

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

DORLISHEIM

**Projet d'Aménagement et
de Développement Durable**

REVISION N° 2

Approbation

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU

26 MAR. 2009

A DORLISHEIM, le

17 AVR. 2009



Le Maire

Gilbert ROTH



C101PRA02

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 1 |
| 1. PREAMBULE | 3 |
| 2. LES ENJEUX..... | 5 |
| 2.1 LE PATRIMOINE BATI ANCIEN DE LA COMMUNE | 5 |
| 2.2 LE DEVELOPPEMENT URBAIN..... | 6 |
| 2.3 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE..... | 6 |
| 2.4 LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS..... | 7 |
| 2.5 L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE | 8 |
| 3. LE PATRIMOINE BATI ANCIEN DE LA COMMUNE | 9 |
| OBJECTIF : PRESERVER LA STRUCTURE URBAINE DU CENTRE DU VILLAGE..... | 9 |
| OBJECTIF : ASSURER LA MIXITE SOCIALE ET DEMOGRAPHIQUE DANS LE CENTRE ANCIEN | 9 |
| Le centre du village : un territoire pour l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages, proches des services et des commerces..... | 9 |
| 4. LE DEVELOPPEMENT URBAIN..... | 11 |
| OBJECTIF : DEVELOPPER LA MIXITE DU LOGEMENT..... | 11 |
| Développement de logements pour l'accueil de populations nouvelles..... | 11 |
| OBJECTIF : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES..... | 11 |
| Un développement urbain qui concilie qualité urbaine et architecturale avec économie du ban communal et densité bâtie | 11 |
| 5. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE..... | 13 |
| OBJECTIF : PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE..... | 13 |
| Une activité économique reposant sur quatre secteurs..... | 13 |
| 6. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS | 15 |
| OBJECTIF : REDUIRE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS | 15 |
| Le stationnement en centre de village | 15 |
| Une nouvelle place de la voiture dans les usages des habitants..... | 15 |
| Des déplacements pédestres et cyclistes facilités..... | 15 |
| Un trafic de transit jugulé..... | 15 |
| Une circulation agricole mieux gérée..... | 15 |
| 7. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE | 17 |
| OBJECTIF : PRESERVER LA LECTURE DU PAYSAGE | 17 |
| OBJECTIF : CONTRIBUER A LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT | 17 |

1. PREAMBULE

Le document qui suit présente le projet politique que la municipalité souhaite mettre en place pour le développement urbain de la commune à travers le Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations qu'il présente sont celles qui servent de base à l'élaboration du règlement et du plan de zonage du PLU qui sont les outils de mise en œuvre pour atteindre les objectifs.

Ce document est complété par les orientations particulières d'aménagement. Sous ce vocable sont présentées un ensemble d'esquisses et de précisions sur le devenir de certains secteurs. Elles sont là pour illustrer et pour affirmer plus précisément certaines orientations.

Celles-ci, une fois intégrées au dossier de PLU, deviennent opposables aux tiers et leurs remises en questions nécessitent une procédure de modification ou de révision du PLU.

2. LES ENJEUX

Le diagnostic a mis en lumière des enjeux forts. Ils sont rassemblés sous les thématiques suivantes :

- Le patrimoine bâti ancien de la commune,
- Le développement urbain,
- Le développement économique,
- Les déplacements et transports,
- L'environnement et le paysage

2.1 LE PATRIMOINE BATI ANCIEN DE LA COMMUNE

La commune de Dorlisheim présente un centre ancien à l'urbanisation compacte, harmonieuse, reflétant une organisation spatiale remontant au Moyen-Âge.

Son identité repose en grande part sur la qualité et l'harmonie régnant dans ce centre. Les rues y sont étroites et sinueuses, les bâtiments sont compacts, les logements sont grands et accompagnés de nombreuses dépendances qui étaient utilisées pour les activités économiques du village (agriculture, viticulture, artisanat). Les habitations et dépendances s'organisent en îlots dont le coeur est le plus souvent occupé par des jardins et vergers.

