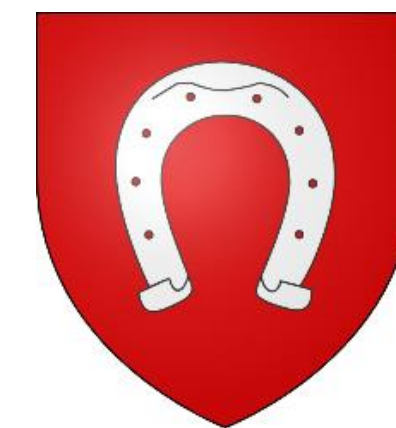


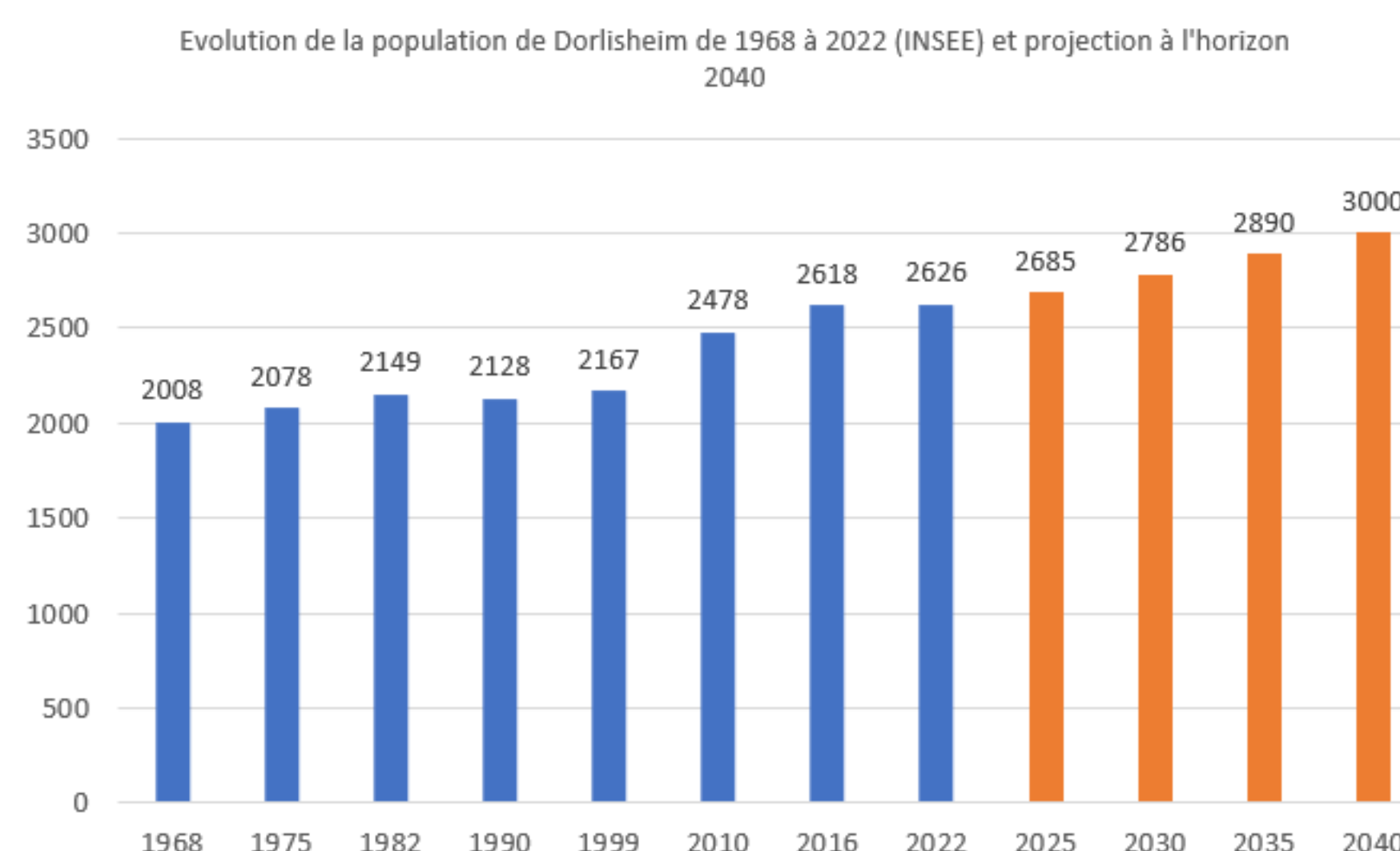


Comment pérenniser l'attractivité résidentielle et économique de Dorlisheim tout en préservant la qualité du cadre de vie ainsi que l'environnement naturel et agricole ?

