afin de préserver au mieux les espaces actuellement non bâtis. L'objectif est d'appréhender à la fois les besoins futurs de développement de ces entreprises et la préservation des espaces sensibles et de la ripisylve afin de protéger leurs qualités paysagères.

Le classement spécifique du secteur d'Imthal en secteur Nv, au sud-ouest du territoire marque la volonté communale de préserver au maximum cet espace aux forts enjeux environnementaux et paysagers.

Il est également à noter que le déclassement des secteurs à urbaniser 1NA2c et 1NA2d du POS en prolongation de l'espace Atrium de Mutzig en zone N au PLU a pour objectif de réduire tout risque de conurbation entre Mutzig et Dorlisheim. Cette démarche s'inscrit dans la volonté de préservation du paysage et des espaces pastoraux et agricoles situés à l'extrême nord-ouest du territoire communal. En outre, elle est compatible avec les directives préconisées par le schéma directeur de Molsheim, Mutzig et environs approuvé le 13 mars 2002 qui prévoit un espace naturel tampon à protéger entre les zones urbanisées de Mutzig et de Dorlisheim.

Dans le même objectif, les zones à urbaniser inscrites au POS au nord de la commune sont remodelées pour leur donner une forme plus compacte répondant à une logique urbaine et paysagère plutôt que foncière et permettant d'organiser une urbanisation cohérente qui achève l'urbanisation nord de la commune.

Au-delà de ces démarches en faveur du respect et de la préservation des paysages et des sites naturels, la commune de Dorlisheim entreprend une politique volontariste en matière de création et de rénovation des vergers sur son territoire. Cette volonté a été clairement affichée dans le cadre du PLU par l'inscription d'un secteur spécifique Nv qui délimite des


VILLE DE DORLISHEIM
RÉVISION DU PLU
Prise en compte des zones inondables dans le zonage du PLU
- Aléa CENTENNAL -

espaces préférentiels pour leur implantation. Ces sites ont été définis au regard de l'intérêt paysager engendré par une telle action. Ainsi, il a été choisi de classer, en Nv, le secteur situé entre la RD 1420 et les zones bâties, le secteur du Imthal et le secteur situé au nord du territoire le long de l'avenue Charles De Gaulle. Outre le fait de développer un filtre végétal entre le village et la route, ces vergers vont développer des espaces de grande qualité écologique.

Ces mesures seront complétées par des démarches incitatives de la part de la commune.

1.2 MILIEUX NATURELS ET EQUILIBRE BIOLOGIQUE

1.2.1 L'eau sur le territoire

De manière générale, le développement urbain futur engendre des besoins supplémentaires en eau. Afin d'appréhender l'équilibre entre les ressources et leur exploitation accrue, les services compétents ont validé à travers les annexes sanitaires, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Dans certains cas, leur analyse met en avant les mesures compensatoires nécessaires de rénovation ou de création de réseau afin de gérer de manière optimale les ressources.

Ces mesures sont complétées par la volonté communale de généraliser la démarche de rétention des eaux pluviales, individuellement, sur les parcelles dans l'ensemble des zones. Ainsi, au-delà de la gestion d'ensemble des eaux pluviales prescrite dans le cadre de la Loi sur l'Eau pour les nouveaux quartiers, la commune souhaite généraliser la démarche environnementale individuelle y compris sur les territoires déjà urbanisés.

Cette gestion individuelle de la rétention des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées a pour objectif de compenser à l'échelle de chaque parcelle toute nouvelle imperméabilisation. La rétention des eaux devient une préoccupation de chaque administré de la commune. Cette démarche est complétée par l'exigence de préserver un certain pourcentage de surface perméable et végétalisée.

Dans le centre ancien et dans les zones aujourd'hui urbanisées, cette mesure permet d'appréhender en amont les problèmes potentiels de saturation des réseaux qui pourraient apparaître avec les opérations de renouvellement urbain (densification, reconversion de bâti non résidentiel, extension maîtrisée à l'échelle de la parcelle, ...).

De plus, ces réserves participeront à l'irrigation des jardins sans utiliser les ressources en eau potable de la collectivité. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs concernés par l'article 1 de l'Arrêté préfectoral du 29/03/2005, relatif aux restrictions des usages de l'eau , en particulier pour l'interdiction d'arrosage ou d'irrigation de cultures destinées à la consommation humaine.

Le territoire communal de Dorlisheim est concerné par les risques d'inondation de la Bruche et de ses affluents. À ce titre, l'urbanisation dans certains secteurs est contrainte afin de prendre en compte ces risques d'inondation. La mesure souhaitée par la commune pour la rétention des eaux pluviales à la parcelle contribue à la démarche de gestion de ces risques. D'autre part, le zonage de l'arrêté préfectoral valant PPR du 25 novembre 1992 a été reporté sur les documents graphiques.

La partie réglementaire du PPR a été intégrée au règlement du PLU. L'ensemble des zones concernées par les risques d'inondation fait ainsi l'objet de mesures spécifiques en matière d'occupation et d'utilisation du sol. Le PPR distingue à Dorlisheim deux types de zones inondables selon leur inondabilité : les zones de type I et de type IV. La majorité des secteurs classés en zone de type I sont inscrits au PLU en zone A ou N. Une partie de la zone UE, dont la surface a été réduite par rapport aux surfaces potentiellement urbanisables au POS, est toutefois concernée par un risque majeur d'inondation (zone de type 1). Cependant ce secteur correspond aux terrains de loisirs sportifs de plein air. Ces terrains

ayant vocation à rester perméables et ne présentant aucune occupation qui entrave l'écoulement des eaux de crue, leur classement en zone U ne pose pas problème.

Concernant l'urbanisation future, la majorité des zones AU sont situées dans des zones qui ne sont pas concernées par les risques d'inondation inscrits au PPR. Seuls deux secteurs de petite taille sont situés dans le champ d'inondation de la Bruche et de ses affluents. Il s'agit du secteur 2AUd et de la zone 1AUXM. Ces secteurs du territoire communal sont situés en zone IV du PPR. À ce titre, leur urbanisation est soumise aux mêmes contraintes de réalisation d'études hydrauliques et d'impacts exigées par le règlement du PPR. Ces dernières détermineront finement les mesures et les aménagements compensatoires éventuels à réaliser. En outre, il faut noter que la superficie de la zone à urbaniser 2AUd inscrite au PLU a été réduite par rapport aux zones correspondantes INA3i1, INA3i4 et IINA1i4 du POS.