L'évolution vers un usage majoritairement résidentiel du centre du village, appuyé par une pression foncière importante, et la volonté de ne pas étaler l'urbanisation et de conserver un rythme de croissance mesuré, génère une demande forte en reconversion du bâti existant en logements. Cette demande est accompagnée par une demande croissante en places de stationnement qui ne peuvent être assurées sur l'espace public.

Parallèlement, l'analyse de la population fait apparaître :

- un défaut de logements de petite taille (1 à 3 pièces) en locatif, qui entraîne le départ de bon nombre de jeunes de 20 à 29 ans qui ne trouvent pas à se loger sur place.
- un besoin qui va aller grandissant de logements de taille moyenne (3 à 4 pièces), facilement accessibles et proches des commerces et services de proximité pour les personnes âgées.

Cette situation risque de s'accroître dans les 10 ans à venir, la population des 50 ans et plus étant relativement plus élevée que la moyenne départementale ou celle des communes voisines (la population retraitée dans les 10 ans à venir représentera alors près de 40 % de la population communale).

La restructuration du bâti ancien pourrait constituer l'opportunité de la réalisation de logements de caractère, adaptés à ces besoins.

ENJEU N°1

Comment pérenniser et valoriser le patrimoine bâti du centre ancien ?

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

Comment préserver la qualité paysagère des coeurs d'îlots ?

Comment gérer la désaffectation des bâtiments agricoles ?

2.2 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, 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 municipalité 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'habitats qui permette de rajeunir la population actuelle en accroissant l'accueil des tranches d'âges actuellement sous-représentées (20 à 29 ans et 30 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'habitats ?

Comment répondre aux besoins de développement sans dilapider le ban communal ?

2.3 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 ?

2.4 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. Cette situation milite pour un usage plus modéré de la voiture individuelle.

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 places de stationnement automobiles et vélos autour de la gare, mais réduira l'usage quotidien 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-village?

Comment organiser et gérer les besoins de stationnement sans amplifier l'usage de la voiture individuelle ?

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 coeur du village ?

2.5 L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Les développements urbains récents vers le Sud alliés 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, perturbe la qualité du cadre de vie.

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 ?

3. LE PATRIMOINE BATI ANCIEN DE LA COMMUNE

OBJECTIF : PRESERVER LA STRUCTURE URBAINE DU CENTRE DU VILLAGE

L'identité spécifique de Dorlisheim repose en grande part sur la structure urbaine compacte, ancienne et homogène de son centre.

Il est souhaité que ce centre s'adapte aux usages actuels et à venir de la population, à ses besoins spécifiques sans être dénaturé. De ce fait, une étude ZPPAUP a été lancée pour inventorier et mettre en lumière tous les éléments urbains, architecturaux et paysagers à préserver et pour mettre en place les outils de cette préservation.

Le Plan Local d'Urbanisme va prendre le relais de cette étude en traduisant cette volonté de préservation et de valorisation en mettant en place les premiers outils :

- zonage détaillé,
- mise en place de zones à protéger sur les jardins,
- réglementation de la transformation des constructions existantes,
- réglementation des reculs par rapport à la rue et aux autres limites séparatives,
- réglementation du stationnement.

OBJECTIF : ASSURER LA MIXITE SOCIALE ET DEMOGRAPHIQUE DANS LE CENTRE ANCIEN

LE CENTRE DU VILLAGE : UN TERRITOIRE POUR L'ACCUEIL DE PERSONNES AGEES ET DE JEUNES MENAGES, PROCHES DES SERVICES ET DES COMMERCES.

