



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE DORLISHEIM**

RÉUNION PUBLIQUE

Le 06 novembre 2025



Sommaire

- ✓ **Qu'est-ce que le PLU ?**
- ✓ **Principaux enjeux issus du diagnostic**
- ✓ **Principales orientations du PADD**
- ✓ **Rappel des modalités de concertation**
- ✓ **Planning**
- ✓ **Débat avec le public**

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

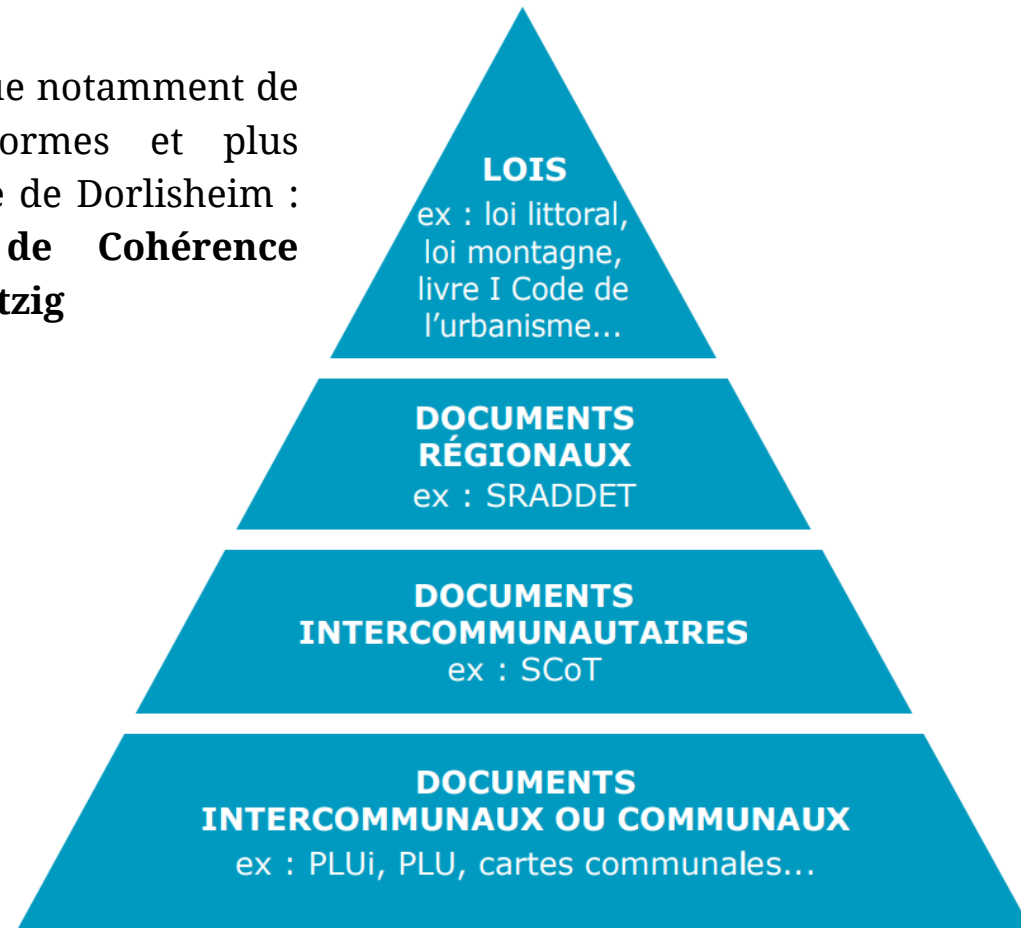
✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ☐ Est un **document d'urbanisme opposable aux tiers**
- ☐ Entrera en vigueur uniquement après **approbation** (délibération du CM)
- ☐ Envisage **l'avenir du territoire** : objectifs, besoins et développement à long terme
- ☐ Se réalise en **concertation** avec les **habitants** mais dans le respect de **l'intérêt général** et sous contrôle des **services de l'Etat** et des **personnes publiques associées** (PPA)
- ☐ Ressemble globalement au PLU que vous connaissiez mais...

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ ...faire un PLU aujourd'hui implique notamment de respecter la hiérarchie des normes et plus particulièrement, pour le territoire de Dorlisheim : les orientations du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Molsheim-Mutzig**



Principe de la hiérarchie des normes

QU'EST-CE QUE LE PLU ?

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ ...cela implique également d'anticiper les objectifs de la **Loi Climat et Résilience** qui a été adoptée en août 2021.
- ❑ Elle fixe notamment un **objectif légal d'absence de toute artificialisation « nette » à l'horizon 2050**. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 doit être inférieur à la moitié de la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale sur la période 2011-2021

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

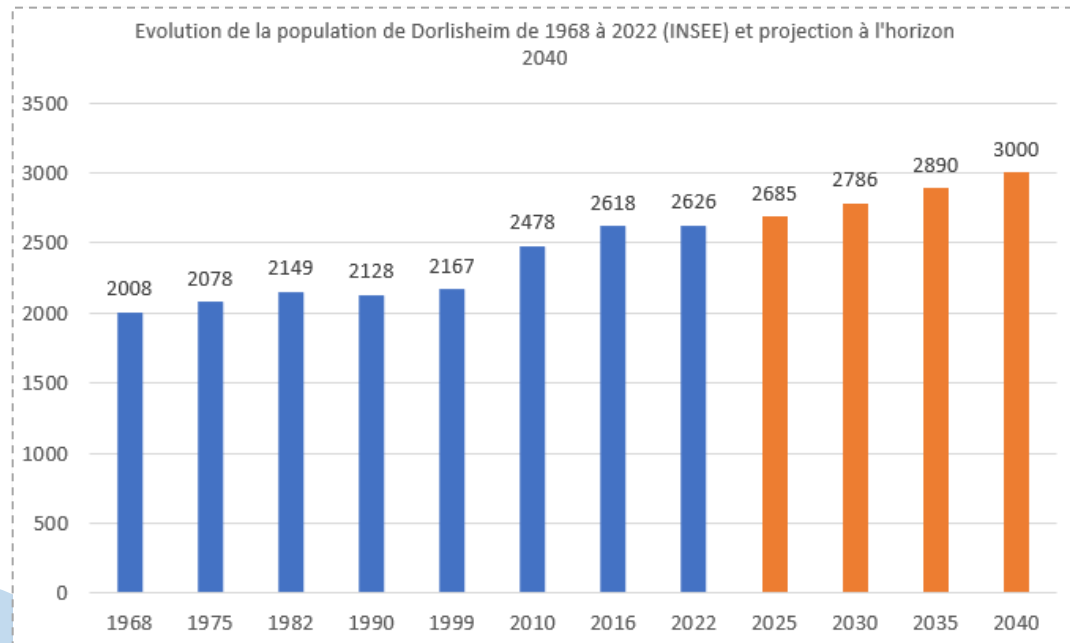
- ❑ Pour rappel, la Commune est dotée d'un PLU approuvé en 2008 et modifié pour la dernière fois en 2022. Il reste applicable jusqu'à l'approbation par le CM du présent projet de PLU.
- ❑ Le conseil municipal a engagé la **révision générale du PLU** par délibération du 16 décembre 2024 notamment pour :
 - encadrer le phénomène de **surdensification** du tissu bâti en déterminant les secteurs où celle-ci est acceptable
 - réfléchir à la manière de traiter les **franges urbaines**
 - modifier le **règlement** du PLU pour qu'il soit conforme à la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme
 - planifier le développement urbain dans le respect de la **Loi Climat et Résilience** et du **SCoT**
 - (...)