1.2.2 La qualité de l'air

Le développement et le renouvellement urbain ont pour conséquence une augmentation de la population active et, de fait, une augmentation du nombre d'automobiles et des déplacements. Ce mécanisme apparaît comme étant régi à une échelle bien plus étendue que l'échelle communale.

Cependant, il apparaît essentiel de mener, quoi qu'il en soit, des actions à toute échelle d'un territoire. C'est avec cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air que la commune de Dorlisheim a souhaité encourager et favoriser les déplacements doux entre les différents quartiers de la commune et avec les communes voisines.

Cette volonté se traduit par trois principes dans le cadre du PLU :

- L'inscription d'emplacements réservés au plan de zonage en vue de la réalisation de cheminements piétons et/ou cyclistes pour relier le centre ancien aux autres zones urbaines ;
- L'inscription du principe de réalisation de cheminements piétons dans les orientations particulières d'aménagement afin d'appréhender en amont les liaisons douces inter-quartiers ;
- L'inscription d'emplacements réservés au profit du Conseil Général en vue de la réalisation d'une piste cyclable entre Dorlisheim et Mutzig qui sera aménagée dans le cadre du Schéma Directeur Départemental des parcours cyclables.

Ces actions d'amélioration des déplacements doux, menées à l'échelle communale et supra-communale, seront renforcées par la future réalisation du projet Tram-Train qui aura pour impact la réduction des déplacements automobiles pendulaires entre Dorlisheim et l'agglomération strasbourgeoise, et de fait la réduction des gaz à effet de serre.

Parallèlement, toutes les démarches réglementaires, encourageant :

- la plantation d'arbres qui ombragent les surfaces imperméabilisées,
- la préservation de surfaces végétalisées,
- la végétalisation de toitures terrasses,

participent à l'amélioration du climat urbain local et de la qualité de l'air ambiant en réduisant le rayonnement solaire sur les surfaces bâties ou imperméabilisées, en fixant les poussières en suspension et en accroissant l'émission de vapeur d'eau dans l'atmosphère.

1.2.3 La faune et la flore

Les principaux éléments faunistiques et floristiques sur la commune de Dorlisheim ont été identifiés dans la partie diagnostic de ce rapport de présentation. Il apparaît essentiel d'appréhender les effets du développement souhaité dans le cadre du PLU sur chacun de ces éléments, afin de dégager les mesures compensatoires à mettre en œuvre le cas échéant pour assurer leur maintien sur le territoire.

Le hamster commun

Un territoire au fort potentiel de colonisation

D'après les études et les campagnes de comptage réalisées à l'initiative du Conseil Général du Bas-Rhin, le territoire communal de Dorlisheim présente des espaces importants susceptibles de constituer des milieux favorables à très favorables pour le développement de l'espèce protégée du hamster commun.

Les études réalisées ont permis de définir les secteurs de la commune les plus propices à la présence de hamsters à Dorlisheim. Elles constituent une base pour déterminer les secteurs à fort enjeu environnemental lié au rongeur. Il apparaît que les milieux favorables à très favorables couvrent 427 ha du territoire, soit 37% de la superficie totale de la commune.

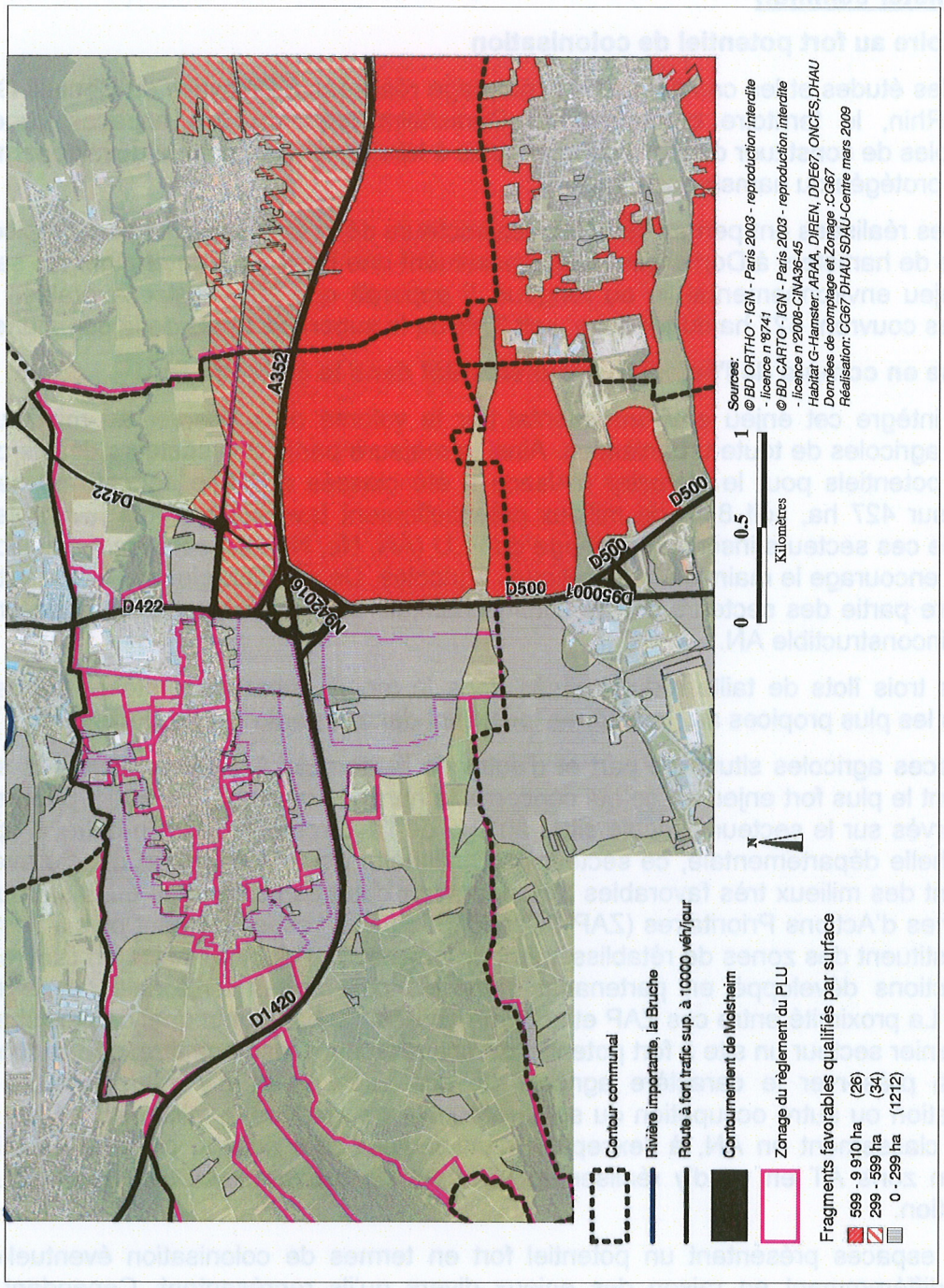
Une prise en compte de l'enjeu environnemental dans le cadre du PLU

