



Modification simplifiée n°2 du Plan Local  
d'Urbanisme

**Commune de Dorlisheim**

# Notice de présentation

Dossier mis à disposition du public

**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 janvier 2022**

**Dossier modification simplifiée n°2**

Le Maire, Pascal BAUER :







# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
CONTEXTE LOCAL.....	4
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME .....	4
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....	4
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER .....	5
<b>POINT 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUd</b> .....	<b>6</b>
OBJECTIF.....	6
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	7
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	9
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	11
<b>POINT 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUd</b> .....	<b>12</b>
OBJECTIF.....	12
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	13
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	15
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	17
<b>POINT 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE 1AUd</b> .....	<b>18</b>
OBJECTIF.....	18
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	19
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	21
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	21



# CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

## CONTEXTE LOCAL

Commune de 2626 habitants (INSEE 2022), 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 km<sup>2</sup>. 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, d'une mise en compatibilité par déclaration de projet approuvée le 22 février 2018 et d'une modification n°1 de droit commun approuvée le 31 janvier 2022.

Il s'agit de la modification simplifiée n°2 du document.

## OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour principal objectif de faciliter la construction dans la zone 1AUd. En effet, le règlement actuel pose un certain nombre de problèmes de construction sur les plus petites parcelles et pour la réalisation de collectifs.

Les principaux points de modification sont les suivants :

- Modification de l'article 7 du règlement écrit relatif à la zone 1AUd.
- Modification de l'article 10 du règlement écrit relatif à la zone 1AUd.
- Modification de l'article 12 du règlement écrit relatif à la zone 1AUd pour remplacer la SHON par la surface de plancher.



## ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le règlement écrit du PLU.



# POINT 1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUd

## OBJECTIF

La zone 1AUd est située en frange ouest de Dorlisheim. Elle vient boucler l'urbanisation entre la rue des Vignes et la rue Ettore Bugatti. Il s'agit d'un lotissement communal qui constitue la principale zone d'extension de la commune.

Dorlisheim constitue un pôle urbain dans le SCoT Bruche Mossig et doit assumer, à ce titre, une plus grande densité et mixité de logements dans le cadre des projets de construction.

Or, le règlement du PLU est ancien et certains de ses articles posent des soucis de construction sur les parcelles les plus petites notamment celles inférieures à 3 ares pour lesquelles les reculs imposés, même s'ils sont faibles, nuisent à la qualité architecturale et à l'habitabilité des logements.

Par ailleurs l'article intègre des dispositions différentes lorsque l'on est dans les 20 premiers mètres du terrain comptés depuis la voie d'accès et lorsque l'on est au-delà des 20 mètres. Au regard du plan de composition du lotissement, la majorité des terrains sont peu profonds mais dans la recherche d'une implantation bioclimatique, il est parfois plus logique de reculer la construction, qui pourrait de ce fait se trouver à cheval sur cette limite des 20 mètres. Cela poserait ainsi des questions d'interprétation de la règle, sans en retirer un bénéfice architectural réel.

Ce point de modification va donc assouplir les dispositions relatives à l'implantation sur les limites séparatives, avec pour objectif de favoriser la mixité de logements et la densité, dans le respect des orientations du SCoT.



## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### Rédaction actuelle, Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.106 et 107) :

#### ARTICLE 7 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

##### Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

##### Disposition générale

7..1. Dans une bande de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantée :

- soit à 75 cm de la limite séparative latérale,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d = h/2$  au minimum 3 m), dès lors que sa SHOB n'excède pas 400 m<sup>2</sup>. Cette distance ne pourra être inférieure à 6 m pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHOB ( $d = h/2$  au minimum 6m)

7..2. Au-delà d'une profondeur de 20m, comptée depuis l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, toute nouvelle construction, toute reconstruction ou extension, doit être implantés à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d = h/2$  au minimum 3 m).

La construction pourra néanmoins être implantée sur la limite séparative dès lors que sa hauteur ne dépassera pas 2,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

##### Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de constructions de maisons accolées ou jumelées dans la bande de 20 mètres par rapport à la voie.
- aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m<sup>2</sup> et que la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Sur la limite de zone commune à la zone IAUB et UXD (au-delà d'une profondeur de 20m par rapport à l'alignement) la construction pourra être implantée sur la limite séparative dès lors que sa hauteur ne dépassera pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur



## Rédaction modifiée, Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p.106 et 107a) :

### ARTICLE 7 – IAU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

#### Disposition générale en dehors de 1AUd

(...)