Principaux enjeux issus du diagnostic territorial



Démographie

- La **population augmente** en lien avec la réalisation de nouveaux logements et l'attractivité du territoire
- Cependant le **taux de natalité décroît** depuis plusieurs décennies



- Projection à l'horizon **2040** :

Compte tenu des tendances passées et de l'attractivité résidentielle et économique de la commune, une croissance de 0,74% par an est envisagée, portant la population à **3 000 habitants**, soit un taux intermédiaire par rapport à la croissance observée au cours des 20 dernières années sur la commune (0,84%) et sur le territoire communautaire (0,62%).

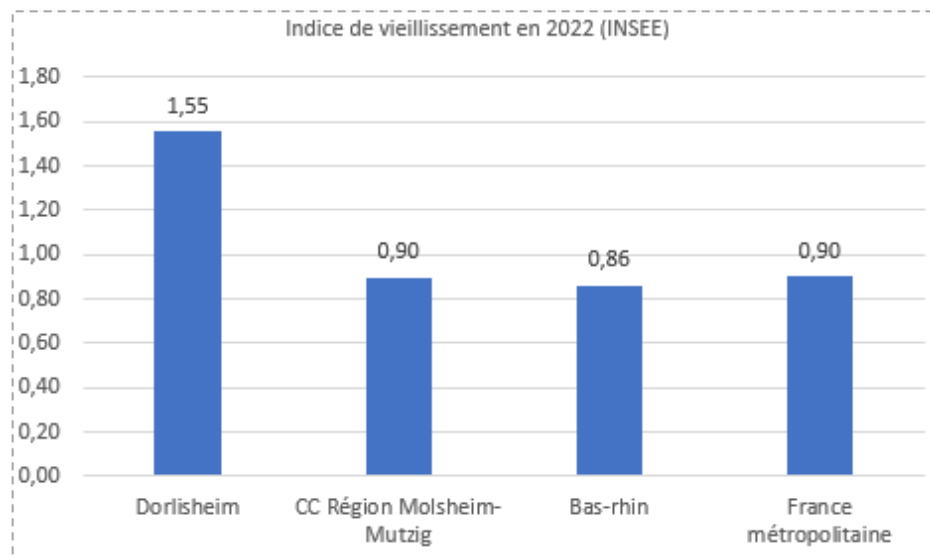
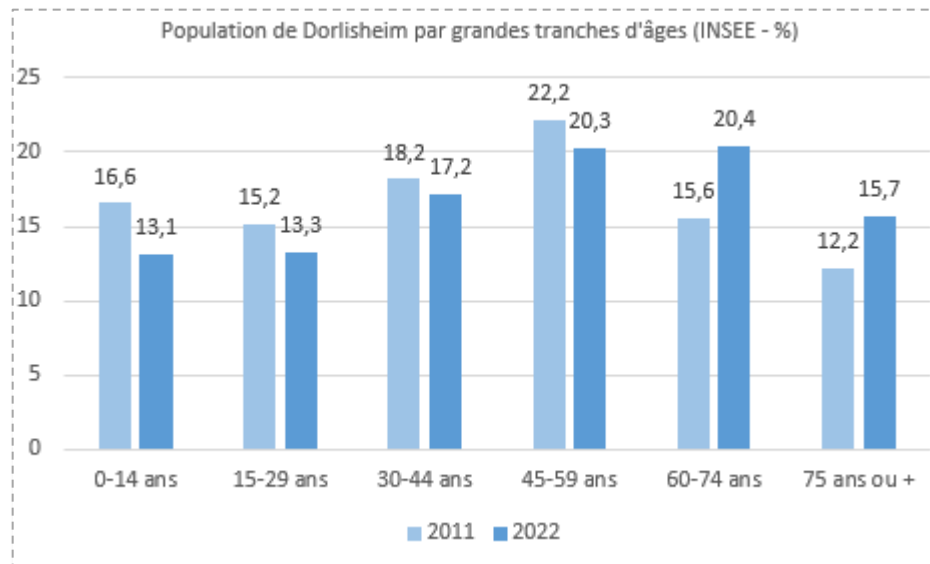
Au sein de l'armature urbaine du **SCoT**, la conurbation formée par Dorlisheim, Molsheim et Mutzig constitue le **pôle départemental** => fonction de centre urbain supérieur et vocation à accueillir la plus forte part du développement du territoire grâce à des politiques d'urbanisme et d'aménagement adaptées.

Démographie

- Une population globalement âgée et un phénomène de **vieillesse** marqué
- Un supplément potentiel de **150 personnes âgées de 65 ans ou plus** à l'horizon 2040
- Présence de la **maison de retraite** et des **logements seniors** qui augmente les effectifs de personnes âgées mais l'indice de vieillissement serait tout de même de 1,10 si les statistiques ne la prenaient pas en compte

Enjeux :

Maintien des jeunes et des familles + prise en compte du vieillissement dans le développement du parc de logements, l'offre en équipements publics et services, l'offre en transports...