Le PLU intègre cet enjeu environnemental par la volonté de préserver au maximum les espaces agricoles de toute urbanisation. Ainsi la majeure partie des secteurs définis comme habitats potentiels pour le Hamster d'Alsace a été classée en zone agricole ou naturelle (346 ha sur 427 ha, soit 81% de milieux potentiellement favorables à très favorables). La plupart de ces secteurs inscrits au zonage du PLU (AN, Nc, Nn, Nv) sont inconstructibles et, de fait, y encourage le maintien des pratiques agricoles. De manière globale, il faut noter que la majeure partie des secteurs définis comme habitats très favorables est classée en zone agricole inconstructible AN.

Exceptés trois îlots de taille réduite situés dans la moitié ouest du territoire, les espaces agricoles les plus propices au hamster se localisent dans la partie est de Dorlisheim.

Les espaces agricoles situés de part et d'autre de l'autoroute A 352 constituent le secteur présentant le plus fort enjeu en ce qui concerne le hamster commun. En 2004, 6 terriers ont été observés sur le secteur agricole situé au sud de l'autoroute A 352. En outre, il apparaît qu'à l'échelle départementale, ce secteur de Dorlisheim est en connexion directe avec non seulement des milieux très favorables s'étendant sur d'autres communes mais surtout avec deux Zones d'Actions Prioritaires (ZAP). Ces ZAP, situées respectivement plus à l'est et au sud, constituent des zones de rétablissement de populations viables, mises en œuvre par le plan d'actions développé en partenariat entre les collectivités territoriales et le monde agricole. La proximité entre ces ZAP et la partie sud-est du ban communal de Dorlisheim fait de ce dernier secteur un site à fort potentiel de colonisation. C'est à ce titre, que la commune a tenu à préserver le caractère agricole de ces espaces et d'y interdire toute sortie d'exploitation ou autre occupation du sol susceptible de modifier le milieu actuel, en optant pour un classement en AN, à l'exception d'un secteur déjà occupé par une exploitation, classé en zone AT en vu d'y réaliser un bâtiment de commercialisation des produits de l'exploitation.

D'autres espaces présentant un potentiel fort en termes de colonisation éventuelle sont classés différemment en raison des enjeux divers qu'ils représentent. Cependant, cette distinction en termes de zonage n'entrave en rien une colonisation future. Au nord-ouest de l'intersection entre la RD 500 et la RD 1420, l'espace non bâti présentant des caractéristiques très favorables au hamster est classé en secteur Nv. Or, ce classement marque la volonté de préservation d'un espace naturel où la valorisation des vergers sera privilégiée sur des zones agricoles.


Contour communal
Rivière importante, la Bruche
Route à fort trafic sup. à 10000 véh/jour
Contournement de Molsheim
Zonage du règlement du PLU
Fragments favorables qualifiés par surface
599 - 9 910 ha (26)
299 - 599 ha (34)
0 - 299 ha (1212)
0 0.5 1
Kilomètres
Sources:
© BD ORTHO - IGN - Paris 2003 - reproduction interdite
- licence n°8741
© BD CARTO - IGN - Paris 2003 - reproduction interdite
- licence n°2008-CINA36-45
Habitat G-Hamster: ARAA, DIREN, DDE67, ONCFS,DHAU
Données de comptage et Zonage :CG67
Réalisation: CG67 DHAU SDAU-Centre mars 2009
A352
D422
D422
N942016
D500
D500
D500
D950001
D1420

Mis à part l'installation de ruchers ou la réalisation d'ouvrages d'intérêt public, ce secteur est préservé dans le cadre du PLU de toute urbanisation.

L'enjeu de protection des milieux favorables au Hamster n'est pas affecté par cette volonté. Les espaces situés au nord-est du territoire de Dorlisheim et identifiés comme des milieux très favorables au hamster commun sont classés en secteur Nn, c'est-à-dire en zone naturelle non constructible. Ce secteur est inventorié au titre de nombreux enjeux environnementaux (œnanthe, milieu remarquable, amphibiens, ZNIEFF, hamster...) d'où son inscription plutôt en zone naturelle qu'en zone agricole. Dans le cadre de l'étude d'impact pour le projet de déviation de la RD 422, une campagne de comptage a été réalisée dans une emprise de 300 m de part et d'autre du futur tracé du contournement en 2007. Il n'a été observé aucun hamster ou terrier sur cette emprise. D'après l'étude d'impact réalisée en 2000, il apparaît que la nature graveleuse des alluvions du Ried de la Bruche, ainsi que son caractère inondable et la proximité de la nappe sont autant de facteurs rédhibitoires pour le grand hamster.

