

Modification simplifiée n°2 du PLU de Dorlisheim

AUTO-EVALUATION – examen au cas par cas

La procédure de modification n°2 du PLU de Dorlisheim engendre des modifications réglementaires sur la zone 1AUd située à l'ouest du village. L'objectif est d'adapter certaines règles aux contraintes rencontrées sur site. En effet, le règlement actuel pose certains problèmes de construction sur les petites parcelles et pour la réalisation de logements collectifs.

Seul le règlement écrit du PLU est modifié. Aucun changement n'est apporté au PADD, aux OAP ou au règlement graphique.

L'article 12 de la zone 1AUd

Il s'agit simplement de corriger les références du règlement, en l'occurrence la SHON et la SHOB ont été remplacées au 1^{er} mars 2012 par la surface de plancher. Ceci permettra une meilleure lecture et adaptation du règlement au projet de construction en cours sur la zone.

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.

L'article 7 de la zone 1AUd et article 10 de la zone 1AUd

1) Portée et nature des modifications

Les modifications :

- sont strictement réglementaires ;
- ne créent aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle ;
- n'augmentent pas les surfaces urbanisables ;
- ne modifient ni la vocation de la zone, ni les usages autorisés ;
- n'entraînent pas d'augmentation significative des droits à construire.

Elles concernent un secteur déjà destiné à l'urbanisation, dans le cadre d'un projet de lotissement dont l'organisation générale est définie.

2) Analyse des incidences potentielles sur l'environnement

a. Consommation d'espace et artificialisation

Les modifications n'entraînent :

- aucune extension du périmètre urbanisable ;
- aucune consommation foncière supplémentaire ;
- aucune artificialisation nouvelle.

L'augmentation des hauteurs autorisées ne modifie pas l'emprise au sol des constructions.

⇒ ***Incidence : nulle.***

b. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

La zone 1AUd ne correspond pas un corridor écologique identifié, ni à une zone humide et n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Les ajustements portent exclusivement sur l'implantation et la hauteur des constructions à l'intérieur des lots, sans incidence sur les espaces naturels ou agricoles environnants.

⇒ ***Incidence : nulle à très faible.***

c. Paysage et cadre de vie

Les évolutions réglementaires :

- restent d'amplitude limitée (augmentation maximale d'un mètre) ;
- ne modifient pas significativement les silhouettes urbaines ;
- ne créent pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant ;
- permettent une meilleure cohérence entre le règlement, le plan de composition et les principes bioclimatiques.

La suppression de la règle des 20 mètres vise à éviter des contraintes artificielles, sans impact perceptible sur le paysage.

⇒ ***Incidence paysagère : faible à négligeable.***

d. Ensoleillement, ombres portées et qualité environnementale

L'assouplissement des règles d'implantation et la légère augmentation des hauteurs :

- ne sont pas susceptibles de générer des ombres portées significatives ;
- peuvent au contraire favoriser une meilleure orientation des constructions ;
- s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

⇒ ***Incidence : faible et potentiellement positive.***

e. Eau, sols, risques et nuisances

Les modifications :

- n'affectent pas la gestion des eaux pluviales ;
- n'aggravent aucun risque naturel ou technologique ;
- ne génèrent pas de nuisances supplémentaires (bruit, trafic, pollution).

⇒ ***Incidence : nulle.***

Conclusion de l'auto-évaluation

Les modifications relatives aux règles d'implantation et de hauteur en zone 1AUd constituent des ajustements ponctuels et maîtrisés du règlement.

Elles n'entraînent aucune incidence notable sur l'environnement, n'induisent aucune consommation d'espace supplémentaire et ne portent pas atteinte aux milieux naturels ou au paysage.

Elles visent principalement à améliorer la lisibilité du règlement, la qualité architecturale des projets et leur adaptation aux principes bioclimatiques, sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

Au regard de ce qui précède, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Dorlisheim, qui concerne uniquement certaines dispositions réglementaires sur une zone déjà existante et en cours d'aménagement, n'aura pas d'effets notables probables sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr