



PLAN LOCAL D'URBANISME DE DANGOLSHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Modification n°1 du PLU
CONSULTATION DE LA MRAE



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
INTRODUCTION.....	3
CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
1. POINT n°1 : reclassement en zone Ux d'une parcelle classée en zone A	5
1.1. Objet et motivation	5
1.2. Pièces du PLU modifiées	6
1.2.1. Plans de règlement.....	6
1.3. Incidences sur l'environnement	6
1.4. Articulation avec le PADD	7
1.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	7
2. POINT n°2 : précision de certaines règles sur les toitures en zone Ua	8
2.1. Objet et motivation	8
2.2. Pièces du PLU modifiées	9
2.2.1. Règlement écrit	9
2.3. Incidences sur l'environnement	10
2.4. Articulation avec le PADD	10
2.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	10
3. POINT n°3 : précision de l'OAP de la zone 1AU	12
3.1. Objet et motivation	12
3.2. Pièces du PLU modifiées	12
3.2.1. OAP.....	13
3.3. Incidences sur l'environnement	14
3.4. Articulation avec le PADD	14
3.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	14
4. POINT n°4 : mise à jour des règles sur la gestion des eaux pluviales.....	16
4.1. Objet et motivation	16
4.2. Pièces du PLU modifiées	16
4.2.1. Règlement écrit	16
4.3. Incidences sur l'environnement	19
4.4. Articulation avec le PADD	19
4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	19
5. POINT n°5 : intégration des nouvelles limites communales	20
5.1. Objet et motivation	20
5.2. Pièces du PLU modifiées	22
5.2.1. Plans de règlement.....	22
5.3. Incidences sur l'environnement	22
5.4. Articulation avec le PADD	22
5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur	22
6. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	23

COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Dangolsheim dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune de Dangolsheim
62 route du Vin – 67310 DANGOLSHEIM
03 88 49 34 15
mairie@dangolsheim.fr

INTRODUCTION



Le PLU de Dangolsheim a été approuvé le 09/06/2020 et n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette date.

La commune souhaite à présent faire évoluer son PLU afin notamment :

1. Reclasser en zone Ux une parcelle accidentellement classée en zone A (erreur matérielle) ;
2. Revoir l'écriture de certaines règles sur les toitures en zone Ua, afin de prendre en compte les particularités de certaines constructions existantes et préciser l'usage et l'implantation des toitures plates ;
3. Préciser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AU afin de limiter les possibilités d'interprétation des objectifs poursuivis par la commune ;
4. Mettre à jour les règles concernant la gestion des eaux pluviales

La commune souhaite également profiter de cette procédure de modification du PLU pour reporter sur les plans de règlement les nouvelles limites de son territoire, suite aux transferts de terrains réalisés avec la commune de Soultz-les-Bains et approuvés par arrêté préfectoral du 20/01/2023.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de Dangolsheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Dangolsheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Dans certains cas particuliers, la modification du PLU est obligatoirement soumise à évaluation environnementale ou, au contraire, en est dispensée d'office.

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Le projet de modification fait ensuite l'objet, selon la décision du maire :

- D'une mise à disposition du public (au titre de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme) ;
- D'une participation par voie électronique (au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement) ;
- D'une enquête publique (au titre de l'article L.123-1 du code de l'environnement).

Si une évaluation environnementale est requise, la participation du public prend obligatoirement la forme d'une participation par voie électronique ou d'une enquête publique.

À l'issue de cette étape de participation du public, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal.

Cette parcelle était donc bien utilisée par l'activité de maçonnerie depuis au moins 2002 : aucune activité agricole n'y était présente depuis cette date.

Le rapport de présentation indique bien en p.159/276 que « Le secteur UX couvre l'entreprise MAGER en entrée de village en permettant son extension » : le classement en zone A (agricole) de cette parcelle occupée par ladite entreprise depuis au moins 2002 constitue donc une erreur matérielle que la commune souhaite à présent corriger, notamment pour ne pas empêcher le maintien et le développement de l'activité économique existante.