Les différentes campagnes de comptage réalisées par le Conseil Général ou avec le soutien de ce dernier ont permis de déterminer avec précision les sites avec la plus forte probabilité d'habitats. Il reste toutefois certaines parties du territoire de Dorlisheim qui n'ont pas encore fait l'objet de campagne de comptage. D'ici leur réalisation, le PLU intègre dès aujourd'hui la présence potentielle de hamsters en classant la majorité de ces secteurs en zones agricoles ou naturelles inconstructibles (AN et Nn), selon la nature de l'occupation du sol actuelle.

Il émerge une planification urbaine équilibrée entre problématiques environnementales et enjeux de développement.

Il vient d'être démontré que la majorité des zones naturelles et agricoles représentant des habitats potentiels pour le hamster est protégée dans le cadre du PLU. Cependant, il faut préciser qu'en raison de leur importance par rapport à la superficie totale du territoire communal et de leur localisation, les besoins en matière de développement urbain entament une partie de ces milieux potentiels.

Cette réalité doit toutefois être nuancée pour différentes raisons. Tout d'abord, il apparaît que le développement futur envisagé ne touche qu'environ 20 ha sur les 427 ha inventoriés, soit environ 4,7% des milieux repérés comme colonisables. En outre, il faut préciser qu'une bonne partie des zones à urbaniser (1AUd, 2AUa, 2AUb, 2AUc), est repérée en tant que milieu favorable et non très favorable pour le Grand Hamster. Seul le secteur 1AUb, et en partie les zones 2AUe, 1AUXA et 1AUXL seraient susceptibles de représenter des milieux très favorables.

Or ces classements doivent probablement être contrebalancés au vu de leur localisation à proximité immédiate soit du tissu urbain existant, soit d'infrastructures de transport majeures. Le classement en milieux très favorables de la zone 1AUb, située en plein cœur des zones urbanisées (centre ancien au nord et quartiers pavillonnaires à l'ouest et au sud) suscite, par exemple, une interrogation par rapport à la prise en compte du degré d'anthropisation du milieu dans la définition des milieux potentiels. Le classement de 61 ha (soit de 14% environ) de zones urbaines denses en milieu favorable à très favorable appuie cette réflexion. La pertinence des habitats potentiels identifiés peut être remise en cause par l'inscription de milieux favorables et très favorables en zones inondables, connues pour être peu propices à la présence des hamsters.

La pertinence de cette classification est d'autant plus remise en cause que les différentes zones à urbaniser 1AU, 1AUX ou 2AU potentiellement colonisables se situent, sans exception, à proximité d'infrastructures de transport importantes (voie ferrée, A 352, RD 1420, RD 500, RD 392). Ces éléments anthropiques structurants sont autant d'obstacles qui contraignent la colonisation éventuelle de ces espaces depuis le sud-est du territoire, seul foyer de hamster identifié sur Dorlisheim à l'heure actuelle.

Zones	Superficies totales des zones	Superficies des milieux très favorables au hamster	Superficies des milieux favorables au hamster
1AU	5,9 ha	**1** ha	**2,4** ha
dont 1AUb	1 ha	1 ha	-
dont 1AUd	2,4 ha	-	2,4 ha
1AUX	26,7 ha	**20,4** ha	-
dont 1AUXA	13,5 ha	10 ha	-
dont 1AUXL	10,4 ha	10,4 ha	-
2AU	21,5 ha	**8.6** ha	**10,5** ha
dont 2AUa	9,5 ha	-	9,5 ha
dont 2AUb	0,9 ha	-	0,4 ha
dont 2AUc	6,3 ha	5,7 ha	0,6 ha
dont 2AUe	2,9 ha	2,9 ha	-
AT	6,2 ha	**6,2** ha	-

Au-delà de cette observation, il faut également signaler que 20 ha des zones à urbaniser identifiées comme milieux potentiellement favorables ou très favorable sont classés en 2AU. Un tel zonage correspond à l'inscription de réserve foncière pour le développement à long et très long terme de la commune. Toute urbanisation y est, de fait, bloquée pour les 15 à 20 ans à venir. Leur caractère agricole est ainsi assuré sur le court et moyen terme. En outre, leur urbanisation à long terme est soumise à la réalisation d'une procédure de révision lors de laquelle il sera pertinent d'effectuer des campagnes de comptage pour s'assurer de l'absence de terriers sur le site à projet. Il apparaît peut pertinent de réaliser ces études de terrains aujourd'hui, alors que l'urbanisation future des secteurs en question est envisagée à long, voire à très long terme. Trop de paramètres distincts interviennent pour appréhender aujourd'hui la population de hamsters sur ces espaces dans vingt ans.

Enfin, il faut également signaler que certains espaces agricoles (Aa, Ac, Af AT), inscrits en milieu favorable, sont classés en zone agricole constructible sous condition. Ces secteurs sont voués à permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles sur le territoire. Cet assouplissement des dispositions d'occupation du sol pour ces secteurs spécifiques participe à la sauvegarde de terres agricoles et, de fait, de zone d'habitat potentiel pour le hamster d'Alsace.

Ainsi, la majeure partie (81%) des espaces inventoriés en tant que milieux favorables à très favorables sur la commune de Dorlisheim est protégée et préservée de toute urbanisation dans le cadre du PLU. Seuls certains secteurs spécifiques de superficie moindre à l'échelle des habitats potentiels peuvent apparaître comme fragilisés à court terme (zone d'implantation d'exploitation agricole), ou à long terme (zone d'urbanisation future 2AU). Le PLU a intégré autant que possible l'enjeu de préservation des milieux favorables sur la

commune de Dorlisheim. Sa survie et son développement sur la commune doivent également être relayés sur le terrain par la réalisation d'opérations concrètes de réintégration et par la négociation de contrat de culture avec le monde agricole.

En résumé, seuls les zones situées à l'est de la RD 500, en l'occurrence 1AUXA, 1AUXL et les AT sont susceptibles de porter atteinte à l'espèce car faisant partie d'une aire suffisamment grande pour être considérée comme vitale.

Néanmoins leur localisation à l'extrême nord/ouest de cette aire, adossée à la partie urbanisée de la commune, en bordure directe de voies d'infrastructures routières importantes, ne fragmentera pas cet espace et de ce fait ne compromettra pas le développement de l'espèce. Toutefois, avant toute urbanisation du secteur, une campagne de comptage devra avoir lieu.

