



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

**Commune de Dorlisheim**

# **Orientations d'aménagement et de programmation**

## **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 **3 1 JAN. 2022**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **3 1 JAN. 2022**

Le Maire, Gilbert ROTH :



## **SOMMAIRE**

<b>Urbanisation de la zone UC – Secteur rue d'Altorf .....</b>	<b>3</b>
<b>Urbanisation future du secteur 1AUb .....</b>	<b>5</b>
<b>Urbanisation future du secteur 1AUd .....</b>	<b>7</b>
<b>Urbanisation future du secteur 2AUe.....</b>	<b>9</b>
<b>Urbanisation future de la zone AV et du secteur Aa .....</b>	<b>11</b>
<b>Urbanisation future du secteur Ae .....</b>	<b>12</b>



## Urbanisation de la zone UC – Secteur rue d'Altorf

Afin de promouvoir un renouvellement urbain de qualité et peu consommateur d'espace, l'urbanisation en second rang de la rue d'Altorf devra respecter les principes présentés ci-dessous.

L'organisation sera conçue autour de cours urbaines qui desserviront plusieurs constructions d'habitation. Ces cours devront permettre aux véhicules d'effectuer un demi-tour aisé.

L'implantation des constructions se fera préférentiellement sur la limite d'emprise de la voie de desserte ou en léger retrait par rapport à cette dernière. L'implantation des bâtiments devra également être pensée de manière à privilégier une exposition Sud pour les espaces de vie extérieurs.

Dans la perspective de respecter l'identité des lieux, les constructions devront être en cohérence avec le tissu bâti avoisinant, en termes de volumétrie, d'aspect extérieur et de matériaux. Ce principe est d'autant plus important que le secteur à urbaniser se situe en frange d'espace naturel ouvert.

La desserte de ce secteur de renouvellement urbain devra se faire à partir de la rue d'Altorf. L'urbanisation pourra être réalisée en deux phases successives. L'usage de la cour urbaine comme aire de retournement permettra en phase transitoire une desserte confortable des habitations. Un bouclage de la voirie pourra être mis en place sur la rue d'Altorf, comme suggéré sur le scénario servant d'exemple ci-dessous.

Ces voies seront traitées sans trottoir, comme un espace banalisé accueillant tous les types de circulation.