1.2. Pièces du PLU modifiées

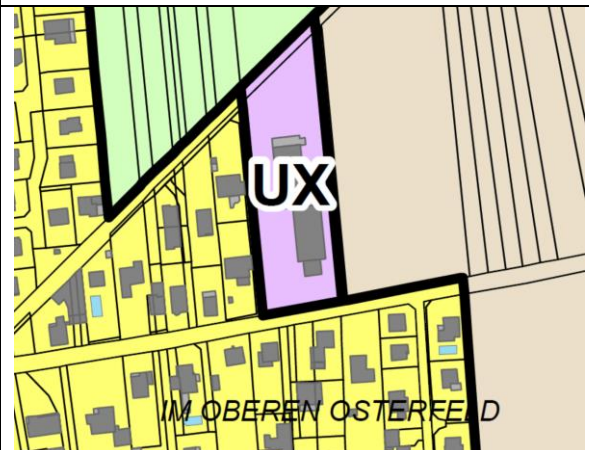
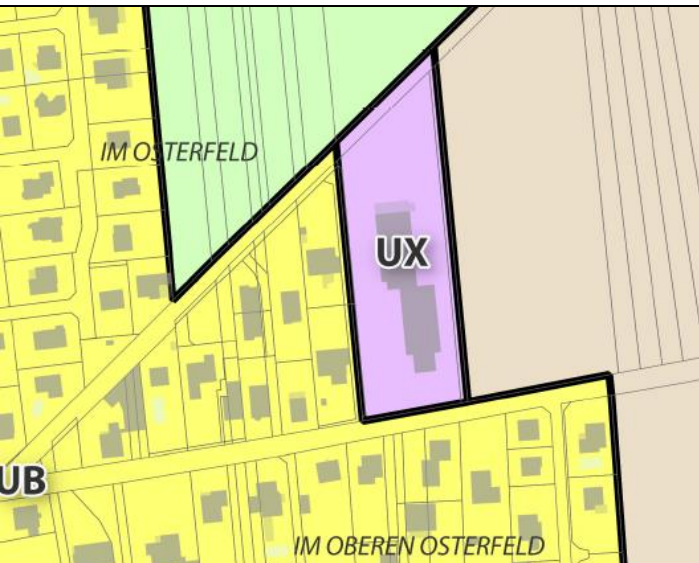
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

1.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
	

1.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'est pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement dans la mesure où :

- Il s'agit de corriger une erreur matérielle de classement en zone A d'une parcelle entièrement urbanisée depuis au moins 2002 et sans aucune activité agricole depuis cette date ;
- la parcelle concernée mesure moins de 0,05ha, est déjà en grande partie bâtie et est entièrement utilisée depuis au moins 2002 pour les besoins de l'activité économique existante.

1.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification reste cohérent avec le PADD du PLU de la commune, et notamment son orientation 14 – « Accompagner le développement des entreprises et des professions libérales sur le territoire » : préserver les entreprises locales et favoriser leurs extensions.

Orientation 14 -	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES ET DES PROFESSIONS LIBERALES SUR LE TERRITOIRE
■ Maintenir la possibilité de création de commerces de proximité en acceptant la mixité des fonctions ; ■ Préserver les entreprises locales et favoriser leurs extensions ; ■ Permettre le développement de l'emploi local en favorisant la diversité en zones urbaines et à urbaniser ; ■ Encourager la production et la vente des produits locaux ; ■ Encourager l'installation des hébergements touristiques.	

Extrait du PADD du PLU communal, p.14/16

1.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec le SCoT Bruche Mossig approuvé le 08/12/2021, et notamment envers le chapitre IX « Les principes d'organisation des activités économiques », 1. « Organisation des zones d'activité et de l'artisanat », 1.2. « Renforcer l'activité économique locale » de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

Le développement des entreprises d'artisanat doit être facilité et encouragé dans tous les territoires du SCoT Bruche-Mossig. Les politiques publiques privilégient leur implantation au sein de l'urbanisation existante, lorsque ces activités sont compatibles avec les autres fonctions urbaines et résidentielles. Les choix d'aménagement et de développement permettent de dégager des terrains dévolus aux activités artisanales, dans le souci d'une économie de foncier, soit en les dispersant sur plusieurs sites, soit en les regroupant sur des sites aménagés à leur intention, notamment au regard des nuisances ou d'impératifs de fonctionnement (*tels que le stockage ou l'accès pour véhicules à gabarits spéciaux, par exemple*).

Extrait du DOO du SCoT Bruche Mossig, p.78/95

2. POINT N°2 : PRECISION DE CERTAINES REGLES SUR LES TOITURES EN ZONE UA

2.1. Objet et motivation

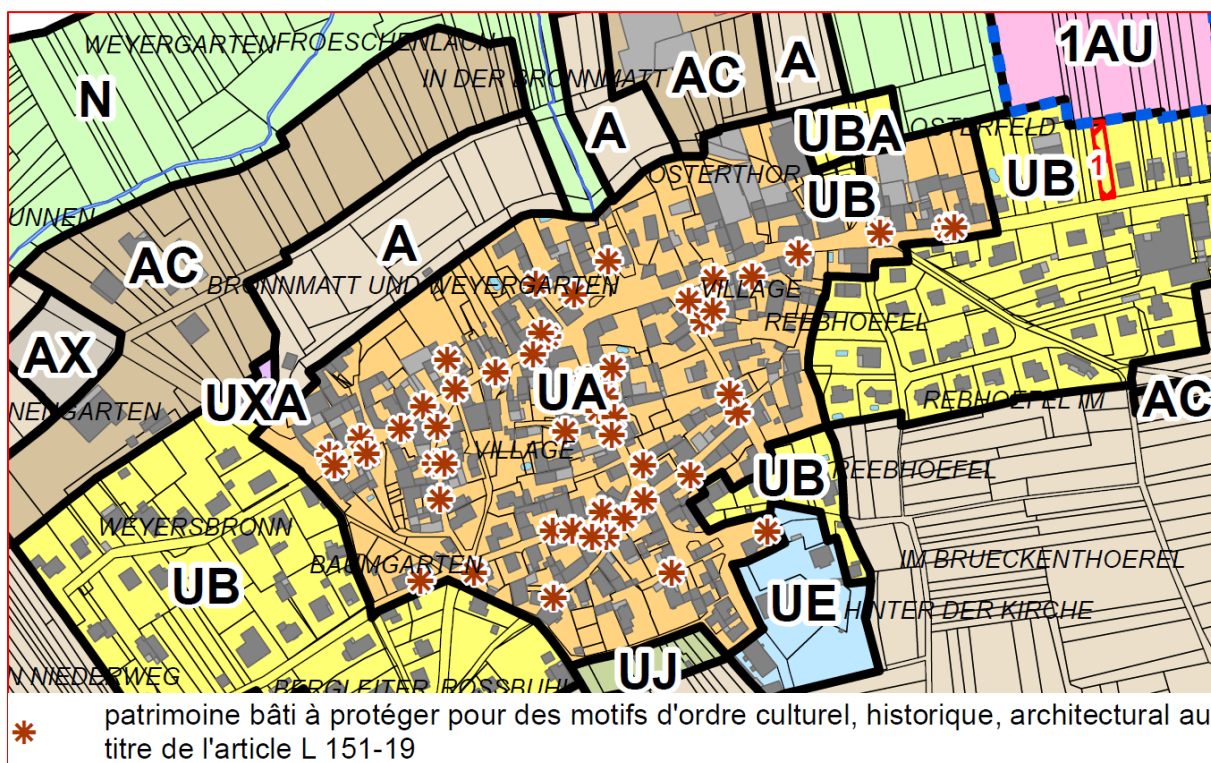
La zone Ua du PLU de Dangolsheim constitue le cœur historique bâti de la commune. Ce bâti ancien traditionnel local possède de nombreuses particularité que la rédaction actuelle du règlement écrit du PLU ne prend pas ou peu en compte.

Par exemple, certaines constructions possèdent une hauteur au faîtage supérieure à 13m. L'article 2.2.11 permet une extension dans le prolongement d'un faîtage existant supérieur à 13m mais pas une modification de toiture si l'extension est déjà existante mais que sa toiture est différente de celle du bâtiment principal.

Egalement, le règlement de la zone Ua du PLU autorise les toitures plates pour autant qu'elles soient situées à minimum 15m de l'alignement. Cette règle ne prend pas du tout en compte la diversité des parcelles de cette zone et leurs dimensions variables.

Il est donc proposé de réécrire ces règles, afin de répondre au mieux aux dispositions/justifications reprises dans le rapport de présentation du PLU, p.178/276 :

Les caractéristiques architecturales pour les façades, les toitures et les clôtures sont exprimées afin de garantir la préservation du patrimoine rural et d'éviter les disfonctionnements en cas de nouvelles constructions. Des adaptations mineures sont toutefois acceptées.



Extrait du règlement graphique du PLU de Dangolsheim – Zone Ua (en orange)

2.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

2.2.1. Règlement écrit

Les articles 2.2.6, 2.2.7 et 2.2.11 du règlement écrit de la zone Ua sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
2.2.6. Une toiture plate peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière, à condition que cette partie de construction se situe à plus de 15 mètres de l'alignement ;	2.2.6. ~~Des Une~~ toitures plates et/ou des toitures à un pan avec une pente minimum de 30° ~~peuvent peut~~ être admises sur au maximum 30% de l'emprise bâtie de chaque unité foncière, ~~à condition que cette partie de construction se situe à plus de 15 mètres de l'alignement ;~~ aux conditions cumulatives suivantes : - De recouvrir uniquement des annexes et/ou des extensions ; - Que la hauteur de ces annexes et/ou extensions ne dépasse pas - o 3,5m au sommet de l'acrotère pour les toitures plates ; - o 2,5m à l'égout de toiture pour les toitures à un pan ; - Que ces annexes et/ou extensions soient situées contre ou à l'arrière de la façade arrière de la construction principale existante. La façade arrière étant la façade opposée à la façade sur la rue sur laquelle la construction principale existante s'est vue attribuer un numéro ;
2.2.7. Une toiture à un pan avec une pente minimum de 30° peut être admise pour les constructions dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 5 mètres ;	2.2.7. ~~Des Une~~ toitures à un pan avec une pente minimum de 30° ~~peut peuvent~~ être admises ~~pour les constructions dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 5 mètres ;~~ ailleurs que contre ou derrière la façade arrière de la construction principale, aux conditions cumulatives suivantes : - De recouvrir uniquement des annexes et/ou des extensions de maximum 5m de large par rapport au linéaire de façade sur rue ; - Que la hauteur de ces annexes et/ou extensions ne dépasse pas 2,5m à l'égout de toiture ;
2.2.11. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;	~~2.2.11. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ;~~

	En cas d'extension et/ou de modification d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et présentant une pente de toiture supérieure au maximum autorisé et/ou une teinte de toiture non-conforme, les parties de toiture créées et/ou modifiées visant à prolonger cette toiture existante sont autorisées.
--	--

2.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification du PLU n'est pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement dans la mesure où :

- il concerne uniquement la zone Ua existante, zone urbaine historique déjà fortement bâtie ;
- il n'augmente pas les possibilités de densification des constructions ;
- il limite la hauteur des constructions à toit plat ou à toit à un pan ;
- il améliore la préservation du paysage urbain traditionnel de la commune en limitant la visibilité des constructions à toit plat ou à toit à un pan et en permettant de déroger sur la hauteur des constructions à condition de s'aligner sur celle des constructions traditionnelles existantes ;

2.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification du PLU reste cohérent avec le PADD, et notamment ses orientations :

- 3 – Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans la topographie

■ Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur intégration dans le tissu bâti existant et dans le paysage ;

Extrait du PADD du PLU, p.8/16

- 5 – Veiller à un développement urbain cohérent

■ Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes et en veillant à ne pas engendrer des problèmes de stationnement ;

Extrait du PADD du PLU, p.9/16

- 7 – Préserver un cadre naturel et paysager de qualité

■ Conserver les panoramas remarquables sur le village et notamment la vue sur l'église en limitant l'impact visuel des nouvelles constructions ;

Extrait du PADD du PLU, p.10/16

- 16 – Mettre en valeur les potentiels touristiques

■ Conserver les caractéristiques urbaines du centre ancien ;

Extrait du PADD du PLU, p.15/16

2.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification du PLU ne crée pas d'incompatibilité avec le SCOT Bruche Mossig approuvé le 08/12/2021, et notamment avec le chapitre IV. « La valorisation des paysages » – point 3. « Conditions de préservation et de valorisation du patrimoine bâti » de son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

Les collectivités et les politiques publiques préservent les ensembles bâtis représentatifs de l'urbanisation traditionnelle des villes et villages du territoire de la Bruche-Mossig, tels que les centres anciens²¹. Elles valorisent leurs monuments, leurs ensembles bâtis traditionnels et leur petit patrimoine vernaculaire, support d'itinéraires touristiques, en les préservant des opérations d'extension urbaine ; ou en les valorisant au sein des opérations nouvelles. À ce titre :

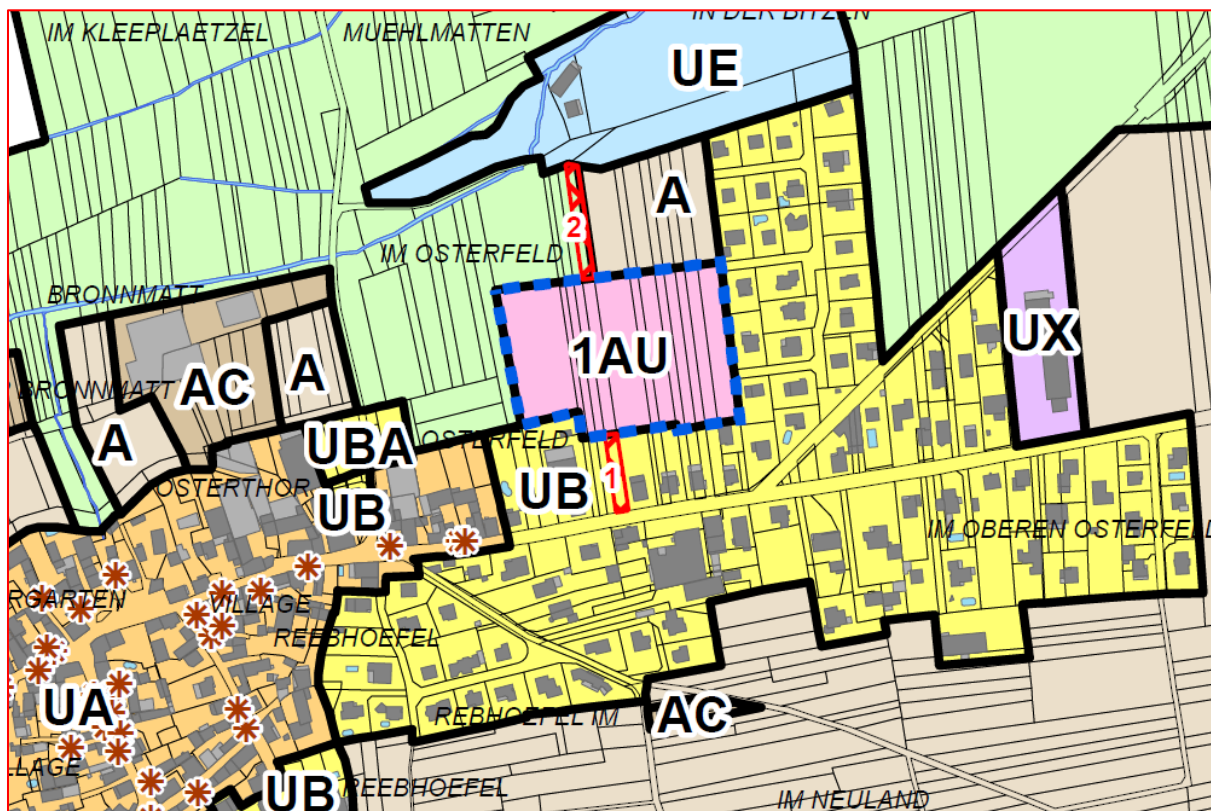
- les réalisations contemporaines doivent composer avec la morphologie pour s'intégrer dans les tissus anciens dans lesquels elles s'insèrent ;

Extrait du DOO du SCoT Bruche Mossig, p.38/95

3. POINT N°3 : PRECISION DE L'OAP DE LA ZONE 1AU

3.1. Objet et motivation

Conformément à l'orientation 2 du PADD de son PLU, la commune souhaite assurer la possibilité d'un parcours résidentiel complet pour les habitants de son territoire et souhaite, à ce titre, préciser certaines orientations d'aménagement et de programmation de sa zone 1AU.