Indice de vieillissement : rapport entre la part des 0-19 ans et celle des 65 ans ou plus

Habitat

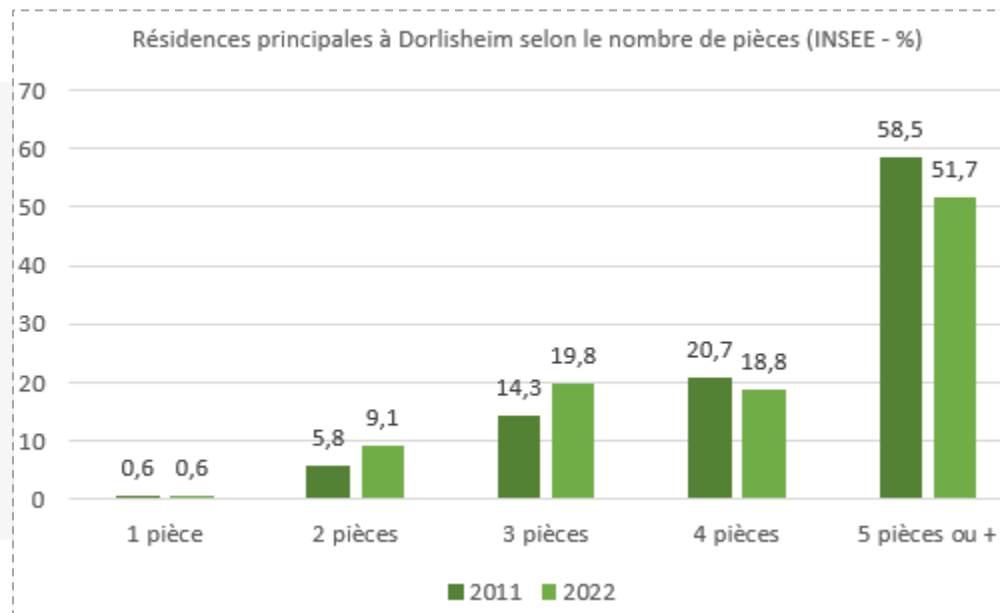
- Une **croissance significative** du parc : 601 logements en 1968 et 1 257 logements en 2022
- La **diversification du parc** de logements a été amorcée depuis quelques années (taille, type, statut d'occupation)
- Le **parc social** est en progression, passant de 0,5% à 6,1% entre 2011 et 2022



Dynamique qui a permis de maintenir la croissance démographique

Effort à poursuivre car actuellement l'offre en logements intermédiaires reste insuffisante pour **maintenir les jeunes** sur le territoire

Illustration de la diversification du parc de logements : augmentation de 8,8 points de la part des 2-3 pièces au détriment de la part des 4 pièces ou plus.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

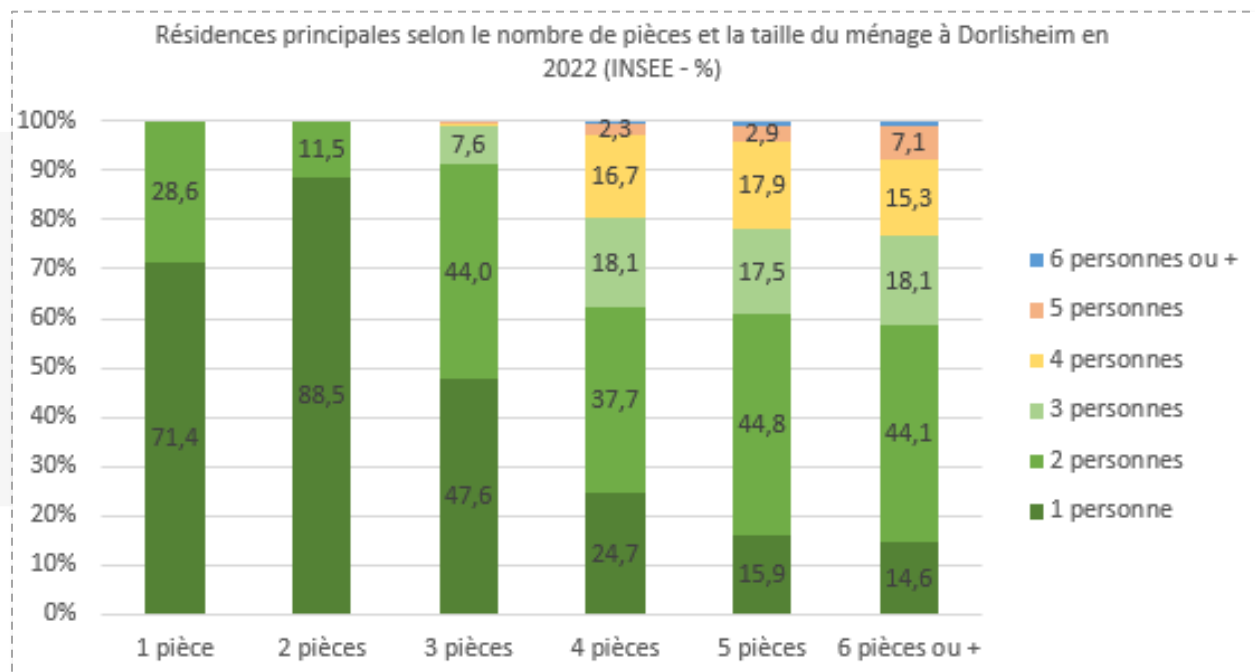
Habitat

- Le taux de vacance est très faible (3% en 2025), illustrant un **marché immobilier tendu** (offre inférieure à la demande)
- Les **prix immobiliers** sont relativement élevés
- Les résidences principales, en particulier les **grandes maisons**, sont globalement sous-occupées

Enjeux

- **Maîtriser le développement urbain** et éviter une surdensification des espaces bâtis
- **Maintenir des espaces verts** (cadre de vie, environnement...)
- **Encourager le renouvellement urbain**