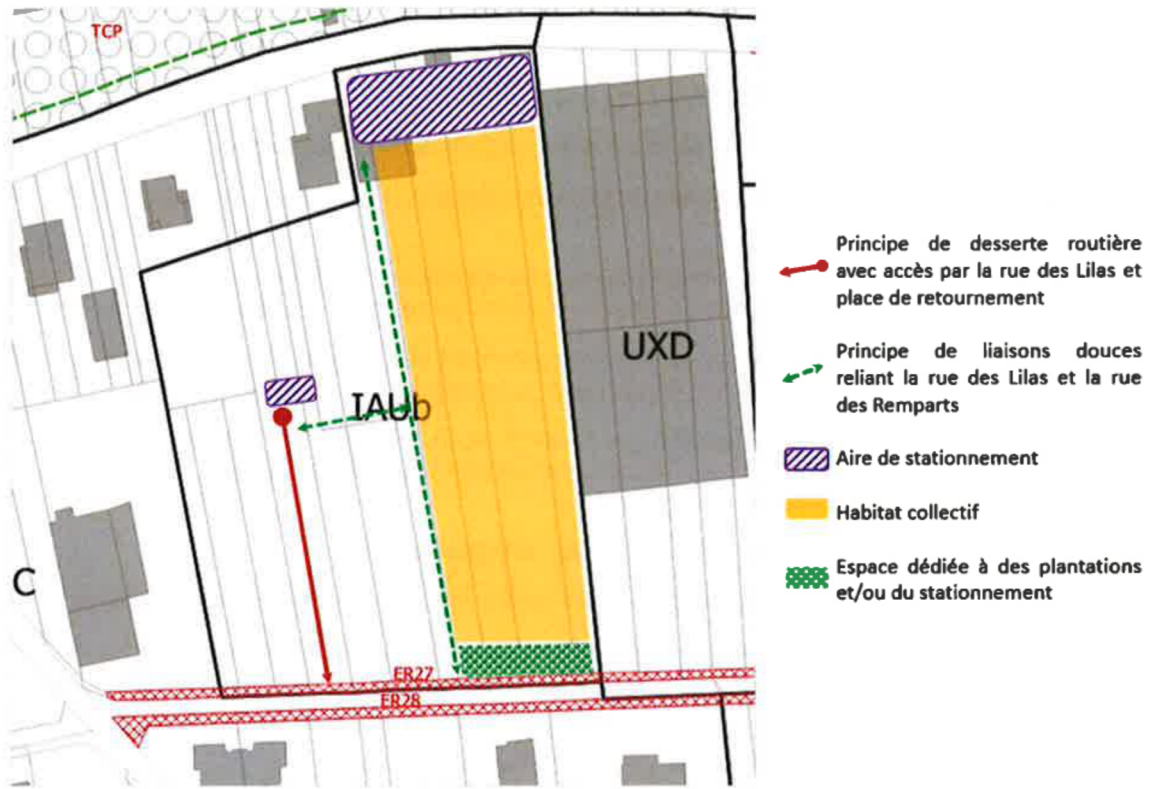


Schéma d'organisation du secteur 1AUB

### **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.

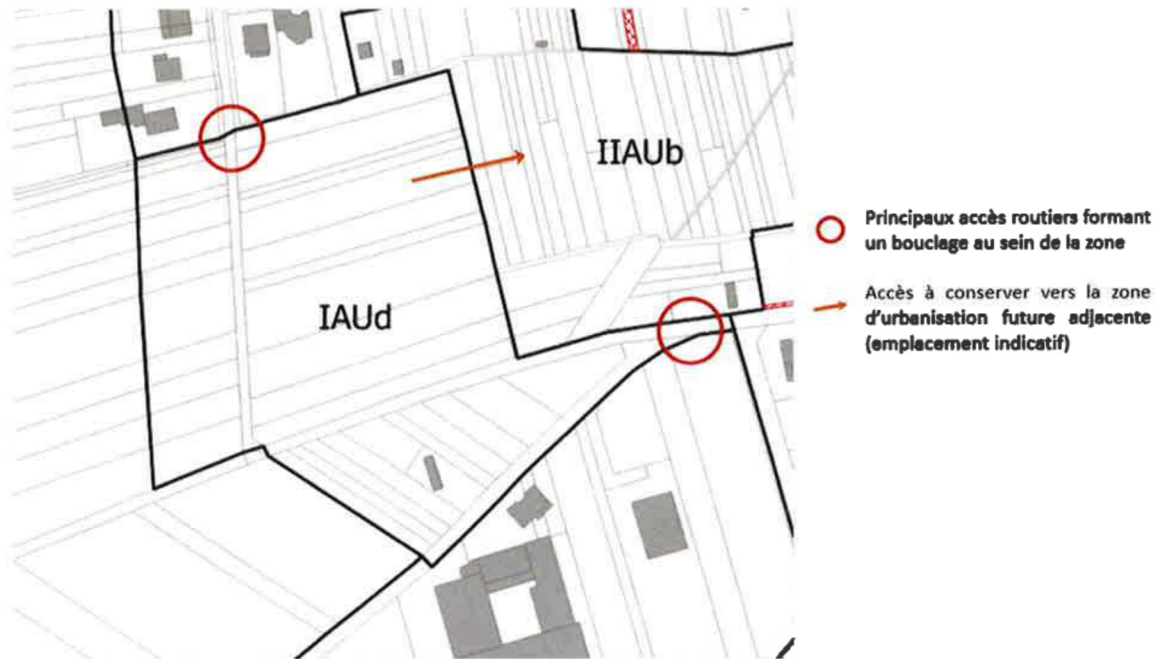


Schéma d'organisation du secteur 1AUd

### **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.).

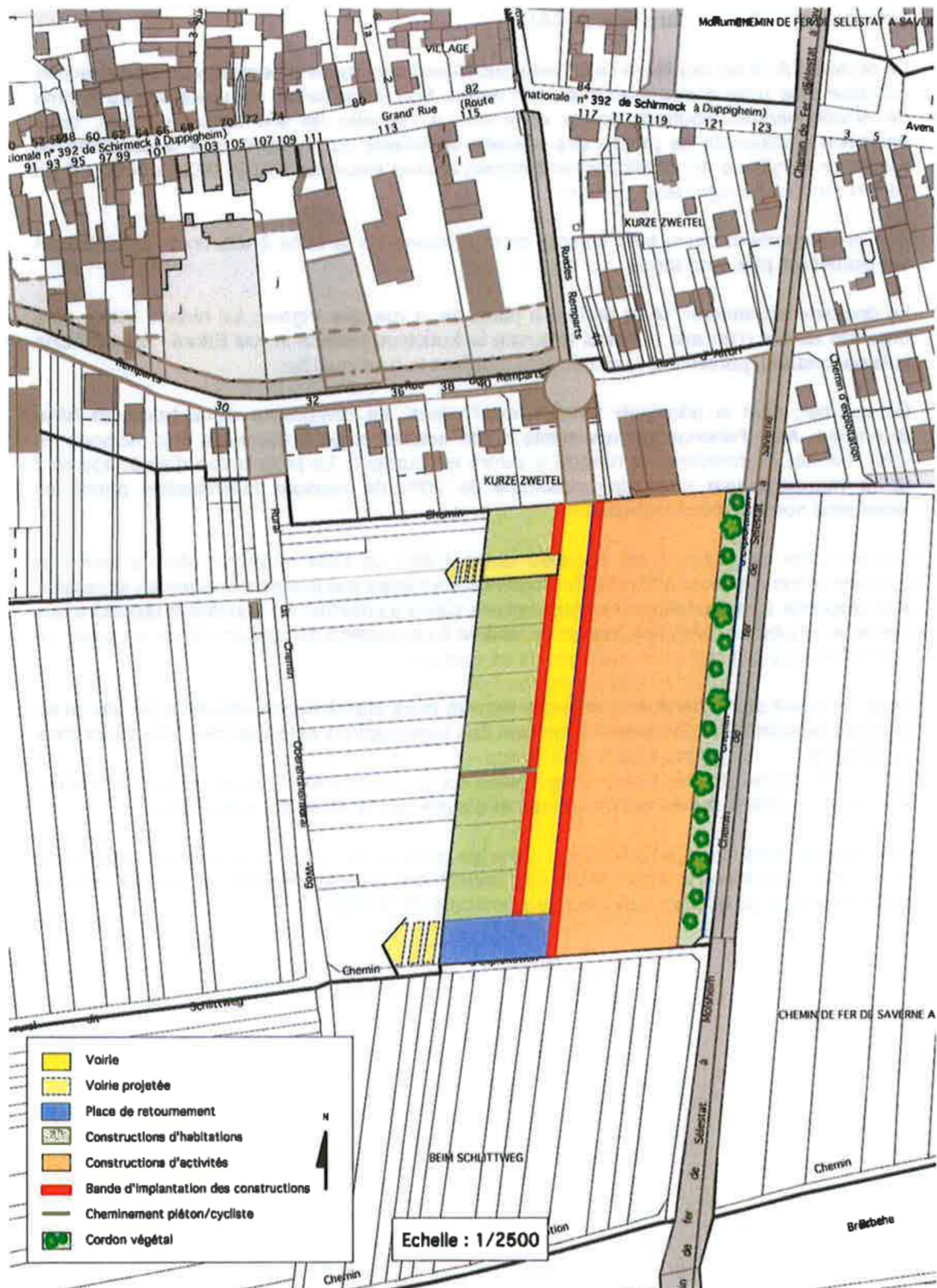


Schéma d'aménagement du secteur 2AUe

## **Urbanisation future du secteur 2AUe**

Le secteur 2AUe est située au Sud de la rue des Remparts, le long de la voie ferrée reliant Sélestat à Molsheim. 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<sup>2</sup> de SHON ou 10 à 12 logements par an).

Ce secteur est destiné à accueillir des activités artisanales complétées de logements.