#### Disposition générale en 1AUd

7.2. Toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantée :

- Soit sur limite séparative.
- Soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ( $d - h/2$  au minimum 2m), dès lors que sa surface de plancher n'excède pas 400m<sup>2</sup>. Cette distance ne pourra être inférieure à 6m pour les opérations de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ( $d = h/2$  au minimum 6m).

#### Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 2 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9m<sup>2</sup> et que la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.



## **RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

Une telle évolution du règlement écrit ne va pas à l'encontre du PADD.

En effet, les évolutions apportées en faveur de la densité et de la mixité des nouveaux logements s'inscrivent dans les nouvelles dispositions du SCoT révisé et respectent les orientations suivantes issues du PADD du PLU de Dorlisheim (p.11) :

#### **OBJECTIF : DEVELOPPER LA MIXITE DU LOGEMENT**

(...)

La commune souhaite développer dans le cadre de ce rythme :

- une offre en logements intermédiaires (maisons jumelées ou accolées) ou collectifs

(...)

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.

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

Cette modification change légèrement le règlement écrit du secteur 1AUd. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

### **Ne pas induire de graves risques de nuisance :**

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave au sens de la jurisprudence administrative.

### **Ne pas ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :**

Sans objet car il s'agit ici d'une zone 1AUd, qui n'est donc pas soumise à ce dispositif.

### **Ne pas créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :**

Sans objet.

### **Ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :**

Il convient ici d'étudier si la modification du PLU « *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ». Il s'agit donc d'apprécier l'effet global, et non règle par règle, sur la capacité constructive théorique maximale de la zone.

Les différentes modifications envisagées sont analysées ci-dessous.

#### **1) Suppression du retrait latéral de 0,75 m au profit d'une implantation possible sur limite séparative**

Cela améliore la constructibilité en largeur, mais uniquement sur une bande de 0,75 m.



Ce gain est faible, car l'emprise au sol maximale reste contrôlée par la largeur de la parcelle, les prospects, la forme de la parcelle, les espaces libres (40% minimum d'espaces verts sur chaque parcelle) et stationnement.

Il peut même être considéré comme nul compte-tenu du fait que la construction de maisons jumelées ou accolées était possible dans le règlement initial. Cela laisse des possibilités pour les projets conçus à l'échelle individuelle.

Enfin, il convient de rappeler que la jurisprudence et les usages considèrent que les évolutions d'implantation n'entraînent qu'un impact marginal sur la constructibilité globale.

- Impact estimé sur la constructibilité : 0 à 3% maximum.

## 2) Passage du retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 minimum 3 mètres à H/2 minimum 2 mètres

C'est une atténuation du prospect. Cependant le prospect reste proportionnel à la hauteur, donc la surface de plancher réellement gagnée est limitée. Seule la marge de manœuvre d'implantation est assouplie et pas les volumes constructibles,

- Impact estimé : 0 à 3% maximum, selon la typologie des parcelles.

## 3) Majoration des hauteurs maximales

Une augmentation de 1 mètre des hauteurs maximales au faîtage, à l'acrotère et à la gouttière ne permet pas la création d'un niveau supplémentaire. Les gabarits restent ainsi dans la même catégorie morphologique.

Les possibilités de construire restent limitées par d'autres critères cumulatifs tels que les prospects les stationnements, les espaces libres.

Enfin, l'augmentation d'1 mètre est certes une majoration de 10 % de la hauteur, mais pas de la constructibilité : le lien n'est pas proportionnel.

- Impact estimé : 5 à 10%.

## 4) Suppression de la règle limitant à 4 m la hauteur des constructions situées au-delà de 20 m de la voie

Compte-tenu de la faible profondeur des parcelles et du fait que les terrains sont tous constructibles dans leurs 20 premiers mètres, il ne s'agit pas ici d'une majoration des droits à construire mais plutôt d'une possibilité de mieux utiliser l'espace en fonction des contraintes bioclimatiques.

Par ailleurs, les terrains sont globalement peu profonds et cette règle n'aurait concerné que des parties de constructions posant ainsi des questions sur l'application de la règle pour une construction à cheval sur les 20 mètres.

- Impact estimé : 0%.