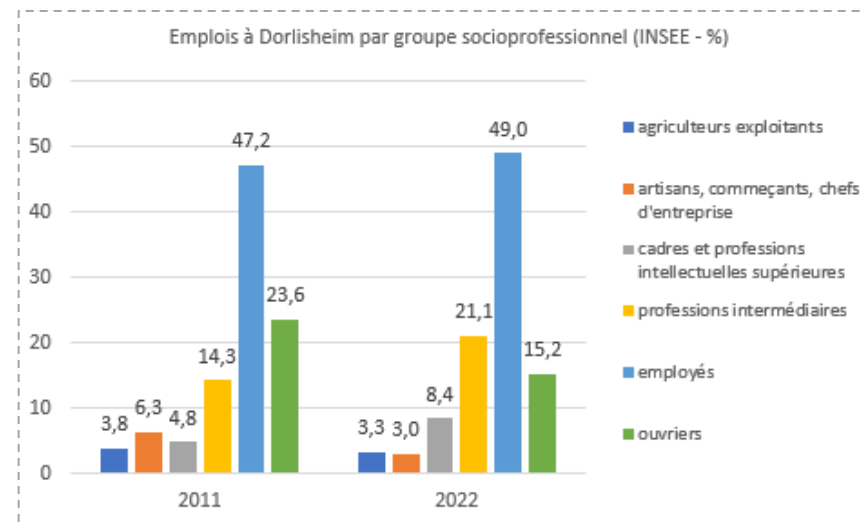
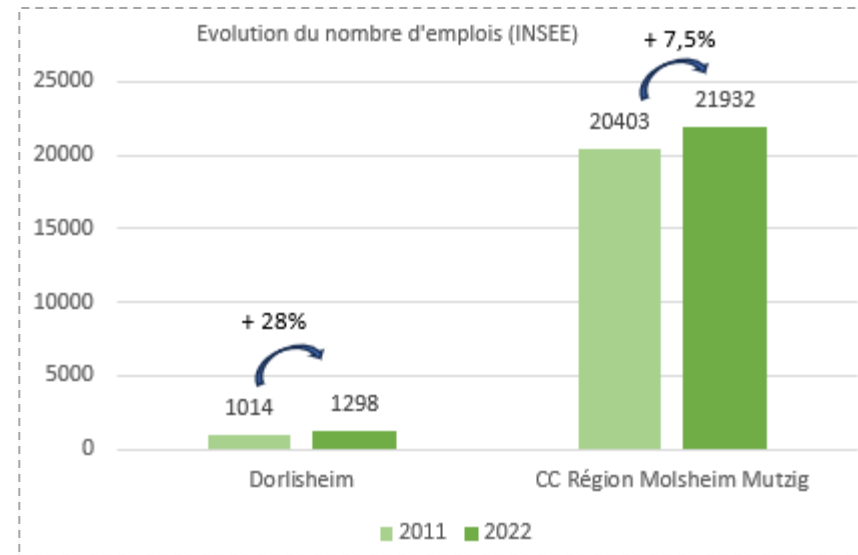
Illustration de la sous-occupation : 58,7% des résidences principales de 6 pièces ou plus sont occupés par seulement 1 ou 2 personnes !



Emplois

- Près de **1 300 emplois** à Dorlisheim en 2022 : **+28%** en 10 ans (développement de la zone du Trèfle)
- Emploi **tertiaire** très prépondérant et en progression
- Taux de **chômage modéré** (6,5% en 2022 contre 11,3% en France métropolitaine)
- 49% des emplois présents à Dorlisheim sont à destination des **employés**, puis 21,1% pour les professions intermédiaires et 15,2% pour les ouvriers
- Nette baisse de la part des emplois **ouvriers** entre 2011 et 2022 (-8,4 points)

Pérenniser l'offre d'emplois existante et favoriser sa diversification



Activités économiques

- Une offre diversifiée en **commerces et services** de proximité dans le centre du village. Volonté de maintien des rez-de-chaussée commerçants
- Des **zones commerciales et de loisirs attractives** (Mercuriales, Trèfle) => pôles commerciaux stratégiques du SCoT dont le **rayonnement est à conforter**
- Site **Bugatti/Safran** qui poursuit son développement
- Proximité de l'Ecoparc de **Molsheim** et de l'Espace Atrium à **Mutzig**
- La **zone artisanale** des Prunelles manque de lisibilité fonctionnelle et urbaine => améliorer la qualité paysagère et définir la vocation à long terme
- Une **activité touristique** reposant sur la dynamique viticole, le patrimoine, le paysage, l'offre d'hébergements et de restauration



Contexte local et supra-communal dynamique, participant à l'attractivité du territoire

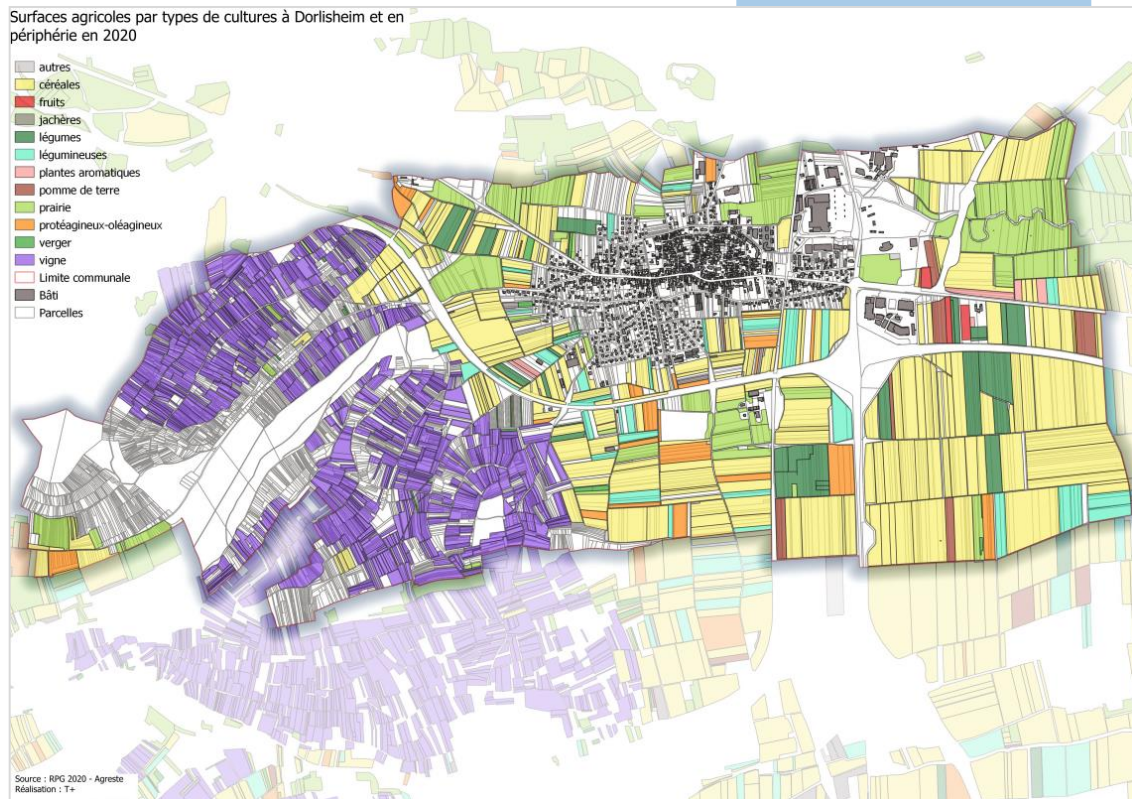
Pas de volonté municipale de développer une nouvelle zone d'activité