La surface concernée atteint donc : 49,1 ha dont 36,2 ha en milieu très favorable.

- **Au Nord de la RD1420 et à l'Ouest de la RD 422**

Deux ensembles répartis au nord du village et au sud du village peuvent être distingués :

- l'ensemble du sud de la commune a une surface d'environ 55 ha.
- L'ensemble du nord comprend deux grands fragments distants de moins de 300 mètres l'un de l'autre (l'un sur Molsheim, l'autre à cheval sur la limite communale) et constituant ainsi un fragment fonctionnel de milieu favorable d'environ 60 hectares.

A l'ouest, un petit fragment d'un demi-hectare environ est complètement isolé (plus de 300 mètres de distance des autres fragments).

Quatre passages agricoles sont observables sur orthophoto (zoom orthophoto + passages agricoles):

- les trois les plus proches de l'échangeur sont aériens (ponts) et ne peuvent donc être considérés comme franchissables par le hamster ;
- le quatrième situé à la limite entre Dorlisheim et Mutzig passe sous la route mais aucune zone de milieu favorable n'est présente à cet endroit.

Dans cette zone de la commune, le milieu favorable présente une surface agrégée de moins de 600 hectares (entre 100 et 150 hectares) et se trouve isolé par des éléments infranchissables (cours d'eau, routes, zones bâties). Il ne s'agit donc pas d'une aire vitale et ce milieu ne présente aucun enjeu de connectivité à une aire vitale.

Dans cette zone, les nouvelles zones AU du PLU représentant <u>22,5 hectares</u> de milieu favorable ne remettent donc pas en cause la viabilité du milieu favorable au hamster.

- **Au sud de la RD1420 et à l'Ouest de la RD 500**

Dans cette zone, plusieurs fragments de milieu favorable sur la commune de Dorlisheim sont distants :

- de moins de 300 mètres les uns des autres ou deux à deux
- de moins de 300 mètres des fragments situés sur les communes de Rosheim et de Bischoffsheim.

L'ensemble de ces fragments constituent ainsi un ensemble fonctionnel de milieu favorable d'environ 220 hectares.

D'autres petites surfaces de milieu favorable sont trop éloignées (interdistance supérieure à 300mètres) plus les unes des autres pour constituer un ensemble fonctionnel avec le reste des zones de milieu favorable.

Dans cette zone, le milieu favorable présente une surface agrégée de moins de 600 hectares (entre 200 et 250 hectares) et se trouve isolé par des éléments infranchissables (routes). Il ne s'agit donc pas d'une aire vitale.

Ce milieu peut potentiellement être considéré comme connecté au milieu favorable identifié à l'est de la RD500 qui constitue une aire vitale (1800 hectares).

Dans cette zone, aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est représentée dans le PLU : la viabilité du milieu favorable au hamster n'est donc pas remise en cause.

- **Au nord de l'autoroute A352 et à l'Ouest de la RD500/RD422**

Le milieu favorable est présent. La RD500 prolongée par l'amorce de la RD 392 et le contournement de Moslheim, peut être considérée comme un élément infranchissable par le hamster et a d'ailleurs fait l'objet d'une demande de classement en route à grande circulation par le Conseil Général du Bas-Rhin. Plusieurs fragments forment un ensemble fonctionnel d'environ 450 hectares.

Plusieurs passages agricoles aériens (ponts) sont observables sur toute la longueur de ce fragment de 450 hectares. Etant aériens, ils sont considérés comme infranchissables par le hamster.
Le passage agricole le plus proche de l'échangeur est un passage inférieur, passant sous l'autoroute. Ce passage est néanmoins traité en surface enrobée sur toute sa longueur et n'est donc pas propice à créer une connectivité avec la zone favorable au Sud. Quand bien même il le serait, ce fragment s'additionnerait à l'aire vitale de 1800 ha sans venir la fragmenter

Les nouvelles zones AU du PLU représentent 20,4 hectares de milieu favorable dont 10 ha déjà clôturés et partiellement occupés par une activité. Le projet d'urbanisation par un complexe cinématographique, sur les 10 ha restant à urbaniser se situe à l'extrémité Nord/Ouest du fragment de 450 hectares. Il consommerait donc 10 hectares de milieu favorable sans fragmenter le milieu.

Conclusion

Les nouvelles zones AU du PLU représentent une surface de 49 hectares en milieu favorable. La plupart d'entre elles sont localisées sur des fragments isolés de milieu favorable qui ne constituent pas ou ne sont pas connectés à des aires vitales.

Comme le stipule le « Document cadre », pour tout projet supérieur à 1 ha des comptages seront effectués, et si la présence du hamster s'avérait à ce stade, il conviendra alors de solliciter une autorisation de transfert d'espèce protégée et de destruction de milieu particulier.

Le crapaud vert et le crapaud calamite

Ces deux espèces de crapauds se développent dans le même type de milieu, comme cela a été décrit dans le diagnostic. De fait, les effets du développement de Dorlisheim sont traités de manière conjointe pour ces deux espèces.

Soucieuse des richesses environnementales faunistiques et floristiques qu'elle abrite, la commune de Dorlisheim mène une politique de préservation des milieux susceptibles de constituer des habitats pour les batraciens présents sur la commune. Les études Ciconia de 2003 et Bufo de 2006 indiquent que le territoire de Dorlisheim comporte des espaces propices au développement du crapaud calamite et du crapaud vert.

La localisation de ces biotopes dans le cadre des études citées ci-dessus ont permis d'inscrire une protection spécifique sur les espaces concernés. Ainsi, l'ancienne carrière DDE a été classée en zone naturelle inconstructible (Nc). Outre la préservation d'un habitat favorable aux crapauds, le site est également concerné par une procédure de stockage de déchets inertes. Une étude réalisée dans le cadre du projet d'aménagement de la carrière traite ces deux enjeux.

Il est à noter que les dernières campagnes de comptage n'ont pas permis de relever la présence des amphibiens sur ce secteur du territoire. Toutefois, il apparaît que ce milieu représente un habitat à fort potentiel de colonisation. La commune a d'ailleurs mis en œuvre une action volontariste en matière de création de biotope pour ces espèces.

Dès 2002, la municipalité a entrepris une politique de création de sites artificiels destinés à la préservation des amphibiens sur son territoire. La création de mares artificielles sur le site de l'ancienne carrière DDE a été lancée en 2003 et se poursuit actuellement.

Le projet d'aménagement de l'ancienne carrière répond à un double objectif : assurer une intégration paysagère de qualité et permettre l'accueil de la petite faune.

Le site, d'une superficie d'environ 4,5 ha, est défini, dans le cadre de l'étude préalable à son réaménagement, selon quatre secteurs distincts. L'un d'entre eux, situé à l'ouest, est colonisé par des espèces végétales de types bouleaux, saules et épines noires. Il constitue l'habitat favorable aux deux espèces de crapauds présentes sur le territoire communal.

L'intervention au sein de cette zone sera limitée afin de perturber le moins possible le milieu. Le projet prévoit le maintien en l'état de la végétation existante et la réalisation de deux mares afin de créer un biotope favorable à la reproduction du crapaud vert et du crapaud calamite. La première mare est achevée ; seul le traitement de ses berges reste à effectuer. La seconde sera créée à proximité sur une surface d'environ 100 m^2.

Le projet d'aménagement de l'ancienne décharge DDE, associé à d'autres actions localisées présentées ci-après, contribue à la prise en compte globale par la commune de l'enjeu environnemental lié aux amphibiens.

En outre, la commune a encouragé la réalisation d'une mare artificielle au droit de l'ouvrage hydraulique n°3 (OH3) dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la RD 422 par le Conseil Général du Bas-Rhin. Cette réalisation inscrit le projet de contournement dans un principe de prise en compte à la fois du département et de la commune par rapport aux enjeux environnementaux locaux. L'objectif des collectivités territoriales étant de poursuivre le développement de ce secteur bas-rhinois tout en veillant à la préservation de ses richesses et qualités environnementales, la mare artificielle ainsi que ses environs ont été inscrits en zone naturelle inconstructible et à fort enjeu environnemental (Nn) au sein du PLU. S'il est vrai que le futur contournement de Molsheim peut apparaître comme une infrastructure de coupure du biotope des batraciens, il faut toutefois préciser que sa localisation en limite de future zone urbanisée, la présence des ouvrages hydrauliques ainsi que les différentes actions menées par BUFO permettent de compenser les impacts d'un tel aménagement. En outre, à l'échelle locale, afin d'éviter toute coupure du milieu et de ne contraindre aucun déplacement éventuel des amphibiens, il a été prescrit pour les secteurs 1AUXA et 1AUXL (futures zones d'activités) l'interdiction de tout mur bahut qui empêcherait toute possibilité de déplacement entre les différents sites d'habitat le long de la RD 500 et repérés par l'étude BUFO.

Ainsi, les mares artificielles créées constituent des sites de reproduction favorables. Les problématiques de migration potentielle entre les différents sites le long de la RD 500 et de colonisation des mares ont également été intégrées au PLU. De fait, l'ensemble de ces actions marque la volonté de la commune de s'investir pleinement dans la préservation de la faune présente sur son territoire, aussi bien en termes de création d'habitat type que de prise en compte de mesures compensatoires dans le cadre de grands chantiers d'intérêt public. L'inscription de secteurs de sauvegarde au PLU par le classement en zone AN et Nn renforce encore la sensibilité de la commune par rapport aux enjeux environnementaux sur son territoire.

Les espèces floristiques remarquables

Le diagnostic a mis en évidence la présence probable de plusieurs taxons protégés au titre régional et national comme le Sabot de Venus et l'œnanthe à feuilles de peucédan. Les sites susceptibles d'accueillir ces espèces floristiques font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre du PLU. En effet, les espaces situés aux extrêmes sud-ouest et nord-est du territoire communal, seuls milieux qui constituent des biotopes adéquats pour cette flore sont classés en zone Nn, c'est-à-dire en zone naturelle inconstructible. Le règlement du PLU prévoit que toute utilisation et occupation du sol soit interdite à l'exception des abris d'animaux, des ruchers et des ouvrages d'intérêt public.

Concernant le Sabot de Venus, les secteurs où il a été observé dans le passé, dans la partie sud-ouest du territoire communal, ont été classés en zone Nn ou AN afin de préserver le biotope qu'ils constituent. Même si ce taxon n'est plus présent actuellement dans ce milieu, l'objectif recherché est de préserver ce biotope en vue d'une éventuelle réintroduction ou colonisation.

Ces prescriptions ont pour objectif d'afficher la vocation naturelle de ces espaces et l'enjeu environnemental qu'ils représentent en termes d'habitats potentiels et de biodiversité.

La prise en compte du projet de Trame Verte

La politique de Trame Verte lancée par la Région Alsace a été prise en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme à plusieurs niveaux.

Les espaces identifiés dans le cadre du projet comme noyaux centraux de la Trame Verte sont protégés de toute urbanisation dans la phase réglementaire du PLU. Ces secteurs sont soit classés en zone naturelle N, soit en zone agricole ou naturelle inconstructible AN ou Nn.

En outre, le PLU intègre également des prescriptions en faveur de la création d'une coulée verte le long de la RD 500. Ainsi, les réglementations des zones 1AUXA et 1AUXL en bordure est de la RD 500 précisent que :

- un recul minimal de 40 m par rapport à la RD 422 (article 6) ;
- une partie de cette marge de recul devra est réservée à la création d'une coulée verte constituée d'essences indigènes (article 13) ;
- la frange boisée existante le long de l'autoroute A 352 devra être prolongée au niveau de la bretelle d'accès de la RD 500 ;
- l'angle du terrain encadrant le carrefour de la colonne (intersection de la RD 422 et de la RD 392) devra être traité par un merlon planté d'une profondeur de 10 à 20 m.

Les mesures en faveur de la création d'un corridor vert le long de l'infrastructure route (RD 422 et RD 500) sont également prescrites de part le zonage inscrit. Les espaces situés en bordure est de la RD 500 sont classés en zone AN et de fait interdisent toute urbanisation, tout en autorisant la végétalisation de la bordure de l'axe. En outre, cette classification borde également le côté ouest de l'axe routier afin qu'aucune sortie d'exploitation n'entrave la création de la coulée verte.