**En conclusion, le total maximal cumulé est compris entre 5 et 16%. Même en prenant l'hypothèse *haute*, on reste sous le seuil légal de +20%.**

Il n'existe aucun scénario, même théorique, dans lequel ces trois modifications pourraient produire une augmentation cumulée des possibilités de construire supérieure à ce seuil au sein de l'ensemble de la zone 1A Ud

## Ne pas diminuer les possibilités de construire :

Les évolutions du règlement sont de nature à augmenter les possibilités de construire comme la démonstration en a été faite plus haut.



---

## **Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

La modification ne touche qu'au règlement écrit et ne réduit donc pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette évolution n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement. Favoriser la mixité, la densité et une meilleure utilisation du foncier consommé au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans une logique de développement durable défendue tant à l'échelle de la loi Climat et Résilience que du SCoT qui s'impose au PLU de Dorlisheim selon un rapport de compatibilité.



## POINT 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DE LA ZONE 1AUd

### OBJECTIF

La zone 1AUd est située en frange ouest de Dorlisheim. Elle vient boucler l'urbanisation entre la rue des Vignes et la rue Ettore Bugatti. Il s'agit d'un lotissement communal qui constitue la principale zone d'extension de la commune.

Dorlisheim constitue un pôle urbain dans le SCoT Bruche Mossig et doit assumer, à ce titre, une plus grande densité et mixité de logements dans le cadre des projets de construction.

Le règlement étant ancien, il intègre des dispositions qui ne sont plus forcément adaptées aux enjeux en matière de diversification des logements et de densification.

Sans vouloir remettre en cause les réflexions menées en matière de hauteur maximale des constructions au sein de la zone 1AU, dans les faits, il s'avère que notamment pour la réalisation de collectifs une augmentation de 1 mètre des hauteurs maximales au faîtage, à l'acrotère et à la gouttière permet :

- De préserver des hauteurs sous plafond confortables pour chaque niveau. C'est notamment le cas pour les toitures terrasses en R+2 qui entrent difficilement dans 9m en raison de l'acrotère.
- De garantir un dernier niveau habitable (et non écrasé sous le toit).
- D'éviter des rampants trop bas.
- De rendre l'escalier conforme et confortable.
- De faciliter le passage des éléments techniques entre les dalles.
- D'assurer une cohérence architecturale.

Pour autant, ce mètre supplémentaire n'engendre pas nécessairement un impact visuel supplémentaire substantiel et se justifie largement pour favoriser la mixité de logements et la densité, dans le respect des orientations du SCoT.



## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### Rédaction actuelle, Article 10 – 1AU : Hauteur maximale des constructions (p.108) :

#### ARTICLE 10 - 1AU HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

(...)

##### Dispositions générales en 1AUd

- 10.3.1. L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.
- 10.3.2. La hauteur maximale des constructions d'habitation et d'activité est fixée:
  - à 6 mètres à l'égout de toiture,
  - à 10 mètres au sommet de la toiture ou à 9 mètres au sommet de l'attique.
- 10.3.3. La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités est fixée à 5 mètres.
- 10.3.4. La hauteur hors tout des constructions autorisées, au-delà de 20 mètres des voies ouvertes à la circulation, est limitée à 4 mètres.

##### Exceptions valables pour tous les secteurs

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.



---

## Rédaction modifiée, Article 10 – 1AU : Hauteur maximale des constructions (p.108) :

---

### ARTICLE 10 – 1AU HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

(...)

#### Dispositions générales en IAUD

10.3.1. L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

10.3.2. La hauteur maximale des constructions d'habitation et d'activité est fixée :

- à **7 mètres** à l'égout de toiture,
- à **11 mètres** au sommet de la toiture ou à **10 mètres** au sommet de l'attique.

10.3.3. La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités est fixée à 5 mètres.

~~10.3.4. La hauteur hors tout des constructions autorisées, au delà de 20 mètres des voies ouvertes à la circulation, est limitée à 4 mètres.~~

#### Exceptions valables pour tous les secteurs

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.



## **RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

Une telle évolution du règlement écrit ne va pas à l'encontre du PADD.

En effet, les évolutions apportées en faveur de la densité et de la mixité des nouveaux logements s'inscrivent dans les nouvelles dispositions du SCoT révisé et respectent les orientations suivantes issues du PADD du PLU de Dorlisheim (p.11) :

#### **OBJECTIF : DEVELOPPER LA MIXITE DU LOGEMENT**

(...)