Enjeu de pérennisation des sites existants

Agriculture

- Territoire très segmenté avec **viticulture** à l'ouest, diverses **cultures** à l'est, **prairies** au nord
- Une activité agricole et viticole **dynamique** malgré une baisse significative du nombre d'exploitations (39 en 2020 contre 55 en 2010)
- 18% des exploitations à Dorlisheim sont engagées en **agriculture biologique**

Surfaces agricoles

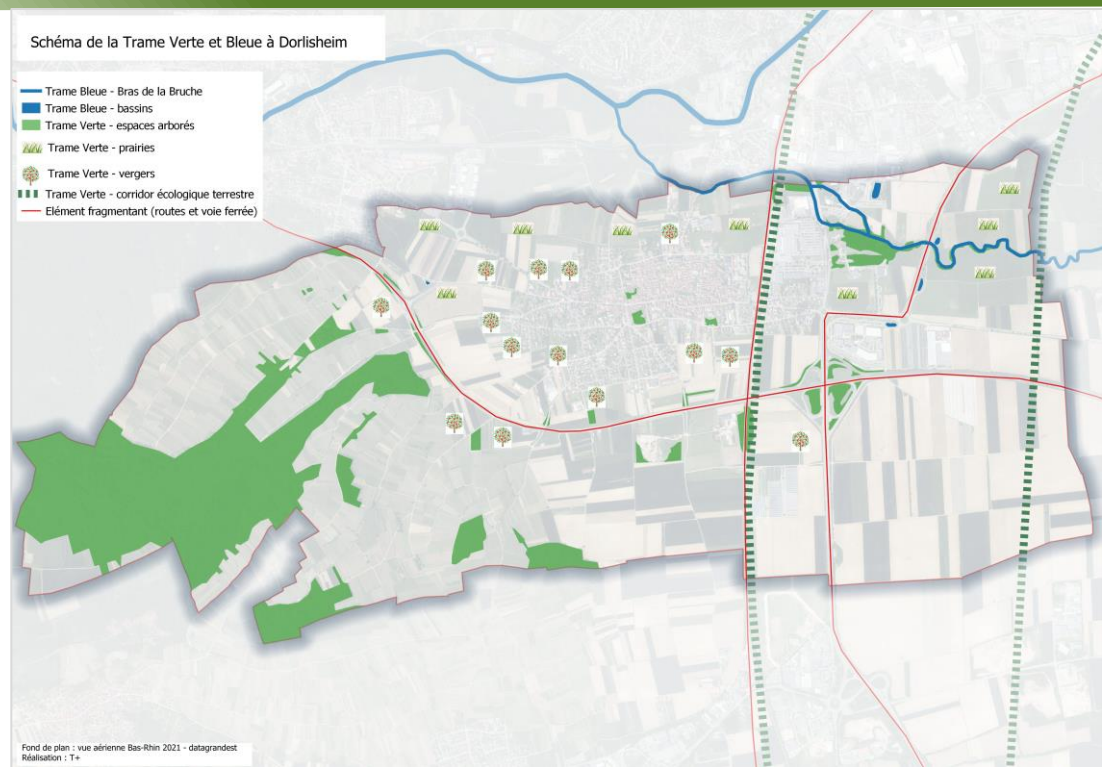


* PBS : Production Brute Standard : potentiel de production estimé en euros

Pérenniser et mettre en valeur
l'activité agricole et viticole

Environnement et paysage

- Une ceinture de **vergers** subsiste autour du village mais elle est fragmentée
- Un réservoir de biodiversité **forestier** est présent à l'ouest du territoire
- Un corridor **aquatique** est formé par le Bras de la Bruche et sa ripisylve
- Des espaces de **prairies**, potentiellement humides, sont situées au nord du village
- Présence d'arbres en milieu urbain mettant en valeur le bourg (ex : alignement qualitatif le long du faubourg des Vosges)
- Le territoire bénéficie de **vues remarquables** sur les coteaux viticoles et les collines pré-vosgiennes



- Des **zones environnementales et paysagères sensibles** sont présentes : zone AOC, zone de protection hamster, zones inondables, zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)...
- Des chantiers de **plantation de haies champêtres et d'arbres** sont menés sur le territoire depuis plusieurs années. Leur poursuite est prévue dans le cadre du PLU

Développement urbain

- Le **centre ancien** de Dorlisheim est typique et comprend un patrimoine bâti riche et un paysage urbain préservé
- Des édifices sont protégés au titre des **Monuments Historiques** (puits, menhir, maison, église protestante)
- On retrouve plusieurs couronnes bâties autour du centre ancien ayant des caractéristiques spécifiques par quartiers
- La pression foncière entraîne notamment un développement urbain en **seconde ligne** et un risque de surdensification à maîtriser selon les secteurs

▪ **L'enveloppe urbaine** du village reste relativement compacte mais le développement a été important au cours des dernières décennies

▪ La tâche urbaine a **plus que doublé** en 50 ans

▪ Le tissu urbain a tendance à **s'étirer** vers l'ouest






Développement urbain

Evolution de la tâche urbaine (habitat) à Dorlisheim

- tâche urbaine en 1968
- tâche urbaine en 2021
- secteur en cours d'urbanisation en 2025
- Bâti

Dorlisheim
1968 > 2021

Population		+ 30 %
Logements		+ 107 %
Tâche urbaine		+ 150 %

Développement urbain

Les enjeux

Centre ancien :

- Potentiel intéressant de réhabilitation-rénovation.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti (murs en pierre, colombages, fermes...).
- Préserver des parcelles de jardins en cœur d'ilot.
- Maintien des rez-de-chaussée commerçants.

Secteur d'habitat diffus :

- Equilibre à trouver entre densification et préservation d'ilots de verdure.
- Accompagner la mutation des anciens bâtiments agricoles.
- Prêter attention à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions.
- Eviter l'extension linéaire le long de la rue de l'Altenberg.
- Traiter paysagèrement les franges urbaines.