Extrait du règlement graphique du PLU de Dangolsheim – unique zone 1AU (en rose)

La commune souhaite également assouplir certaines prescriptions qui rendaient l'urbanisation du secteur trop compliquées au regard des contraintes existantes (notamment foncières),

- en n'imposant pas un nombre de tranches minimum dans la programmation du développement du secteur ;
- en ne fixant pas dans le schéma d'aménagement de la zone ou dans ses orientations les emplacements où l'habitat groupé est privilégié.

Enfin, la commune souhaite supprimer l'orientation concernant la gestion des eaux pluviales qui est redondante avec les prescriptions du règlement écrit du PLU.

3.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- L'OAP du secteur 1 : 1AU

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

3.2.1.OAP

L'OAP du secteur 1 : 1AU est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLU
1.2. Orientations d'aménagement [...] b) <u>en termes d'habitat</u> - Une densité minimale de 20 logements par hectare sera recherchée et pourra passer par une diversité de tailles des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires,... - Favoriser l'implantation du bâti groupé au Nord de la zone de projet (relief moins marqué). [...]	1.2. Orientations d'aménagement [...] b) <u>en termes d'habitat</u> - Une densité minimale de 20 logements par hectare sera recherchée ~~et pourra passer par~~, ainsi qu'une diversité ~~de tailles des parcelles, l'implantation de~~ typologie de logements ~~intermédiaires,...~~, en prévoyant ~~obligatoirement~~ une part de logements individuels, une part de logements intermédiaires (par exemple maisons en bande), une part de logements collectifs (par exemple immeubles à appartements) et une part de logements aidés ~~- Favoriser l'implantation du bâti groupé au Nord de la zone de projet (relief moins marqué).~~ [...]
1.2. Orientations d'aménagement [...] d) <u>en termes de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère</u> - [...] - La gestion des eaux sera assurée par infiltration ou par rétentions à la parcelle - [...] [...]	1.2. Orientations d'aménagement [...] d) <u>en termes de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère</u> - [...] ~~- La gestion des eaux sera assurée par infiltration ou par rétentions à la parcelle~~ - [...] [...]
1.3. Programmation L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale d'environ 70 ares. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Le développement de ce secteur se fera en 2 tranches minimum.	1.3. Programmation L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale d'environ 70 ares. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Le développement de ce secteur ~~pourra se faire~~ en ~~2~~ plusieurs tranches ~~minimum~~.
1.4. Schéma de principe	1.4. Schéma de principe



3.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification du PLU n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement dans la mesure où :

- Il concerne une zone à urbaniser existante ;
- Il vise à préciser l'aménagement de la zone, conformément au PADD du PLU, en matière de parcours résidentiel complet ;
- Il vise à supprimer une redondance avec le règlement écrit en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Il vise à ouvrir les possibilités d'aménagement, en supprimant le minimum des deux tranches imposées dans la programmation.

3.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification du PLU reste cohérent avec le PADD, et notamment son orientation 2 – « Renforcer la diversité de l'offre en logements » :

- Assurer la possibilité d'un parcours résidentiel complet grâce à l'aménagement ou la construction de logements adaptés aux jeunes, jeunes ménages et aux personnes âgées, et notamment en renforçant l'offre en logements de taille plus réduite ;
- Encourager le développement d'une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter.

Extrait du PADD du PLU, p.8/16

3.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification du PLU ne crée pas d'incompatibilité avec le SCOT Bruche Mossig approuvé le 08/12/2021, et notamment avec le chapitre I. « Organisation générale de l'espace », point 3.2. « Diversifier l'offre selon les niveaux de l'armature urbaine » de son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

Le principe développé par le SCoT, et qui doit être repris par ces politiques, est d'assurer à tous les échelons du territoire une offre suffisamment diversifiée et quantitativement adaptée pour répondre à l'ensemble des besoins des populations existantes et futures. Cela nécessite d'orienter les politiques publiques d'habitat vers une plus grande proportion de logements locatifs publics ou privés, à tous les échelons de l'armature urbaine ; mais également de développer l'accession sociale à la propriété, partout où l'offre de ces produits se révèle insuffisante (*cf. chapitre VIII*).

La production de logements aidés doit être répartie de manière proportionnée à chaque niveau de l'armature urbaine, villages compris, afin d'offrir une offre adaptée aux besoins et aux revenus des ménages, et éviter qu'elle se reporte massivement vers les agglomérations du territoire ou les territoires voisins.

Extrait du DOO du SCoT Bruche Mossig, p.14/95

Habitation légère de loisirs

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

[...]

Rétention

Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.

[...]

Unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

[...]

Habitation légère de loisirs

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

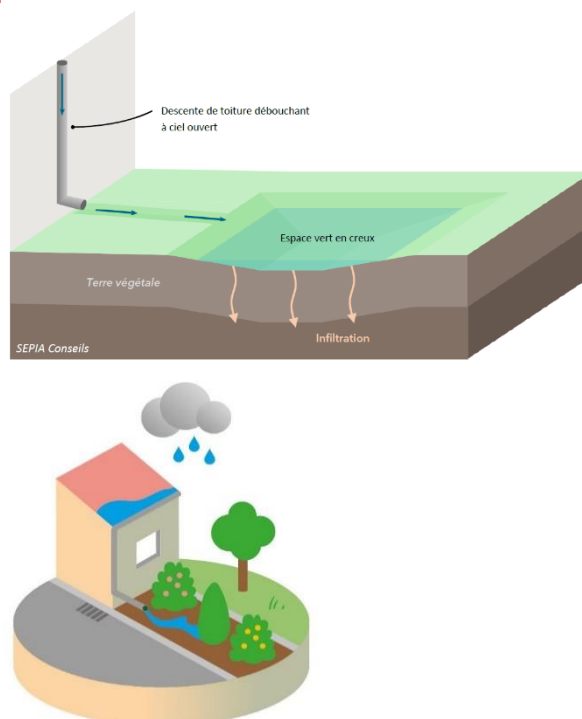
Jardin de pluie :

Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking, ...), avant qu'elle ne s'infiltre dans le sol.

Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager.

Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie.

Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie :



Limites séparatives

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

	[...] <u>Rétention</u> Les ouvrages de rétention ne doivent pas être confondus avec les ouvrages de stockage des eaux pluviales. Les ouvrages de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire. [...] <u>Techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales :</u> Les techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales sont des dispositifs utilisant les capacités naturelles du sol et des végétaux pour infiltrer l'eau dans le sol tout en la dépolluant. Ces dispositifs ont pour but de gérer les eaux pluviales en créant des îlots de fraîcheur et en favorisant le développement de la biodiversité. Le principe est de respecter le bon fonctionnement du cycle de l'eau en préservant la qualité des sols. <u>Unité foncière</u> C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. [...]
Articles 2.3.1 des zones Ua, Ub et Ue, 2.3.3 de la zone Ux, 2.3.2 des zones 1AU et A L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit limité à 5 litres par seconde et par hectare.	Articles 2.3.1 des zones Ua, Ub et Ue, 2.3.3 de la zone Ux, 2.3.2 des zones 1AU et A ~~L'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. En cas d'impossibilité, une rétention parcellaire est à prévoir avec une régulation du débit limité à 5 litres par seconde et par hectare.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales du projet, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité : 1. L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2. L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ; 3. Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;

	4. Le rejet à débit limité vers un réseau public ; La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, servitudes, etc.).
--	---

4.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'une mise à jour de règles afin de se conformer aux prescriptions du gestionnaire des eaux (SDEA) et qu'il favorise la gestion intégrée des eaux pluviales.

4.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification du PLU reste cohérent avec le PADD, et notamment son orientation 10 – « Adopter les principes du développement durable » :

■ Optimiser la gestion des eaux pluviales (rétention à la parcelle, infiltration, recyclage, ...).

Extrait du PADD du PLU, p.12/16

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification du PLU ne crée pas d'incompatibilité avec le SRADDET Grand Est approuvé le 20/01/2020 et modifié le 16/03/2026, et notamment avec la règle n°25 de son fascicule de règles – « Limiter l'imperméabilisation des sols » :

Dans le respect de la séquence éviter-réduire-compenser, définir les conditions permettant de limiter l'imperméabilisation* des surfaces et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales in situ, en cohérence avec les conditions d'infiltration locales.

Extrait du fascicule de règles du SRADDET, p.150/208

Ce point de modification du PLU ne crée pas d'incompatibilité avec le SCoT Bruche Mossig approuvé le 08/12/2021, et notamment le chapitre V. « Prévention des risques », point 1.3. « Eaux pluviales » de son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

Les documents locaux d'urbanisme veillent à minimiser les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux unitaires. Ils facilitent l'infiltration des eaux pluviales ou des eaux résiduaires ne nécessitant pas ou plus d'épuration, dans les bassins versants où elles ont été recueillies.

Extrait du DOO du SCoT, p.42/95

5. POINT N°5 : INTEGRATION DES NOUVELLES LIMITES COMMUNALES

5.1. Objet et motivation

L'arrêté préfectoral du 20/01/2023 a approuvé

- Le transfert de parcelles d'une superficie totale de 1ha 47a 23ca depuis la commune de Dangolsheim vers la commune de Soultz-les-Bains ;
- Le transfert de parcelles d'une superficie totale de 1ha 47a 23ca depuis la commune de Soultz-les-Bains vers la commune de Dangolsheim ;

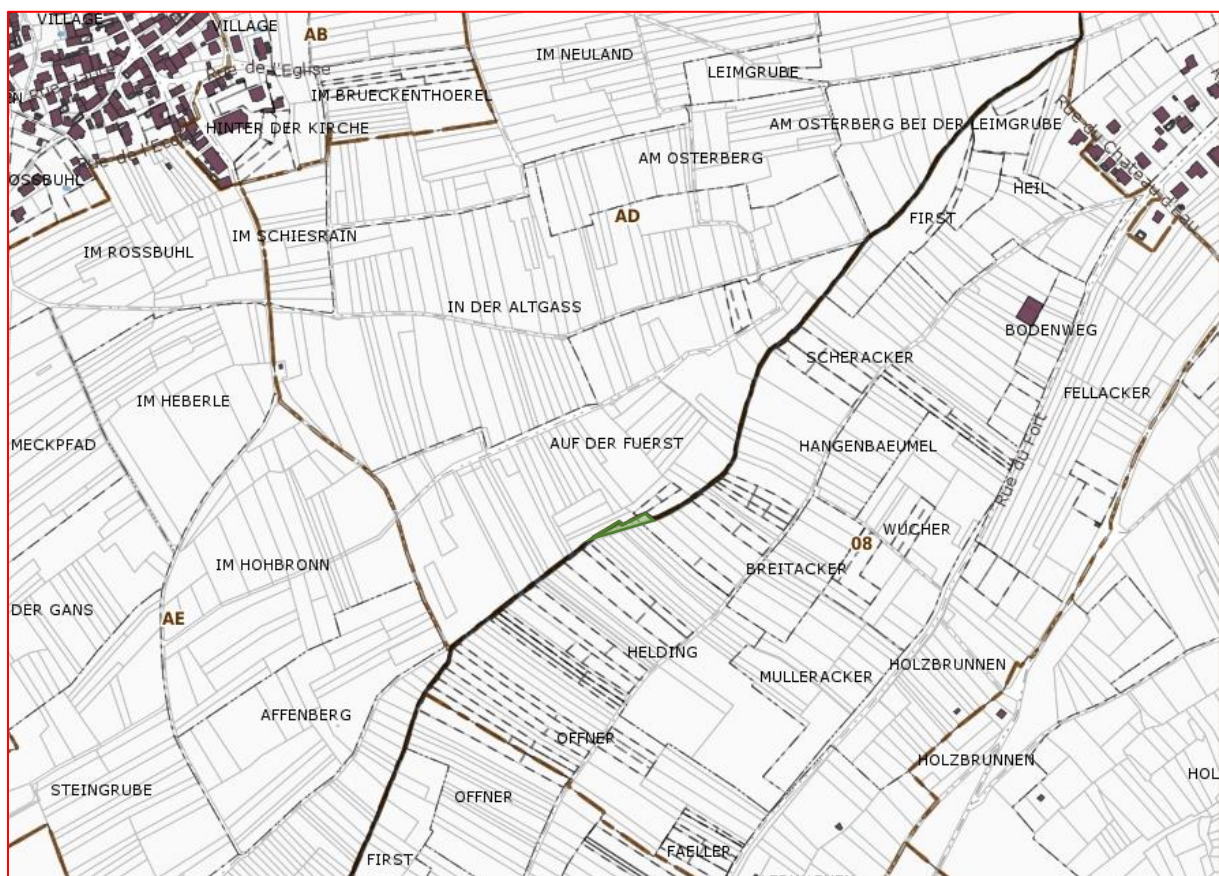
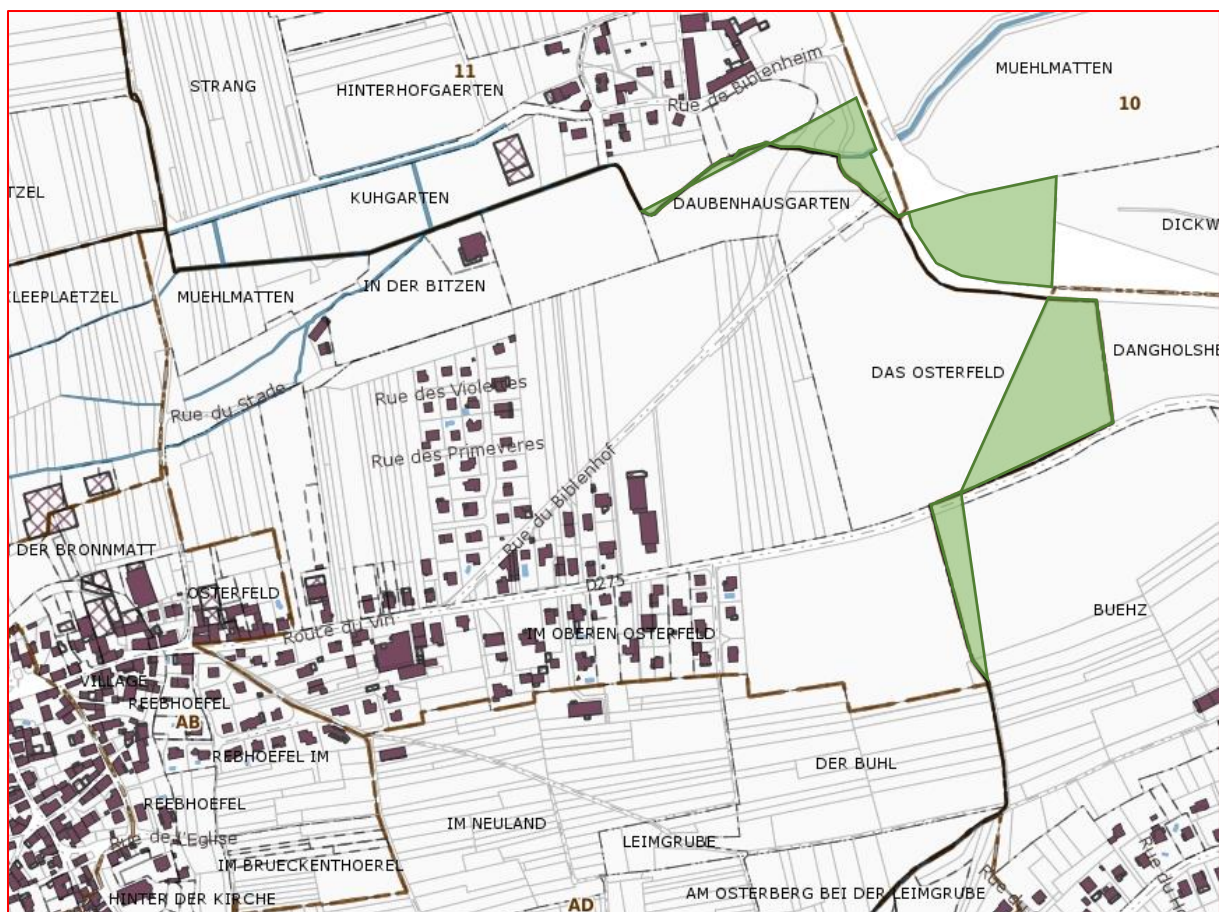
Ce double transfert entraîne une modification des limites territoriales, sans modification des surfaces des bans.