La commune souhaite développer dans le cadre de ce rythme :

- une offre en logements intermédiaires (maisons jumelées ou accolées) ou collectifs

(...)

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.

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

Cette modification change légèrement le règlement écrit du secteur 1AUd. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

### **Ne pas induire de graves risques de nuisance :**

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave au sens de la jurisprudence administrative. En effet, 1 mètre supplémentaire n'est pas de nature à impacter fortement le paysage, surtout dans un secteur vierge à ce jour. La qualité architecturale des bâtiments sera nettement plus importante.

### **Ne pas ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :**

Sans objet car il s'agit ici d'une zone 1AUd, qui n'est donc pas soumise à ce dispositif.

### **Ne pas créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :**

Sans objet.

### **Ne pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :**

Il convient ici d'étudier si la modification du PLU « *majore de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* ». Il s'agit donc d'apprécier l'effet global, et non règle par règle, sur la capacité constructive théorique maximale de la zone.

Les différentes modifications envisagées sont analysées ci-dessous.

#### **1) Suppression du retrait latéral de 0,75 m au profit d'une implantation possible sur limite séparative**



Cela améliore la constructibilité en largeur, mais uniquement sur une bande de 0,75 m.

Ce gain est faible, car l'emprise au sol maximale reste contrôlée par la largeur de la parcelle, les prospects, la forme de la parcelle, les espaces libres (40% minimum d'espaces verts sur chaque parcelle) et stationnement.

Il peut même être considéré comme nul compte-tenu du fait que la construction de maisons jumelées ou accolées était possible dans le règlement initial. Cela laisse des possibilités pour les projets conçus à l'échelle individuelle.

Enfin, il convient de rappeler que la jurisprudence et les usages considèrent que les évolutions d'implantation n'entraînent qu'un impact marginal sur la constructibilité globale.

- Impact estimé sur la constructibilité : 0 à 3% maximum.

## 2) Passage du retrait par rapport aux limites séparatives de H/2 minimum 3 mètres à H/2 minimum 2 mètres

C'est une atténuation du prospect. Cependant le prospect reste proportionnel à la hauteur, donc la surface de plancher réellement gagnée est limitée. Seule la marge de manœuvre d'implantation est assouplie et pas les volumes constructibles,

- Impact estimé : 0 à 3% maximum, selon la typologie des parcelles.

## 3) Majoration des hauteurs maximales

Une augmentation de 1 mètre des hauteurs maximales au faîtage, à l'acrotère et à la gouttière ne permet pas la création d'un niveau supplémentaire. Les gabarits restent ainsi dans la même catégorie morphologique.

Les possibilités de construire restent limitées par d'autres critères cumulatifs tels que les prospects les stationnements, les espaces libres.

Enfin, l'augmentation d'1 mètre est certes une majoration de 10 % de la hauteur, mais pas de la constructibilité : le lien n'est pas proportionnel.

- Impact estimé : 5 à 10%.

## 4) Suppression de la règle limitant à 4 m la hauteur des constructions situées au-delà de 20 m de la voie

Compte-tenu de la faible profondeur des parcelles et du fait que les terrains sont tous constructibles dans leurs 20 premiers mètres, il ne s'agit pas ici d'une majoration des droits à construire mais plutôt d'une possibilité de mieux utiliser l'espace en fonction des contraintes bioclimatiques.

Par ailleurs, les terrains sont globalement peu profonds et cette règle n'aurait concerné que des parties de constructions posant ainsi des questions sur l'application de la règle pour une construction à cheval sur les 20 mètres.

- Impact estimé : 0%.

**En conclusion, le total maximal cumulé est compris entre 5 et 16%. Même en prenant l'hypothèse *haute*, on reste sous le seuil légal de +20%.**

Il n'existe aucun scénario, même théorique, dans lequel ces trois modifications pourraient produire une augmentation cumulée des possibilités de construire supérieure à ce seuil au sein de l'ensemble de la zone 1A Ud

## Ne pas diminuer les possibilités de construire :

Les évolutions du règlement sont de nature à augmenter les possibilités de construire comme la démonstration en a été faite plus haut.