Proximité gare :

- Favoriser la densité et la mutation du tissu.
- Aller vers des gabarits de construction plus importants.
- Trouver des pistes pour améliorer la lisibilité de ce quartier.

Lotissement pavillonnaire :

- Conserver l'homogénéité des clôtures, des implantations et gabarits de constructions.
- Encadrer le potentiel de densification restant.

ZA des Prunelles / rue des Remparts :

- Affirmer la vocation du secteur.
- Redonner une plus grande lisibilité et une qualité bâtie supérieure.
- Traiter les franges paysagères.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Consommation d'espace 2015-2025

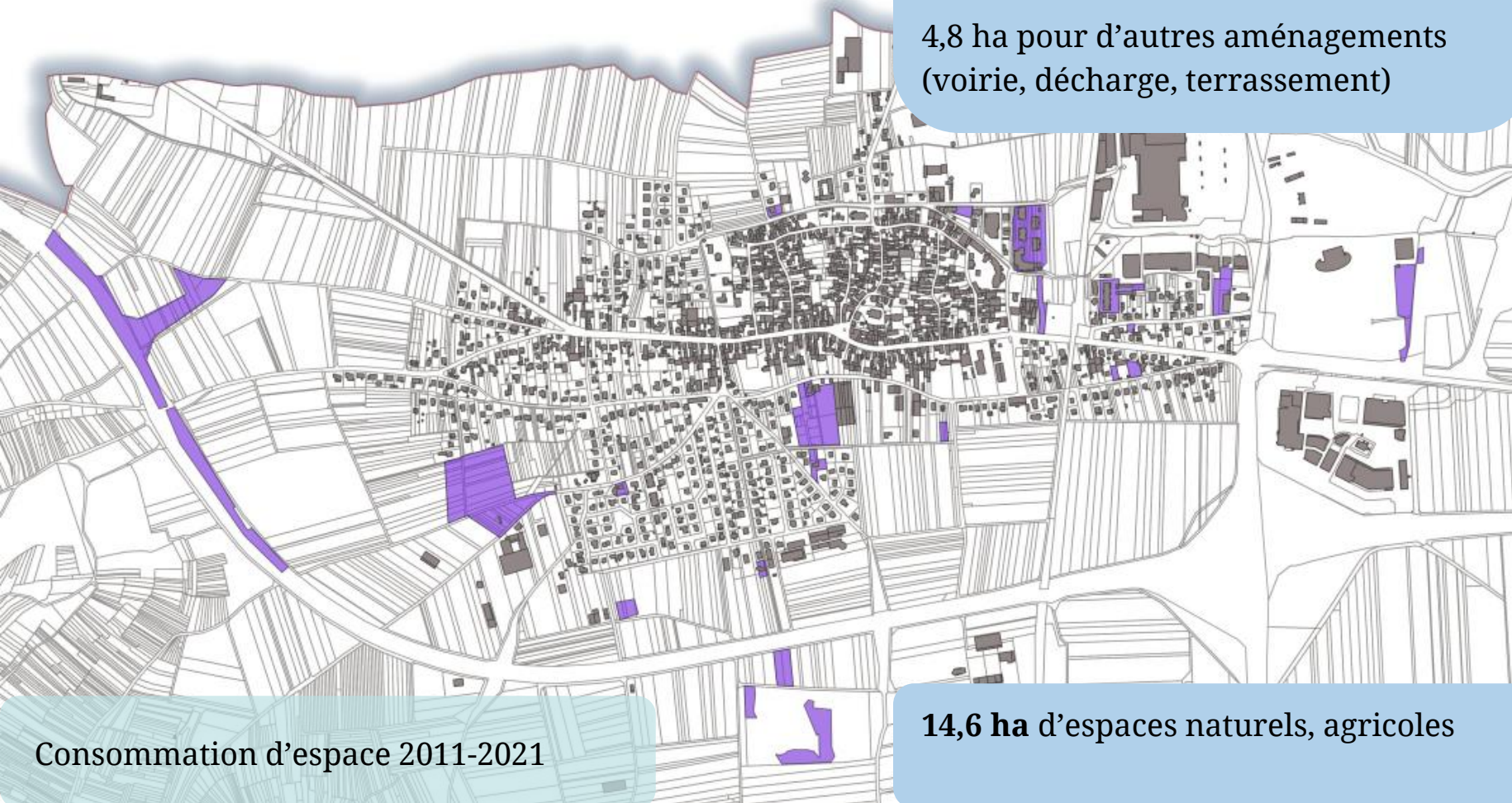
11,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés (surtout agricoles) dont :

5,2 ha pour l'habitat,

1,1 ha pour l'activité,

4,8 ha pour d'autres aménagements (voirie, décharge, terrassement)

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à Dorlisheim entre 2015 et 2025



Consommation d'espace 2011-2021

14,6 ha d'espaces naturels, agricoles

Renouvellement urbain

A l'horizon 2040, un potentiel d'environ :

- 70 logements par comblement de **dents creuses**
- 70 logements par **mutation** d'espaces bâtis existants
- 0 logement par remise sur le marché de logements vacants (taux de vacance très faible)

Un potentiel total
d'environ **140 logements**
à l'horizon 2040

Potentiel de mutation des espaces bâtis



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Projet communal à l'horizon 2040 (passage de 2626 hbs en 2022 à 3000 hbs en 2040)

- Besoins en lien avec la projection démographique : 193 logements
- Besoins en lien avec le desserrement des ménages : 215 logements
- Logements déjà réalisés entre 2022 et 2025 : 157 logements
- Projet 2026-2040 = 251 logements
 - dont environ 140 logements en **renouvellement urbain**
 - dont environ 111 logements en **extension urbaine**
- 111 logements en respectant une densité de 32 logements/ha (SCoT) = environ 3,5 ha à mobiliser en extension

Synthèse du projet communal à l'horizon 2040		
Nombre total de logements à produire entre 2022 et 2040	408 lgts	-
Déjà réalisés entre 2022 et 2025	82 lgts	-
Zone 1AUd en cours en 2025	75 lgts	-
Total à réaliser 2026-2040	251 lgt	100 %
- Dont à réaliser en renouvellement urbain	Entre 138 et 142 lgts	Entre 57 et 55 %
- Dont à réaliser en extension	Entre 109 et 113 lgts	Entre 43 et 45 %
Surface maximale mobilisable pour réaliser les logements restants	Entre 3,4 et 3,53 hectares	-

Principales orientations du PADD



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme qui définit les **grandes orientations du projet d'aménagement**.

