



**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Mairie de DORLISHEIM  
Courrier arrivé le

07 MAI 2026

SW

**Direction départementale  
des territoires**

**Affaire suivie par :**

Pierre FEHRNBACH  
Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification  
TÉL : 03 88 88 91 67  
Mél : pierre.fehrbach@bas-rhin.gouv.fr

Molsheim, le 28 avril 2026

Le sous-préfet de Molsheim

à

Monsieur le Maire de Dorlisheim

**Objet :** PLU de DORLISHEIM – Modification simplifiée n°2 – Avis avant mise à disposition du public

**Référence :**

**Pièce(s) jointe(s) :**

Par courrier du 22 janvier 2026, vous m'avez notifié la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Cette modification a pour objectif d'assouplir les règles de construction dans la zone 1AUd. Cela va dans le sens d'une optimisation des terrains constructibles (règles de recul, de hauteur), ce à quoi les services de l'État sont favorables.

La zone 1AUd se situe à la sortie ouest du village, dans un secteur plat, peu visible depuis le reste du village. Elle est toutefois visible depuis la D1420 (voir photo ci-dessous). Il est relevé que cette frange ouest est très arborée et masque les façades des constructions, évitant ainsi tout appel visuel. Les seuls bâtiments visibles sont un récent hangar agricole, dont les teintes brun sombre se fondent dans le paysage, et le pignon clair du bâtiment d'habitation du centre équestre.

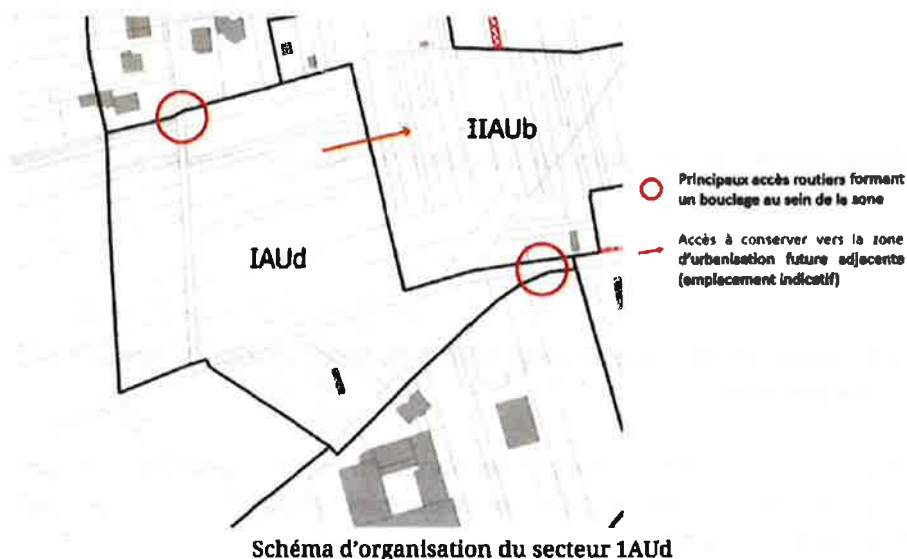
La présente modification porte la hauteur maximale en zone 1AUd à 11 m. Or à titre de comparaison, le hangar agricole présente une hauteur au faîtage de 12,5 m. Il en résulte que

l'augmentation de hauteur en zone IAud ne devrait pas avoir un impact négatif significatif sur la silhouette urbaine visible depuis la D1420 (en particulier, les crêtes de la Forêt-Noire devraient rester visibles).



Figure 1: Vue de la zone IAud depuis la D1420. Source : Google StreetView, mai 2025

Il est toutefois relevé, du fait de l'ancienneté du PLU, que l'OAP correspondante ne présente qu'un schéma d'organisation très sommaire.



Un permis d'aménager a d'ores-et-déjà été accordé sur cette zone, ce que la notice ne mentionne pas. L'OAP aurait pu être complétée avec le plan du permis accordé. Celui-ci aurait tout aussi bien pu être reproduit dans la notice de présentation, ce qui aurait permis une meilleure information du public et des personnes publiques associées.

Enfin, sur un aspect plus réglementaire, il est relevé que l'article 7.2 IAU modifié introduit une règle

différenciée de recul entre bâtiments dont « *la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup>* » et bâtiments plus grand. Sur le fond, cette règle n'appelle pas de remarque. Néanmoins, afin d'éviter toute difficulté à l'instruction, la formulation « *Cette distance ne pourra être inférieure à 6 m pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup>* » devrait être corrigée pour substituer le terme « bâtiment » à celui d'« opération », qui peut faire référence à l'opération d'ensemble du lotissement.

Au vu de ces éléments, j'émetts un avis favorable à la présente modification simplifiée du PLU, en vous demandant de bien vouloir compléter le dossier avec les éléments issus du permis d'aménager accordé.

Le sous-préfet de Molsheim



Thierry ROGELET