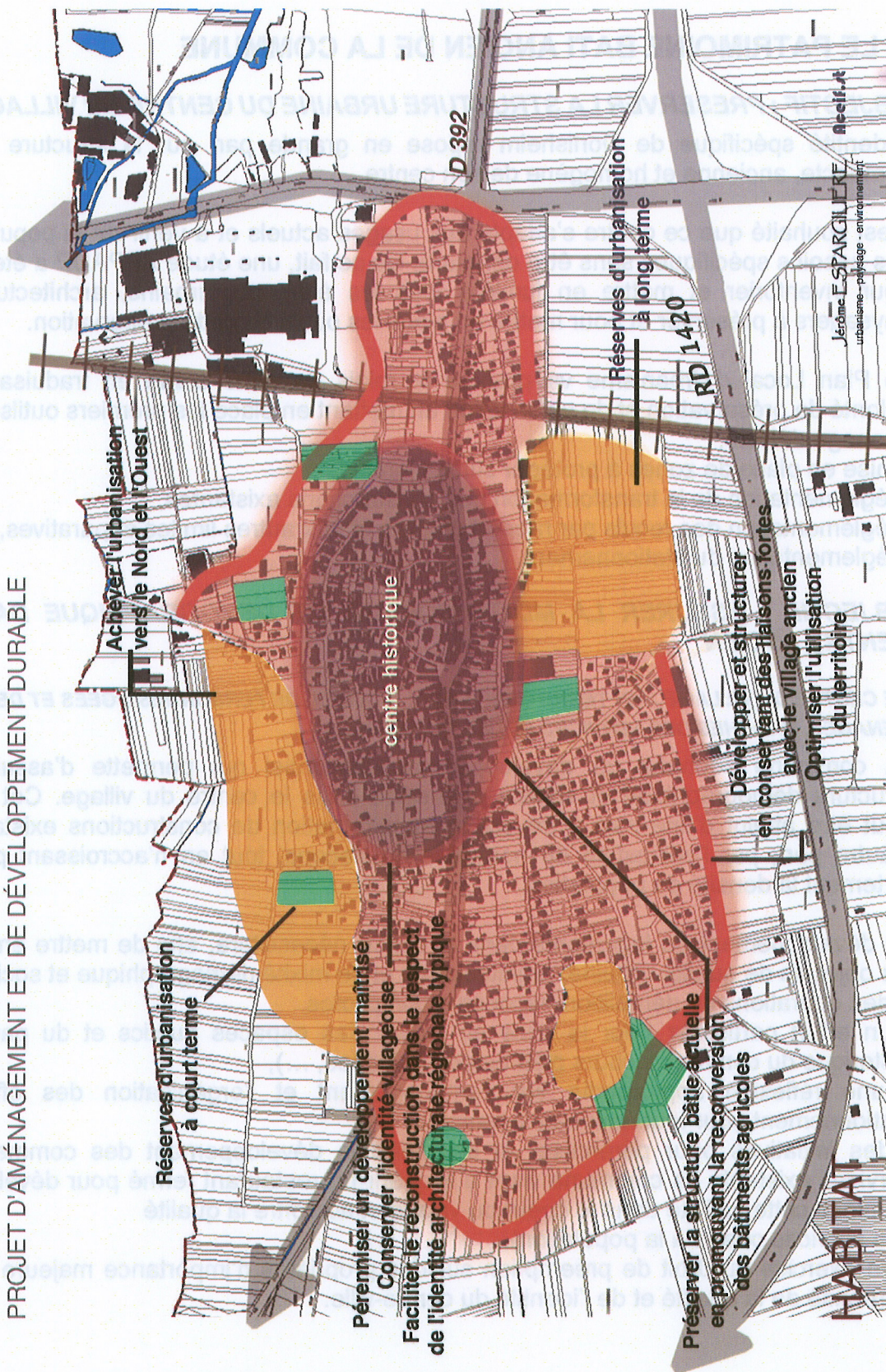
La commune souhaite un développement résidentiel qui permette d'assurer une structure démographique et sociale diversifiée dans le centre du village. Cet objectif peut être atteint d'une part à travers la transformation de constructions existantes et d'autre part, par l'édification de nouvelles habitations, tout en n'accroissant pas trop fortement la densité de population.

Le développement de logements dans le centre nécessitera, afin de mettre en oeuvre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et de mixité démographique et sociale :

- des opérations de démolition–reconstruction pilotes,
- un effort particulier pour la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine historique du centre (parcours piétonniers, placettes, ...),
- une réflexion approfondie sur l'aménagement et l'organisation des offres de stationnement pour tout nouveau logement.
- des initiatives pour pérenniser et permettre le développement des commerces et services existants (la commune vient d'acquérir un restaurant fermé pour développer à nouveau cette activité dans le coeur du village et accroître la qualité des services offerts à la population).
- un exercice du droit de préemption sur des propriétés d'importance majeure pour la pérennité de la qualité et de l'identité du centre-ville.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DORLISHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



4. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

OBJECTIF : DEVELOPPER LA MIXITE DU LOGEMENT

DEVELOPPEMENT DE LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

En complémentarité à la gestion du développement du centre du village, la commune souhaite offrir des possibilités de constructions nouvelles qui :

- permettent l'accueil de la population jeune du village qui souhaite rester sur place,
- permettent l'accueil d'une population extérieure nouvelle et diversifiée en âge et en origine socioprofessionnelle,
- assurent une restructuration urbaine des quartiers pavillonnaires qui se sont étalés sur la périphérie de la commune.
- offrent des possibilités d'accession à la propriété qui ne soient pas réservées à une seule catégorie de population.

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.

La commune souhaite développer dans le cadre de ce rythme :

- une offre en logements intermédiaires (maisons jumelées ou accolées) ou collectifs à raison de 50 % environ des logements neufs,
- une offre en logements individuel pavillonnaire de 20 % environ du parc de logement à construire.

Cette offre en logements devra favoriser une mixité sociale et démographique équilibrée. Dans cette perspective, le parc d'habitat devra mêler accession à la propriété, locatifs et locatifs aidés. Au minimum 20% des logements construits devront être des logements à loyer accessibles.

OBJECTIF : LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES

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

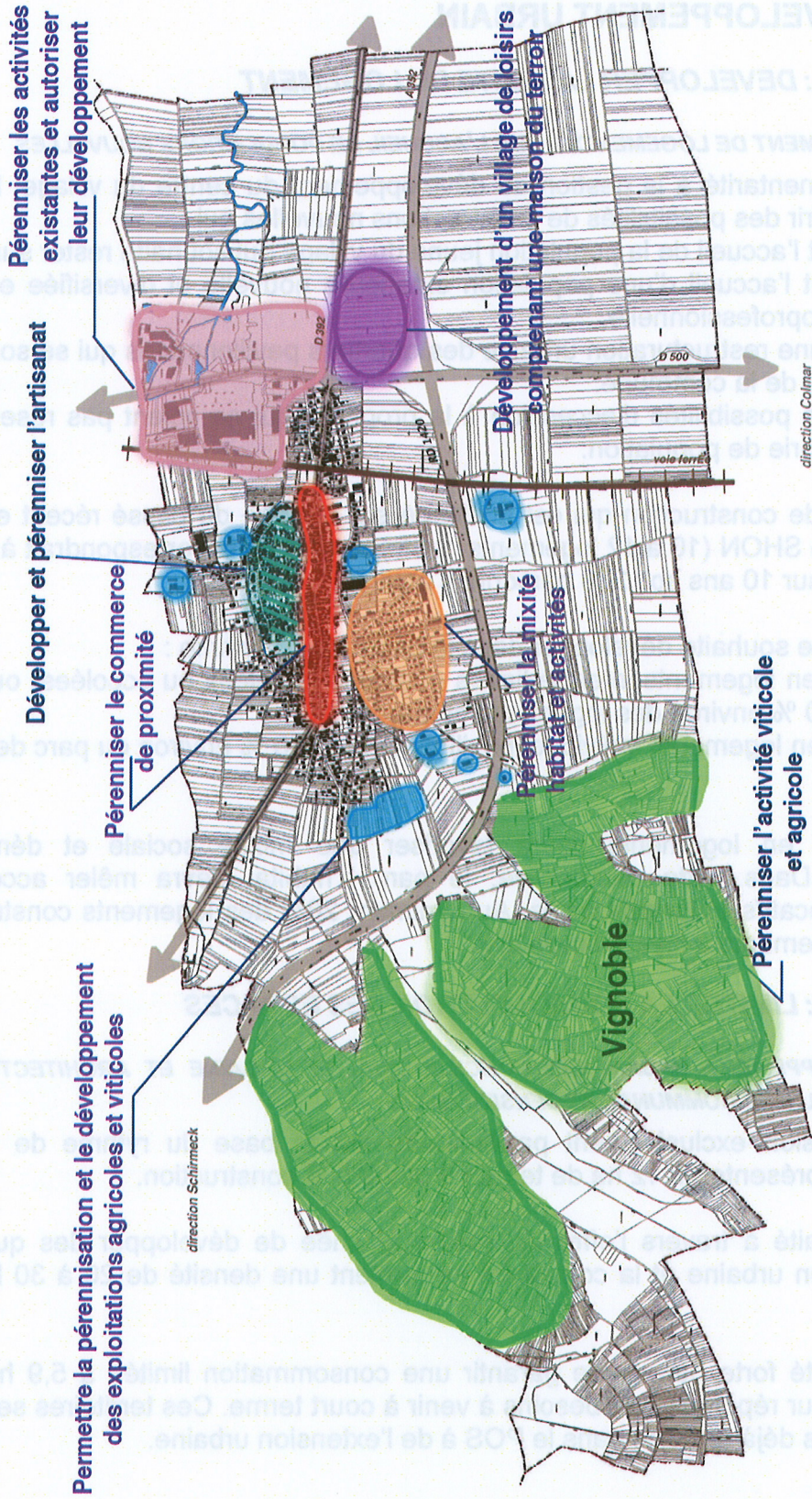
Une expansion exclusivement pavillonnaire sur la base du rythme de construction souhaité représenterait 12 ha de terrain à ouvrir à la construction.