Les thématiques abordées sont déterminées par le **code de l'urbanisme** : aménagement et urbanisme, paysage, habitat, transports et déplacements, développement économique et équipement commercial...

Il comprend également les **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations seront ensuite **traduites** dans les pièces réglementaires du PLU : zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation.

A travers son projet, la Commune de Dorlisheim planifie son développement à l'horizon ➡ **2040**

Le projet de PADD complet est consultable à la mairie.

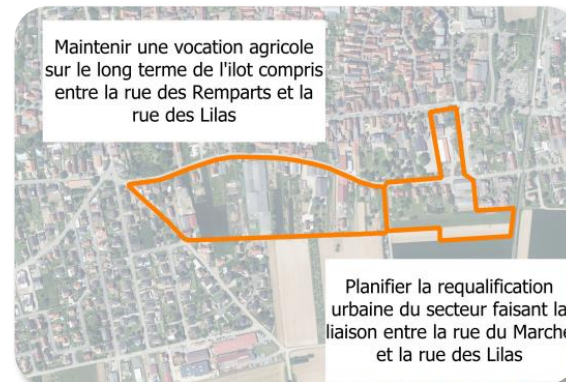


Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le PADD a fait l'objet d'un **débat** au sein du Conseil Municipal, le 3 novembre 2025.



Aménagement et urbanisme

- **Maîtriser l'urbanisation** et la croissance démographique pour conserver un équilibre avec l'offre en équipements
- Privilégier un développement urbain **compact** et éviter les extensions linéaires
- Conserver un **équilibre** entre **densification** et préservation des **espaces verts**. Encadrer le développement en seconde ligne, adapter la densification aux différents ilots bâtis, permettre une densification plus importante à proximité de la gare TER et le long du faubourg des Vosges
- **Protéger** le **patrimoine bâti** remarquable et certains **espaces verts**
- Conserver la typicité du **centre ancien** en matière d'implantation du bâti et d'architecture
- Permettre l'implantation **d'activités et services** au sein des espaces urbanisés sous réserve de leur **compatibilité** avec le voisinage des habitations
- Planifier la **requalification urbaine** du secteur faisant la liaison entre la **rue du Marché** et la **rue des Lilas**



Par l'application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, il est possible d'identifier des édifices ou éléments du petit patrimoine bâti ainsi que des éléments de paysage, afin de les protéger via des dispositions réglementaires spécifiques dans le PLU.

Paysage

- Imposer des **plantations** dans les projets de construction résidentiels et privilégier les essences locales et variées
- Au sein des espaces agricoles, assurer une **intégration** paysagère qualitative des bâtiments, aires de stationnement et de stockage
- **Protéger** les **alignements d'arbres** le long du faubourg des Vosges et de l'avenue de la Gare

Au moyen d'une trame graphique et de dispositions réglementaires mises en place dans le PLU, l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet de protéger des éléments de paysage.

Habitat

- Encadrer les **gabarits** des futures constructions en fonction des différents secteurs de la commune et des densités attendues
- Accompagner et encadrer la **transformation** en logements du bâti ancien dans le cœur de bourg
- Poursuivre le développement de l'offre en logements de taille **intermédiaire**
- Assurer une diversité de **typologies** et de **tailles** des logements au sein des opérations de plus de 0,5 ha (extension ou renouvellement urbain)
- Poursuivre le développement de l'offre en **logements aidés** : au moins 20% dans les opérations de plus de 1 ha

Transports et déplacements

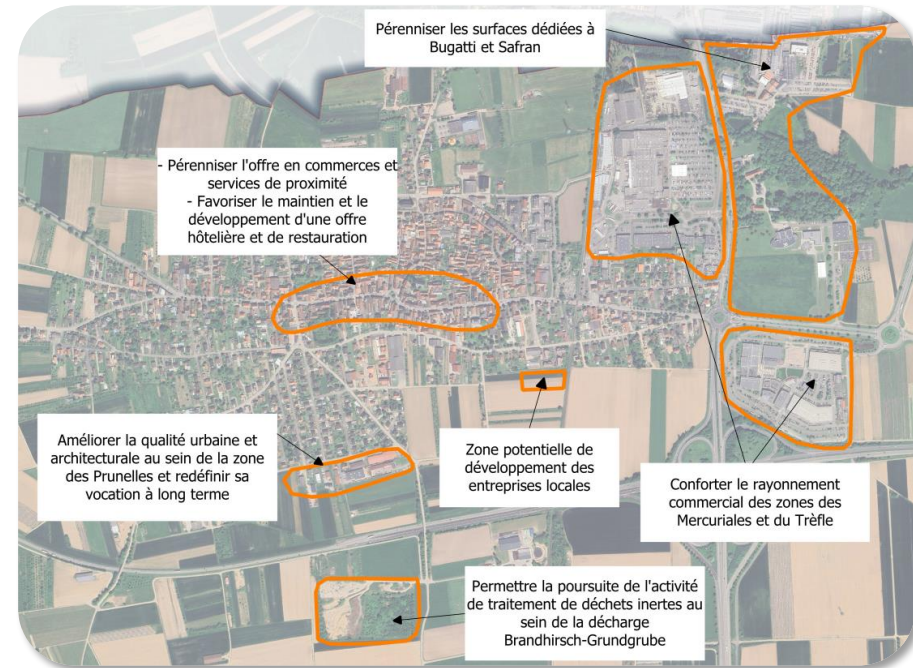
- Encadrer les **obligations** de **stationnement** dans les projets résidentiels afin de limiter le stationnement inadapté sur l'espace public
- Favoriser la création de **cheminements doux** (piétons, cyclistes) au sein du village notamment pour relier le centre et la gare, facilitant l'accès aux commerces et équipements
- Créer une **aire de covoiturage** près du site potentiel de la maison du terroir
- Poursuivre le développement des dispositifs de **stationnement vélos** (espaces publics et opérations d'aménagement)
- Conserver autant que possible les **chemins agricoles** et leurs accès
- Envisager la création d'une **desserte autoroutière** depuis l'A352 vers le rond-point Bugatti (projet SCoT de la Bruche)
- Développer un **chemin** en périphérie nord du bourg (déplacements doux et mobilités agricoles)