Enfin, le secteur non urbanisé situé en bordure ouest de la RD 422, au nord de la RD 1420 est inscrit au PLU en secteur Nv. Cette classification transcrit la volonté de la commune de préserver le caractère naturel de ces espaces et d'y encourager la création de vergers. La politique volontariste en faveur de la création et de la rénovation des vergers s'inscrit également dans l'optique de réalisation d'une coulée verte. Au-delà de son impact sur le plan paysager, cette action participe à l'émergence d'un corridor végétal et de fait à la valorisation de la biodiversité et de l'environnement.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Comme cela a été spécifié au diagnostic, le territoire communal de Dorlisheim est composé d'espaces naturels riches et diversifiés. Ces espaces constituent des biotopes de qualité pour la faune et la flore, comme cela a été vu précédemment. Dans un souci de développement durable et de préservation de l'environnement, ces secteurs à fort enjeu environnemental sont préservés et protégés dans le cadre du PLU.

Même si les ZNIEFF ne présentent pas de caractère réglementaire obligatoire, il a été choisi de classer spécifiquement ces zones identifiées à l'inventaire national du patrimoine naturel. Ces espaces constituent des biotopes de qualité pour la faune et la flore, comme cela a été vu précédemment. Sur le territoire de Dorlisheim, les périmètres de ZNIEFF intègrent notamment les milieux favorables aux espèces suivantes : œnanthe, sabot de vénus, secteur potentiellement favorable aux batraciens. Dans un souci de développement durable et de préservation de l'environnement, ces secteurs à fort enjeu environnemental sont préservés et protégés dans le cadre du PLU. Une réglementation stricte en matière d'occupation et d'utilisation du sol a été édictée : toute construction ou installation autre que celles liées à un projet d'intérêt général, les ruchers et les abris d'animaux est interdite.

Les secteurs agricoles présentant également un fort enjeu environnemental font l'objet de cette même mesure. Ces secteurs sont alors classés en zone AN.

1.2.4 La préoccupation par rapport au bruit

Les principales sources de pollution sonore sur le territoire de Dorlisheim sont engendrées par la circulation automobile et par les activités.

Les projets supra-communaux en cours de réalisation ou à venir tels que l'échangeur à la hauteur de l'Atrium à Mutzig et le contournement est de Molsheim permettront dans les années à venir de réduire considérablement les nuisances acoustiques liées à la circulation automobile à Dorlisheim.

En outre, l'inscription d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'une piste cyclable entre Dorlisheim et Mutzig et de liaisons douces entre les différents quartiers encouragera les déplacements doux à l'échelle de la commune et, de fait, participera également à la réduction des nuisances sonores liées à la circulation.

Concernant les nuisances liées directement aux activités, le PLU les prend en compte dans le sens où seules celles qui n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat existantes ou futures sont admises en zones U et 1AU. Les activités susceptibles d'engendrer des nuisances acoustiques n'ont la possibilité de s'implanter qu'en zones UX et 1AUX plus éloignées des habitations.

1.2.5 Impacts sur la circulation

Le développement et le renouvellement urbains souhaités par la commune engendreront un apport supplémentaire d'automobiles à Dorlisheim et de fait une augmentation de la circulation. Les efforts de la commune en matière de déplacements alternatifs au sein de son territoire ainsi que les projets supra-communaux évoqués au point précédent sont autant de leviers qui permettent de réduire les impacts du projet de développement sur la circulation.

À l'échelle de la commune, le PLU prévoit la mise en place d'emplacements réservés afin d'élargir certaines voies dans les secteurs urbanisés et d'y faciliter la circulation de desserte. Dans les zones à urbaniser, l'emprise minimale de la largeur des voies est réglementée de manière à prévoir un dimensionnement adéquat aux projets d'urbanisation.

1.2.6 Impacts sur l'agriculture

Afin de préserver et de permettre le développement du dynamisme des activités agricoles et viticoles sur le territoire communal, le PLU met en œuvre différentes dispositions.

Il est notamment inscrit le classement des espaces agricoles en zone A. Ce classement préserve ces espaces de toute urbanisation et affiche leur caractère agricole prédominant.

Afin de prendre également en compte les enjeux environnementaux et paysagers des espaces agricoles, un zonage AN a été créé. Ce dernier marque la vocation agricole des terres tout en limitant fortement les occupations du sol autorisées. L'objectif recherché est de lutter contre le mitage des espaces agricoles et de préserver des biotopes potentiels pour la faune (Grand Hamster, ...). Ainsi en zone AN, seuls sont autorisés les ruchers, les abris d'animaux, les ouvrages d'intérêt public et les extensions mesurées des constructions agricoles existantes.

De plus, les zones AT et AV ont été créées afin de répondre à des enjeux spécifiques de développement des activités agricoles à Dorlisheim.

La zone AT, située à proximité du futur village de loisirs, accueillera la Maison du Terroir, un établissement dont la vocation sera de promouvoir et de commercialiser les produits issus des activités agricoles locales.

La zone AV, quant à elle correspond au secteur réservé aux sorties d'exploitations viticoles et arboricoles en réponse aux demandes exprimées par la profession. La volonté de la commune de définir un secteur spécifique AV réservé aux sorties d'exploitations viticoles a pour dessein la création d'un micro-village des viticulteurs de Dorlisheim, qui favorise le regroupement des exploitations viticoles. La création de cette zone spécifique représente un

véritable atout en matière de promotion et de commercialisation des produits. La cohérence de ce secteur est affirmée par une orientation d'aménagement inscrite au PLU.

Des secteurs spécifiques (Aa à Af) pour les sorties d'exploitation potentielles ont été créés avec l'objectif de permettre la pérennisation et le développement des exploitations agricoles tout en veillant à réduire tout risque de mitage des espaces agricoles et naturels.

Outre la possibilité de sortie d'exploitation donnée aux agriculteurs, le PLU veille également à encourager le maintien des exploitations agricoles et viticoles implantées dans le tissu urbain de Dorlisheim par l'édiction de règles spécifiques. Ainsi en zone UA, UB et UC, les nouvelles constructions comme les extensions de constructions existantes à usage agricole sont autorisées dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques intolérables pour le voisinage. D'autre part, dans ces mêmes zones, l'implantation des constructions à usage agricole les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas réglementée contrairement aux autres occupations.