Il est souhaité à travers l'offre diversifiée affichée de développer des quartiers dont l'organisation urbaine et la compacité permettent une densité de 20 à 30 logements à l'hectare.

Cette volonté forte permet de garantir une consommation limitée à 5,9 ha de terrain nouveau pour répondre aux besoins à venir à court terme. Ces territoires seront pris sur des espaces déjà affectés dans le POS à de l'extension urbaine.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DORLISHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



ECONOMIE

Jérôme ESPARGILLIÈRE
urbanisme - paysage - environnement
Accif.at

D'autres espaces ont été identifiés et seront inscrits comme réserve foncière pour assurer le développement à long terme pour les 15 à 40 ans à venir. Il y sera développé une urbanisation par îlots qui offre une réelle mixité dans l'accueil de la population et une réelle diversité architecturale et typologique. Ces territoires seront ouverts à l'urbanisation dans le cadre de procédures de révision du PLU. L'urbanisation de la réserve foncière située au Nord de la commune devra être élaborée dans le cadre d'une procédure de ZAC.

5. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIF : PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

UNE ACTIVITE ECONOMIQUE REPOSANT SUR QUATRE SECTEURS

La richesse économique de la commune repose sur quatre secteurs très actifs :

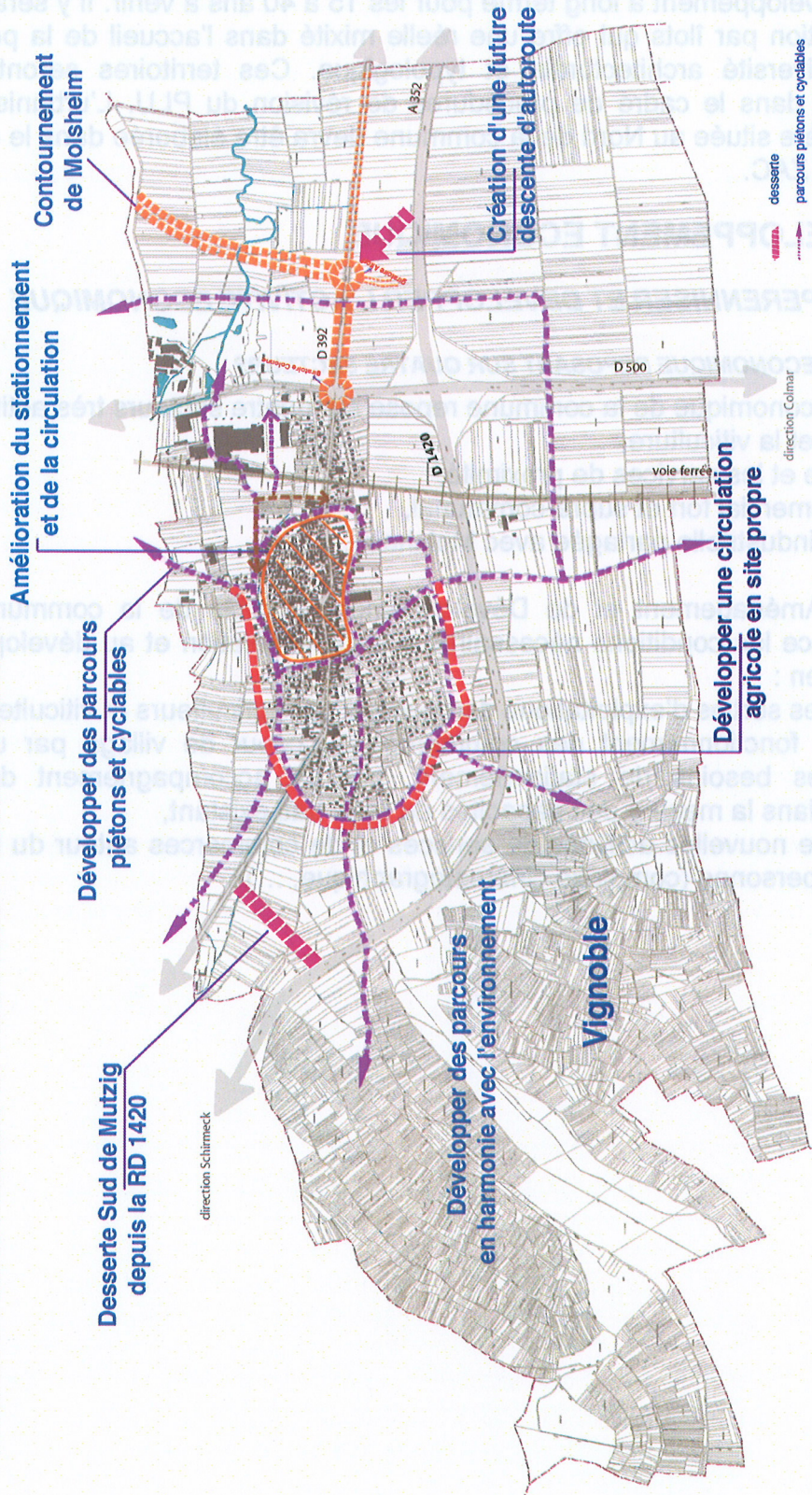
- l'agriculture et la viticulture,
- le commerce et les services de proximité,
- un pôle commercial fort et supra-communal,
- une activité industrielle partagée avec Molsheim.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune souhaite mettre en place les conditions nécessaires à la pérennisation et au développement de ces activités en :