Dans le règlement du PLU, des normes quantitatives et qualitatives sont définies en matière de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, et en fonction de la destination du projet (habitat, activité, équipement...)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Développement économique et équipement commercial

- Pérenniser l'offre en **commerces et services de proximité**, en particulier en conservant des rez-de-chaussée commerçants dans le centre du village
- Favoriser le maintien et le développement de l'offre **hôtelière** et de **restauration**
- Conforter le rayonnement commercial des zones des **Mercuriales** et du **Trèfle** (pôles commerciaux stratégiques du SCoT)
- Pérenniser les surfaces d'activité dédiée à **Bugatti** et **Safran**
- Améliorer la qualité urbaine et architecturale au sein de la zone des **Prunelles** et redéfinir sa vocation à long terme
- Permettre la poursuite de l'activité de traitement de déchets inertes au sein de la **décharge** Brandhirsch-Grundgrube au sud du village tout en améliorant la valeur environnementale d'une partie du site



Développement économique et équipement commercial

- Organiser les principales zones dédiées aux **sorties d'exploitation** au sud du ban communal, dans des lieux qui ne perturbent pas la lecture paysagère, intègrent les problématiques d'accessibilité et respectent les enjeux environnementaux
- **Permettre** la **diversification des activités agricoles** sur des secteurs adaptés (espace de vente et de transformation, hébergements touristiques...)
- Envisager la réalisation d'une « **maison du terroir** » pour valoriser les productions locales

A travers le règlement du PLU, il est possible d'autoriser, d'autoriser sous conditions ou d'interdire certaines occupations et utilisations du sol au sein des zones délimitées.

Cas des zones agricoles : les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent ni être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ni porter atteinte à la sauvegarde des espèces naturels et des paysages.

Equipements et loisirs

- Pérenniser le site **d'équipements sportifs et de loisirs** au nord du village et anticiper d'éventuelles évolutions
- Envisager le regroupement des **établissements scolaires** sur un même site
- Permettre l'installation de structures d'accueil pour la **petite enfance** dans le village
- Pérenniser et permettre le développement des **équipements Sarepta** (maison de retraite, foyer d'accueil)
- Permettre l'éventuelle implantation **d'équipements structurants** au sein des zones adaptées

Le SCoT de la Bruche précise que le pôle urbain départemental a vocation à accueillir les grands équipements structurants (à portée médicale, éducative ou culturelle) rayonnant au-delà de leur bassin de proximité.

Le zonage et le règlement du PLU permettent d'autoriser ces types d'équipements dans des secteurs choisis et adaptés.

Agrivoltaïsme : production d'électricité photovoltaïque en association avec une activité agricole. Les panneaux sont placés au-dessus des cultures ou prairies. L'installation doit être réversible et la production agricole doit demeurer l'activité principale de la parcelle.



Source : Chambres d'agriculture France

Réseaux d'énergie et énergies renouvelables

- Laisser des possibilités de mise en place de dispositifs de production individuelle **d'énergie solaire** notamment sur les bâtiments de grande taille sous la réserve d'une intégration architecturale qualitative
- Encadrer les possibilités de développement de **l'agrivoltaïsme** au sein des espaces agricoles, en prenant en considération l'ensemble des enjeux paysagers, environnementaux et économiques

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Protéger de toute urbanisation le secteur des **collines du piémont vosgien** à l'ouest du territoire (réservoir de biodiversité, pelouses calcaires du Rangenberg et coteaux viticoles AOC)
- Favoriser la préservation des espaces dédiés au **maraichage, potagers, vergers**
- Préserver les milieux agricoles propices au **Grand Hamster**
- Protéger les **milieux humides** (bordure des cours d'eau)

Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

- Préserver et améliorer les **corridors arborés et herbacés** (haies, vergers, prairies, alignements d'arbres...) au sein des espaces agricoles, servant de relai entre les réservoirs de biodiversité
- Préserver et entretenir les berges du **Bras de la Bruche** et les **ripisylves**
- Favoriser la préservation ou la restauration des **continuités écologiques** lors de tout nouvel aménagement au sein des espaces naturels et agricoles

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Renouvellement urbain

- Produire en renouvellement urbain au moins **40%** des nouveaux logements prévus à l'horizon 2040

Densité résidentielle

Dans les opérations à dominante résidentielle de 0,5 ha ou plus (extension, densification, renouvellement urbain) :

- Au moins **32 logements/ha**
- Au moins **38,5 logements/ha** dans un rayon de 300 mètres autour de la gare TER de Dorlisheim

Artificialisation/consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'horizon 2040

- Mobiliser un maximum d'environ **4 ha** en extension à destination principale d'habitat
- Prévoir une zone dédiée au desserrement des entreprises locales avec un maximum de **0,5 ha** en extension (dédiée à de petites unités pour des bâtiments d'un gabarit adapté au contexte paysager et architectural du site).

Localisation des zones d'extension envisagées

Illustration par SIG



Concertation



CONCERTATION



Un **registre** est disponible à la mairie depuis le début de la procédure pour recueillir les observations du public sur le projet. Des réponses y seront apportées via le bilan de la concertation qui sera annexé à la délibération d'arrêt.



Vous pouvez également transmettre vos observations par **courrier** ou **courriel** à la mairie avec pour objet « **Concertation PLU** ».

Des informations concernant le projet de PLU sont communiquées via le **bulletin communal**, le **site internet**, affichages en **mairie**.

DORLI' INFOS
OCTOBRE 2025



DORLISHEIM.fr

En cette fin d'année 2025, seront également exposés à la mairie des **panneaux de communication** pour présenter quelques éléments du diagnostic et du PADD.

Planning



PLANNING GLOBAL

Phase technique

**Arrêt envisagé
en 2026**

Réalisation des études :

- Rédaction du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, du PADD (printemps-été 2025)
 - Débat sur le PADD au sein du CM (03 novembre 2025)
 - **1^{ère} réunion publique (06 novembre 2025)**
-

- Début de rédaction des pièces réglementaires (novembre 2025)
- Elections municipales (mars 2026)
- Réunion avec les services de l'Etat et personnes publiques associées
- 2^{ème} réunion publique

Délibération du Conseil municipal (arrêt et bilan de la concertation)

Phase administrative

**Approbation
envisagée en 2027**

Consultation des personnes publiques associées (PPA) – 3 mois

Enquête publique – 1 mois

Délibération du Conseil municipal (approbation)

Débat avec le public