De manière générale, dans les secteurs du territoire concernés (zones U, A et AV), le PLU admet également toutes les occupations et utilisations du sol liées aux activités agricoles. Cette mesure sous-entend que toute activité annexe de type gîte, fermes-auberges, atelier de transformation des productions ou local de vente, est autorisée afin de permettre aux exploitants de diversifier leurs activités. Ces démarches ont pour objectif d'encourager le développement des activités agricoles et de renforcer le potentiel touristique lié au terroir sur le territoire communal.

Enfin, à l'échelle de la commune, le PLU reprend les zones d'urbanisation future inscrites originellement au POS, en réduisant leur emprise. Ainsi le développement urbain à venir de Dorlisheim ne consomme aucune nouvelle terre agricole par rapport au POS. Il organise la densification des zones urbanisées et réglemente l'urbanisation des zones à développer de manière plus durable. Dans un souci d'économie du foncier, les secteurs d'urbanisation future ont été réorganisés spatialement de manière à regrouper l'urbanisation future à proximité du bourg. Les secteurs 1NA2c et 1NA2d inscrits au POS à l'extrême nord-ouest du ban communal ont été supprimés. Ces réserves foncières ont été réaffectées sur des territoires situés en limite de frange urbaine afin de privilégier la continuité urbaine de la commune et de préserver les espaces pastoraux entre Dorlisheim et Mutzig. Du fait des typologies urbaines plus denses qui seront promues dans les secteurs d'urbanisation future, une réponse à long terme sera apportée aux besoins de construction mis en lumière par le diagnostic du PLU tout en préservant au mieux les enjeux agricoles. Il est à noter que cette réorganisation du développement à venir dégage 4 ha supplémentaires en zone A ou N par rapport aux superficies prévues à l'urbanisation future inscrites au POS.

1.2.7 Impacts sur l'hygiène, la salubrité et la sécurité publique

Le PLU tend à limiter ces impacts dans le cadre du développement de constructions nouvelles, d'équipements et d'aménagements à venir et prend particulièrement en compte l'hygiène, la salubrité et la sécurité publiques par :

- L'édiction (ou le rappel) de règles protectrices mais aussi prévenantes dans son règlement en termes d'infrastructures d'assainissement : les eaux usées sont systématiquement collectées, les eaux pluviales sont gérées à la parcelle pour limiter la dilution des eaux usées dans les réseaux de collecte,
- Un zonage réfléchi en fonction de chacun de ces critères afin d'optimiser la sécurité des usagers dans leurs déplacements dans la commune,
- Un ensemble d'emplacements réservés qui permet d'accroître la sécurité des usagers (voies aux circulations bien différenciées, parcours en site propre pour les trafics sensibles, réorganisation des stationnements en centre-village pour les reporter sur des aires de stationnement proches et aménagées).

- La mise en place, dans les développements à venir, de nouvelles formes urbaines qui améliorent la convivialité des lieux et le lien social entre les habitants, moyen reconnu de lutter contre l'anonymat et l'insécurité quotidienne ressentie.

De plus, les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992 de déclaration d'utilité publique instaurant la protection des captages d'eau potable ont été intégrées au règlement des zones concernées.

Cette mesure permet de préserver les secteurs concernés du territoire des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la servitude liée aux captages d'eau potable. Ainsi, les occupations et utilisations du sol interdites dans les périmètres de protection rapprochée de captage sont spécifiées à l'article 1. Il en est de même avec les OUS autorisées sous conditions dans les périmètres de protection éloignée qui sont précisées à l'article 2 des zones concernées.

En outre, il est précisé que, dans les futures zones d'activités (1AUX) situées dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol ne doivent pas générer de risques pour la protection de la ressource en eau.

COMMUNE DE DORLISHEIM

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

V. SUPERFICIE DES ZONES

V. SUPERFICIE DES ZONES

TABLEAUX RECAPITULATIFS DES ZONES

ZONES URBAINES

Désignation des zones	Superficie
Zone UA	23,9 ha
Zone UB	12,2 ha
Zone UC dont UC1	50,2 ha 0,8 ha
Zone UE	7,6 ha
Zone UF	2,3 ha
Zone UXA	3,2 ha
Zone UXB	19,2 ha
Zone UXC	4,6 ha
Zone UXD	0,6 ha
TOTAL DES ZONES URBAINES	**123,8 ha** **soit 10,79 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS	**102,7 ha** **soit 8,91 % de la superficie totale**

ZONES A URBANISER

Désignation des zones		Superficie
Zone 1AU		5,9 ha
dont	1AUa	0,8 ha
	1AUb	1 ha
	1AUc2	0,7 ha
	1AUc3	1 ha
	1AUd	2,4 ha
Zone 2AU		21,5 ha
dont	2AUa	9,5 ha
	2AUb	1,9 ha
	2AUc	6,3 ha
	2Aud	0,9 ha
	2AUe	2,9 ha
Zone 1AUXA		13,5 ha
Zone 1AUXL		10,4 ha
Zone 1AUXM		2,8 ha
TOTAL DES ZONES A URBANISER		**54,1 ha** **soit 4,71 % de la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		**84,3 ha** **soit 7,31 % de la superficie totale**

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Désignation des zones		Superficie
Zone A		87,7 ha
dont	Aa	5,3 ha
	Ab	0,5 ha
	Ac	1,8 ha
	Ad	2,4 ha
	Ae	1,4 ha
	Af	76,3 ha
Zone AT		6,2 ha
Zone AV		7,5 ha
Zone AN		593,4 ha
Zone N		275,7 ha
dont	Nc	4,5 ha
	Nn	150,5 ha
	Nv	37,6 ha
TOTAL DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		**976,6 ha soit 85,12 % d e la superficie totale**
COMPARATIF DES ZONES INSCRITES AU POS		**966 ha soit 83,78 % de la superficie totale**

Superficie totale du territoire communal : 1147,3 ha