Au sein de la Communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig, Dorlisheim, qui comprend plus de 2 600 habitants, forme un **pôle urbain** avec les communes voisines de Molsheim et Mutzig. A l'interface entre la **plaine d'Alsace** à l'est et le **piémont des Vosges** à l'ouest, la commune offre un **cadre de vie** et une **attractivité** remarquables. Le territoire constitue un **nœud de communication** local et bénéficie d'une desserte routière, autoroutière et ferroviaire permettant de rejoindre notamment l'Eurométropole de Strasbourg en moins de 30 min. Il est également dynamique sur le plan **économique**, grâce à différents domaines d'activités : offre élargie en commerces et services, zones commerciales, zone de loisirs, entreprise Bugatti... Située sur la célèbre **Route des Vins**, la commune accueille de nombreux viticulteurs qui participent à sa dynamique économique et touristique.

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

- La **population augmente** de manière continue, en lien avec la réalisation de nouveaux logements et l'attractivité du territoire
- La proportion de **personnes âgées** augmente. Un supplément potentiel d'environ 150 personnes âgées de 65 ans ou plus à l'horizon 2040
- Le **taux de natalité décroît** depuis plusieurs décennies
- Le nombre de personnes par logement diminue également : on appelle ce phénomène structurel le **desserrement des ménages**
- La **diversification** du parc de logements a été amorcée depuis quelques années (taille, type, statut d'occupation). A ce jour, l'offre en logements intermédiaires n'est pas suffisante pour maintenir les jeunes sur le territoire
- Le taux de **vacance** des logements est très faible, illustrant un marché immobilier tendu (demande supérieure à l'offre)
- Les **grandes maisons** sont globalement sous-occupées
- Les **prix immobiliers** sont relativement élevés



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

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

ECONOMIE ET AGRICULTURE

- Le **nombre d'emploi** a augmenté de 28% en dix ans, en lien avec le développement de la zone du Trèfle
- L'emploi **tertiaire** est très prépondérant et progresse
- Des **zones commerciales et de loisirs attractives** sont présentes (Mercuriales, Trèfle)
- Le site **Bugatti-Safran** poursuit son développement
- Une offre diversifiée en **commerces et services** de proximité est présente dans le centre du village. La municipalité agit en faveur du maintien des rez-de-chaussée commerçants (achat-location de locaux)
- L'activité **agricole et viticole** est dynamique et participe pleinement au développement économique et touristique du village
- L'offre en **hébergements touristiques** est relativement adaptée au territoire
- L'offre en **restauration** est également présente dans le centre du village et dans les zones commerciales, avec une proportion relativement importante d'enseignes franchisées
- La **zone artisanale** des Prunelles manque de lisibilité fonctionnelle et urbaine, sa vocation à long terme est à définir
- Les zones commerciales génèrent un important **trafic routier**



Comment pérenniser l'attractivité résidentielle et économique de Dorlisheim tout en préservant la qualité du cadre de vie ainsi que l'environnement naturel et agricole ?