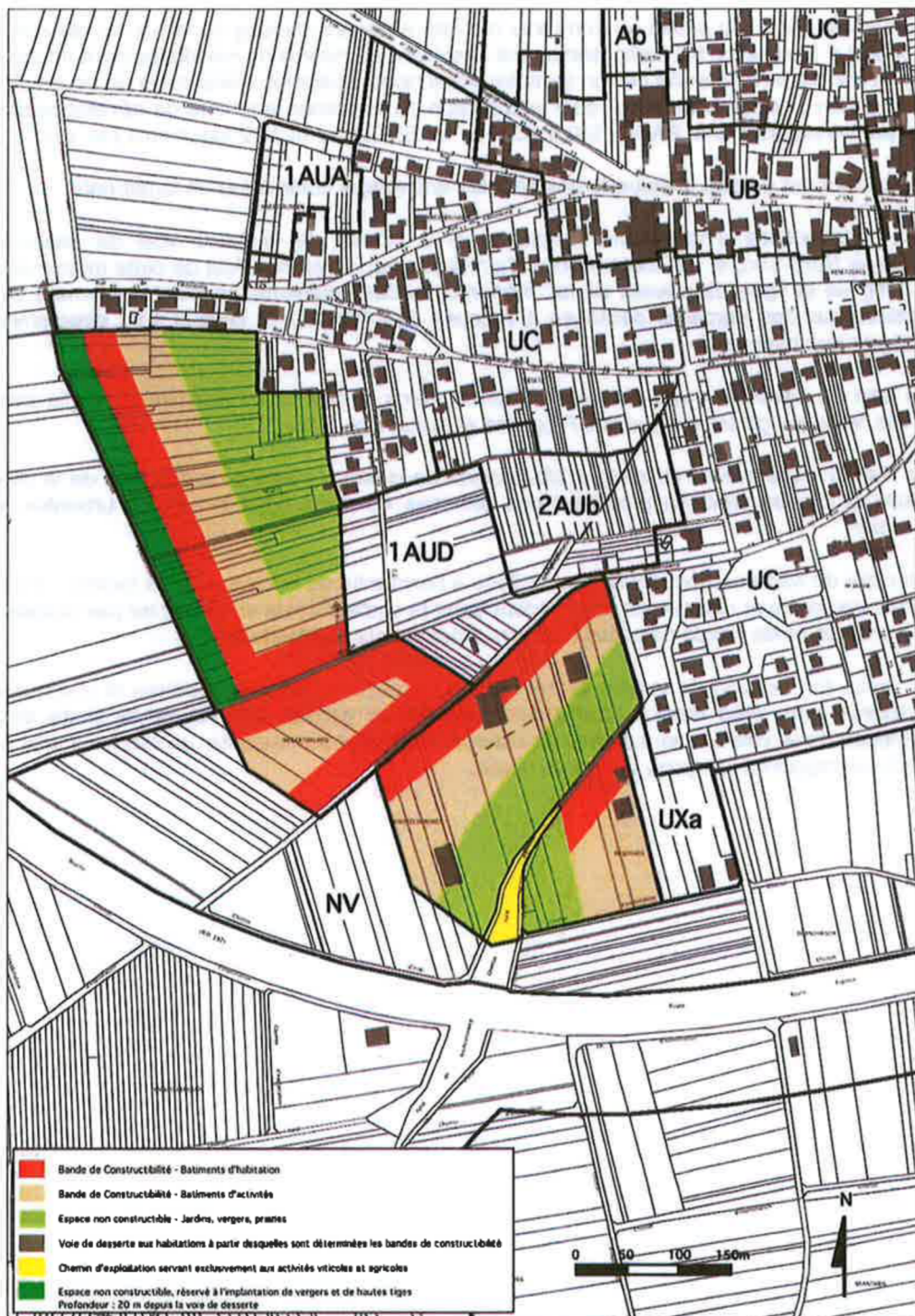
Les constructions d'habitations s'implanteront à l'Ouest de la future voie de desserte, orientée Nord-Sud, et les constructions d'activités s'implanteront à l'est de cette même voie, le long de la ligne de chemin de fer. Néanmoins, des logements pourront également être réalisés sur des parcelles destinées à l'accueil des activités, si ceux-ci sont directement intégrés aux bâtiments.

La voie de desserte devra permettre à terme, dans le cadre de l'urbanisation de la zone 2AUc, le bouclage avec la rue des Prunelles et la rue des Lilas.

Le réseau viaire interne du secteur 2AUe devra donc tenir compte de la desserte de la zone 2AUc et inversement, en prévoyant des amorces de voies dans le secteur urbanisé en premier.

Une aire de retournement devra être réalisée à l'extrémité de la zone, afin de faciliter l'accès et le retournement des camions se rendant dans le secteur 2AUe et afin de ne pas autoriser le transit de poids lourds dans des quartiers à dominante résidentielle.

En limite Est, le long de la voie ferrée, un cordon végétal, constitué d'arbres et d'arbustes indigènes sera créé dans le cadre de l'opération. Il permettra de traiter la limite avec l'emprise de la voie ferrée. Les futures constructions devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée.



*Schéma d'aménagement de la zone AV et du secteur Aa*

## **Urbanisation future de la zone AV et du secteur Aa**

L'orientation d'aménagement se compose de deux entités distinctes, la zone AV et le secteur Aa. Ce projet de développement est situé en frange Sud-Ouest de la partie agglomérée de Dorlisheim. Destiné à accueillir les sorties d'exploitation, il permettra aux agriculteurs et aux viticulteurs de pérenniser et de développer leur activité. Ce secteur du territoire comporte déjà des bâtiments agricoles.

Cette orientation d'aménagement prolonge ainsi la vocation de ce secteur en regroupant habitations et bâtiments d'activités des agriculteurs et viticulteurs dans le prolongement d'un quartier d'habitations.

En limite Ouest de la zone, un espace non constructible, implanté sur le domaine privé le long des voies de desserte, sera créé. Cet interface réservé à la plantation de vergers et hautes tiges, d'une largeur de 20m, favorisera une transition douce entre zones urbaines et zones naturelles. En limite Sud, cet espace non aeficandi est remplacé par la création d'un secteur Nv, définissant les espaces naturels dans lesquels la création de vergers sera encouragée.

L'organisation interne de la zone suivra un schéma régulier, composé par la ceinture verte puis par deux bandes de constructibilité. La première, d'une largeur de 30 m, accueillera les bâtiments d'habitation et la seconde, de 40 m, sera l'emprise destinée aux bâtiments d'activité.

En fond de parcelle, successivement aux deux bandes précédentes, un espace tampon de prairies, jardins ou vergers sera réalisé. À très long terme (20-30 ans), ces cœurs d'îlots verts pourront éventuellement être ouverts à l'urbanisation.

La desserte de la zone se fera par la rue de l'Altenberg, par les chemins ruraux Weiterthalweg et Rosheimerweg et par les chemins d'exploitation.

## Urbanisation future du secteur Ae

Le secteur Ae se situe au Sud de la rue des Remparts et des parcelles implantées le long de la voie.

Son aménagement suivra le même principe que celui de la zone AV et du secteur Aa. Deux bandes de constructibilités seront définies par rapport à la voie de desserte, la rue des Lilas bordant la zone en limite Sud. Les constructions à usage d'habitation seront implantées en premier rang et les bâtiments d'activité en second rang. L'espace en fond de parcelle, non-constructible, devra être consacré à la plantation de vergers, jardins ou prairies.

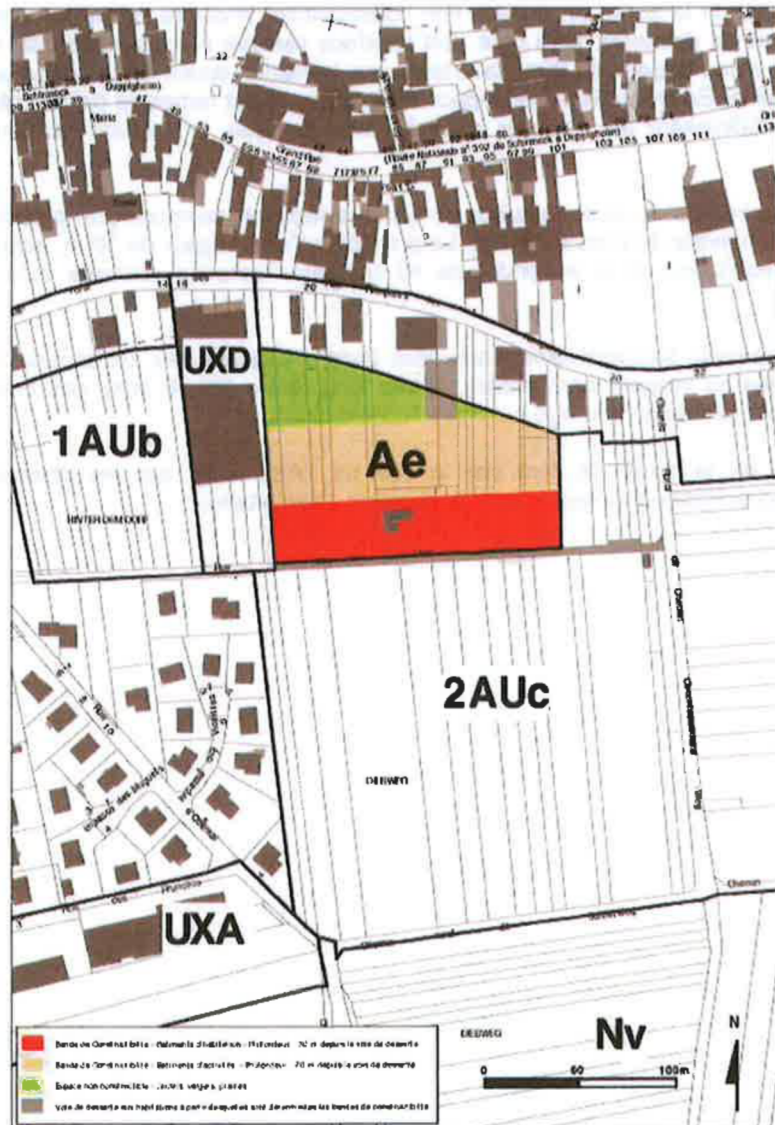


Schéma d'aménagement du secteur Ae