- organisant les sorties d'exploitations demandées par agriculteurs et viticulteurs,
- facilitant le fonctionnement des commerces du coeur de village par une gestion raisonnée des besoins de stationnement, par un accompagnement des besoins d'expansion dans la mesure des capacités du tissu bâti existant,
- déployant de nouvelles activités de services et de commerces autour du loisir et des services à la personne (complexe cinématographique, ...).

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DORLISHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



- desserte
- parcours piétons et cyclables
- contournement de Molsheim
- circulation agricole
- stationnement centre ville
- desserte frange Nord

direction Colmar

direction Schirmeck

Jérôme ESPARGILIERE
urbanisme - paysage - environnement
accif.at

INFRASTRUCTURES

6. LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

OBJECTIF : REDUIRE ET ORGANISER LES DEPLACEMENTS

LE STATIONNEMENT EN CENTRE DE VILLAGE

L'approche de la réduction de la présence de la voiture est un travail de longue haleine.

Dans un premier temps, il est souhaité accroître les capacités de stationnement par l'installation de micro-parkings dans le centre ancien pour pallier l'exiguïté des voies du centre du village. Ces stationnements seront destinés aux habitants du centre et aux hôtes de la commune.

UNE NOUVELLE PLACE DE LA VOITURE DANS LES USAGES DES HABITANTS

Parallèlement, il sera recherché, à travers une nouvelle organisation urbaine, une nouvelle approche des transports afin de privilégier le déplacement cycliste et pédestre des habitants de la proche périphérie du coeur du village.

Dans toute requalification ou développement urbain nouveau, les habitations auront un contact direct avec la rue. La voiture ne sera pas immédiatement accessible.