D'après l'article [L153-5](#) du code de l'urbanisme et le choix de la commune, les parcelles nouvelles intégrées au ban de Dangolsheim sont soumises depuis cette date au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le resteront jusqu'à la prochaine révision du PLU. La commune souhaite faire apparaître ces changements sur le plan de règlement du PLU pour la bonne information du public.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des parcelles concernées par le double transfert de parcelles entre la commune de Soultz-les Bains et la commune de Dangolsheim :

Parcelles situées sur le territoire de la commune de DANGOLSHEIM transférées à la commune de SOULTZ-LES-BAINS						
section	parcelle	contenance			modification (cf notice – dossier d'enquête publique)	zonage PLU de Dangolsheim (commune d'origine)
		ha	a	ca		
AC	337/26	10	13		D	N
AC	339/26	0	75		D	N
AC	336/26	7	76		D	N
AC	338/26	0	41		D	N
AC	273/26	5	70		D	N
AC	272/26	2	26		D	N
AC	24	1	07		E	N
AC	186	0	03		E	N
AC	341/25 partie	10	60		D	N
AC	342/28 partie	1	24		D	N
AC	344/27	57	90		D	N
AC	345/27	17	16		D	N
AC	183 partie	29	86		C	A
AC	185 partie	1	50		C	A
AD	324/98	0	01		B	A
AC	x/0.98 non cadastré	0	02		B	A
AC	x/0.25 non cadastré	0	83		D	N
surface totale		1	47	23		
Parcelles situées sur le territoire de la commune de SOULTZ-LES-BAINS transférées à la commune de DANGOLSHEIM						
section	parcelle	contenance			modification (cf notice – dossier d'enquête publique)	zonage PLU de Soultz-les-Bains (commune d'origine)
		ha	a	ca		
8	397/55	0	04		A	Aa
8	399/56	0	15		A	Aa
8	401/57	0	39		A	Aa
8	403/58	0	17		A	Aa
8	405/59	0	29		A	Aa
8	407/60	0	23		A	Aa
8	409/61	0	30		A	Aa
8	411/146	0	73		A	Aa
9	461 partie	1	33	24	D	Aa
11	329/161	3	41		D	Nn
11	258 partie	8	28		E	AC – Nn
surface totale		1	47	23		

Extrait de l'arrêté préfectoral du 20/01/2023



Extraits du cadastre 2025 – parcelles échangées entre les deux communes (en vert)

6. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Dénomination des zones	Superficie au POS en ha	Superficie au PLU en ha	Superficie au PLU modifié en ha
Zones urbaines			
Ua	9,5	8,7	8,7
Ub	15,6	15,3	15,3
Uba	/	0,6	0,6
Ue	/	3,2	3,2
Uj	/	0,2	0,2
Ux	5,0	0,6	0,65
Uxa	/	0,1	0,1
Total	30,1	28,7	28,75
Zones à urbaniser			
INA/1AU	1,4	1,4	1,4
IINA	3,7	/	/
Total	5,1	1,4	1,4
Zones agricoles			
NCa/Ac	17,5	5,0	5,0
Ncb-Ncf/A	367,7	283,9	283,54
As	/	0,9	0,9
Ax	/	0,4	0,4
Total	385,2	290,2	289,84
Zones naturelles et forestières			
Nd/N	26,6	125,7	124,54
Nt	/	1,4	1,4
Total	26,6	127,1	125,94
Parcelles et parties de parcelles soumises au RNU			
RNU	/	/	1,47
Total	/	/	1,47
Total général	447,0	447,4	447,4