## **Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

La modification ne touche qu'au règlement écrit et ne réduit donc pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette évolution n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement. Cette évolution favorise l'implantation de collectifs au sein de la zone 1AUd, ce qui revient à développer la mixité, la densité et une meilleure utilisation du foncier consommé au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble s'inscrit dans une logique de développement durable défendue tant à l'échelle de la loi Climat et Résilience que du SCoT qui s'impose au PLU de Dorlisheim selon un rapport de compatibilité.



---

## POINT 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE 1AUd

### OBJECTIF

L'ancienneté du règlement écrit du PLU de Dorlisheim expliquer les références à la SHON et à la SHOB.

Ces 2 notions ont été remplacées à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012 par la surface de plancher, qui est devenue la référence unique pour le calcul des surfaces dans les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).

Cette correction sera apportée pour faciliter la lecture du règlement par les pétitionnaires.

La mise à jour globale dans le reste du règlement sera opérée dans le cadre de sa révision générale, en cours actuellement.



## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

### Rédaction actuelle, Article 12 – 1AU : Stationnement (p.109) :

#### ARTICLE 12 - 1AU STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, avec un minimum de :

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- logement	1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SHON Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SHON devra être réalisée en extérieur 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigée
- hôtel	1 emplacement par 30 m <sup>2</sup> de SHON
- restaurant	1 emplacement par 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement par 20 m <sup>2</sup> de SHON
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement par 5 places
- bureaux	1 emplacement par 40 m <sup>2</sup> de SHON
- hôpital, clinique	1 emplacement par 150 m <sup>2</sup> de SHON
- maison de retraite	1 emplacement par 250 m <sup>2</sup> de SHON
- résidence pour personnes âgées	1 emplacement par 100 m <sup>2</sup> de SHON
- artisanat et industrie	1 emplacement par 50 m <sup>2</sup> de SHON

Les surfaces de référence sont des surfaces hors-œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les constructions d'habitat collectif, une place de stationnement ainsi que le ou les places de stationnement pour les visiteurs doivent être accessible depuis le domaine public, sans clôture.

**Rédaction modifiée, Article 12 - 1AU : Stationnement (p.109) :****ARTICLE 12 – 1AU IAU STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, avec un minimum de :

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>-Logement</i>	<i>1 emplacement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b> Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b> devra être réalisée en extérieur 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigée</i>
<i>-Hôtel</i>	<i>1 emplacement par 30m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Restaurant</i>	<i>1 emplacement par 10m<sup>2</sup> de salle</i>
<i>-Commerce supérieur à 100 m de surface de vente</i>	<i>1 emplacement par 20m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement par 5 places</i>
<i>-Bureaux</i>	<i>1 emplacement par 40m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement par 150m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Maison de retraite</i>	<i>1 emplacement par 250m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Résidence pour personnes âgées</i>	<i>1 emplacement par 100m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>
<i>-Artisanat et industrie</i>	<i>1 emplacement par 50m<sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b></i>

Les surfaces de référence sont **les surfaces de plancher**. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les constructions d'habitat collectif, une place de stationnement ainsi que le ou les places de stationnement pour les visiteurs doivent être accessibles depuis le domaine public, sans clôture.



## **RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**

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

Une telle évolution du règlement écrit ne va pas à l'encontre du PADD.

Il s'agit d'appliquer une disposition réglementaire nationale.

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

Cette modification change légèrement le règlement écrit du secteur 1AUd. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

### **Ne pas induire de graves risques de nuisance :**

Ce point n'a pas d'impact en matière de nuisance.

### **Ne pas ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :**

Sans objet.

### **Ne pas créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :**

Sans objet.

### **Na pas majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan :**

Ce point ne peut être considéré comme une majoration des possibilités de construire. En effet, la surface de plancher est d'ores-et-déjà la définition appliquée par les instructeurs dans le cadre des autorisations d'urbanisme déposées nationalement.

### **Ne pas diminuer les possibilités de construire :**

Ce point ne peut être considéré comme une diminution des possibilités de construire. En effet, la surface de plancher est d'ores-et-déjà la définition appliquée par les instructeurs dans le cadre des autorisations d'urbanisme déposées nationalement.

### **Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**

La modification ne touche qu'au règlement écrit et ne réduit donc pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## **INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette évolution n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il s'agit d'acter une disposition s'appliquant nationalement et donc également à Dorlisheim.



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](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)