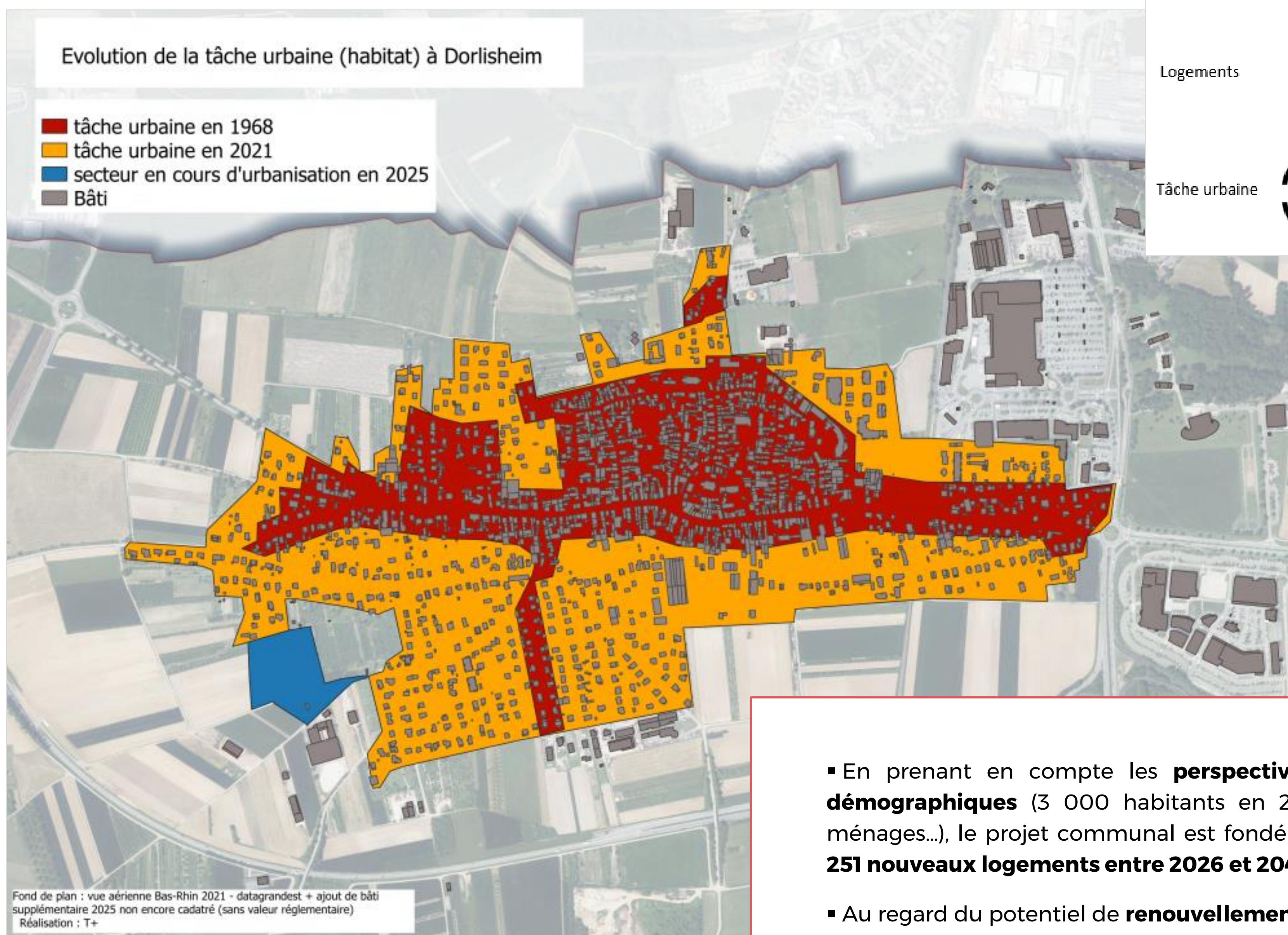
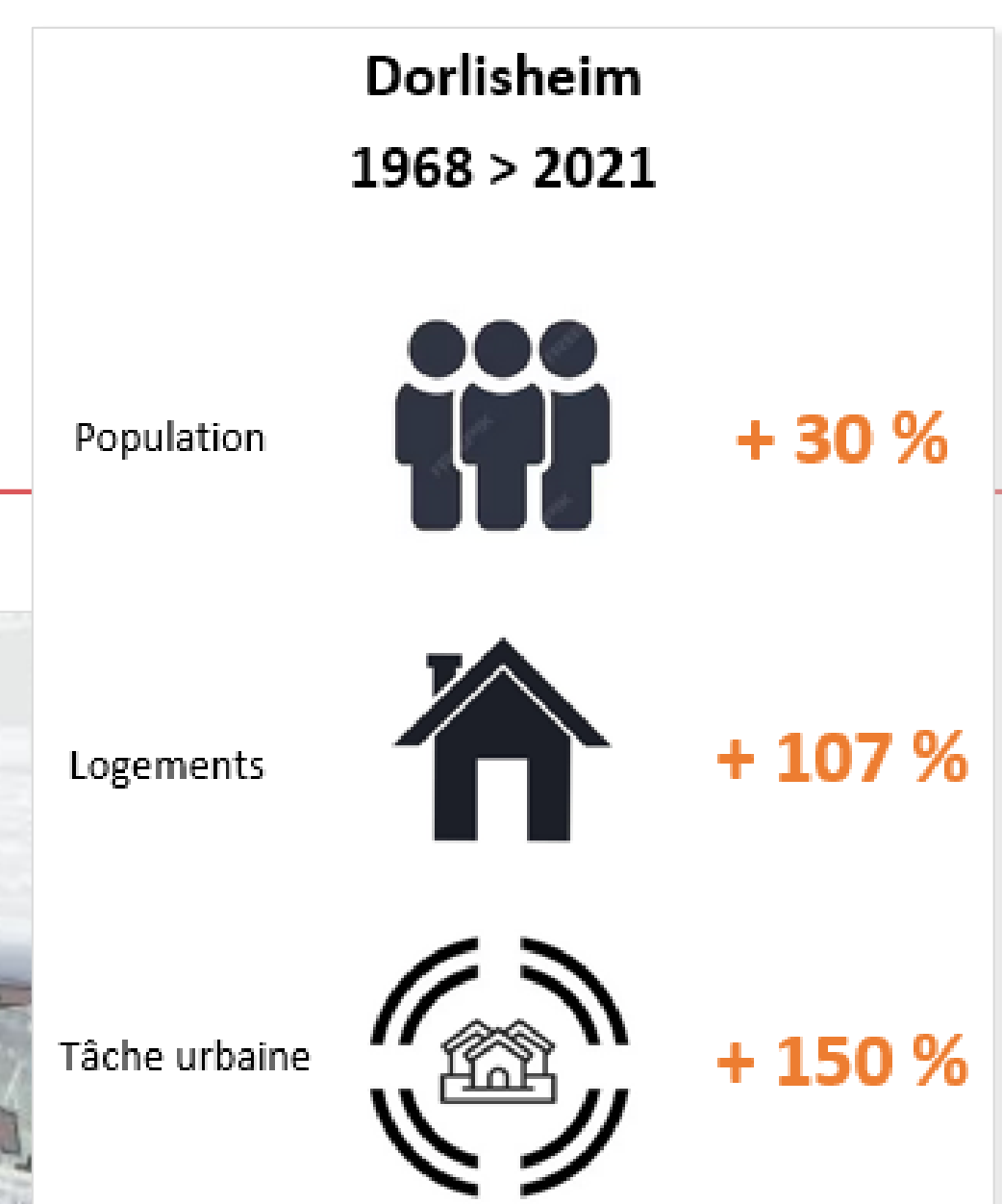
DEVELOPPEMENT URBAIN

- 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**
- La **trame viaire** est relativement bien structurée et hiérarchisée, avec peu d'impasses
- Un **lotissement** est en cours de réalisation à l'ouest du village
- Le centre ancien présente un potentiel de **réhabilitations/rénovations** du bâti et plusieurs parcelles ou ilots présentent un potentiel de mutation vers de l'habitat.
- Les quartiers situés à proximité de la **gare** présentent un potentiel de densification
- La **pression foncière** entraîne 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



▪ En prenant en compte les **perspectives et les dynamiques démographiques** (3 000 habitants en 2040, desserrement des ménages...), le projet communal est fondé sur un besoin d'environ **251 nouveaux logements entre 2026 et 2040**

▪ Au regard du potentiel de **renouvellement urbain** (réhabilitations, rénovations, comblement de dents creuses), il conviendrait de réaliser environ **110 nouveaux logements en extension urbaine**

▪ En respectant la densité résidentielle de **32 logements/ha** imposée par le SCoT Bruche-Mossig pour la commune de Dorlisheim, il conviendrait de mobiliser **environ 3,5 ha**