DES DEPLACEMENTS PEDESTRES ET CYCLISTES FACILITES

En complément, la commune souhaite développer dans le centre et entre le centre du village et les nouvelles urbanisations au Nord et au Sud des parcours piétons et cyclables qui encouragent des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

UN TRAFIC DE TRANSIT JUGULE

Le développement de la liaison Ouest entre la RD 1420 et la zone Atrium devrait réduire fortement les transits dans le coeur du village. Le PLU doit préserver son emprise de toute construction pour permettre son installation.

UNE CIRCULATION AGRICOLE MIEUX GEREE

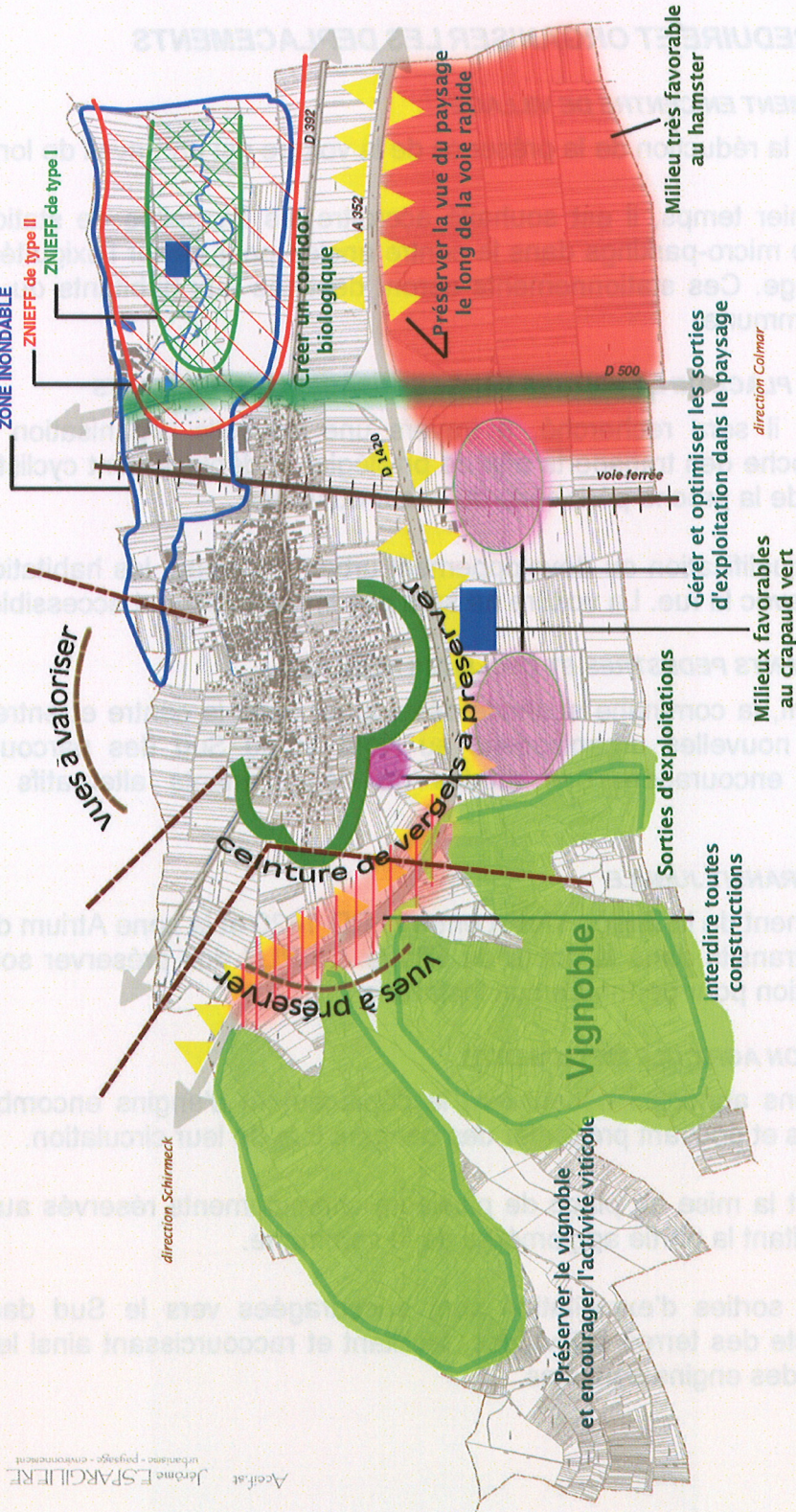
Les exploitations agricoles nécessitent le déplacement d'engins encombrants sur les voies publiques et pouvant présenter des dangers lors de leur circulation.

Le PLU prévoit la mise en place de plusieurs cheminements réservés aux circulations agricoles et évitant la partie agglomérée de la commune.

Les nouvelles sorties d'exploitation sont encouragées vers le Sud dans un site à proximité directe des terres cultivables, facilitant et raccourcissant ainsi les besoins de déplacements des engins agricoles.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DORLISHEIM

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



ENVIRONNEMENT

7. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

OBJECTIF : PRESERVER LA LECTURE DU PAYSAGE

Le ban communal et son identité spécifique sont marqués fortement par la viticulture. Cette exploitation particulière des reliefs met en valeur la topographie communale et crée un paysage très apprécié tant par les habitants que par les visiteurs.

Parallèlement, les abords immédiats de la partie agglomérée du village ont été longtemps marqués par une transition douce entre espace bâti et espace agricole à travers de nombreux vergers. Les extensions récentes au Sud se sont affranchies de cette typologie paysagère.

La commune souhaite :

- préserver les perceptions du vignoble depuis le village et les principaux parcours de promenade en préservant certains territoires de toute urbanisation (cônes de vue, zones inconstructibles),
- remettre en place des zones de transition douce entre espace bâti et espace agricole par la plantation de vergers et de haies campagnardes libres,
- préserver les vues sur le village et le paysage ouvert depuis la voie rapide qui traverse le ban au Sud du village en limitant les possibilités d'extension au Sud du village et en organisant les sorties d'exploitation vers le Sud dans des lieux qui ne perturbent pas la lecture du paysage.

À ces fins, le PLU affirmera :

- la vocation de vergers du territoire entre la RD 1420 et les limites de l'urbanisation de la commune vers le Sud à travers son zonage,
- les ouvertures sur le paysage environnant à travers les orientations d'aménagement qui seront données au secteur Nord, l'organisation du zonage sur la partie Sud-Ouest.

OBJECTIF : CONTRIBUER A LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Le ban communal est caractérisé par la présence:

- de zones inondables importantes à proximité du lit majeur de la Bruche et du Schiffbach au Nord du village,
- de zones humides qui accueillent des biotopes diversifiés, une flore et une faune dont certains spécimens sont rares, comme le crapaud vert,
- de secteurs accueillant le hamster d'Alsace,
- de fonds de vallon sur les reliefs qui accueillent des associations végétales diversifiées comprenant quelques plantes rares (comme le sabot de Vénus),
- de prés sous vergers autour du village qui apportent une diversité faunistique et floristique intéressante.

La commune a entrepris sur le site d'un ancien centre d'enfouissement la création d'un biotope de réintroduction du crapaud.

Dans le but de valoriser et de préserver ce patrimoine environnemental fort :

- les zones à fort enjeu écologique et environnemental sont classées inconstructibles comme les terres agricoles accueillant le hamster, les zones humides accueillant le crapaud vert, ...
- les développements urbains, comme les requalifications ou mutations de secteurs déjà urbanisés, intégreront les spécificités de leur environnement :
 - en mettant en place de nouvelles plantations de transition qui reproduisent cette diversité floristique préexistante,
 - en prenant en compte une rétention des eaux de ruissellement à la parcelle,
 - en limitant les surfaces imperméabilisées.
- les secteurs à proximité des zones d'accueil d'une faune protégée prendront en compte dans leur organisation et leur aménagement les éventuels besoins de cette faune, comme la migration des crapauds verts en veillant à ne pas poser d'éléments qui contrarient leurs déplacements.

L'organisation urbaine et viaire du territoire communal veillera à promouvoir les déplacements doux, à les favoriser par rapport au déplacement automobile.