



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DUTTLENHEIM Modification n°1

## NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 01/09/2023  
A Duttlenheim, le 05/09/2023  
M. Alexandre DENISTY, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



Siège social - Groupe OTE  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 Illkirch-Graffenstaden  
 Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 22010357	Page :
A	22/11/2022	Version initiale	OTE -	Karine QUIGNARD	KaQ	LD	LD		2/24
B	20/01/2023	Ajout points 6 et 7	OTE -	Karine QUIGNARD	KaQ	LD	LD		
C	01/09/2023	Approbation	OTE -	Karine QUIGNARD	KaQ	LD	LD		



## Sommaire

<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>5</b>
<b>2. Contexte général de la modification</b>	<b>6</b>
2.1. Historique du document d'urbanisme	6
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	6
2.3. Justification de la procédure	6
<b>3. Modifications apportées au PLU</b>	<b>7</b>
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Point 1 – Création d'une zone UA5 permettant l'implantation d'une résidence seniors	8
3.3. Point 2 – Evolutions des règles d'implantation facilitant l'installation d'ombrières photovoltaïques	13
3.4. Point 3 – Suppression de l'emplacement réservé n°1	15
3.5. Point 4 – Adaptations règlementaires pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales	16
3.6. Point 5 – Correction erreur matérielle	22
3.7. Point 6 – Précision sur la vocation de l'emplacement réservé n°5	23
3.8. Point 7 - Création d'une zone UXA pour la mise en cohérence des règles du Parc d'Activité Economique de la Plaine de la Bruche	23





## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

### Commune de Duttlenheim



1 rue de l'Ecole  
67120 DUTTLENHEIM



03 88 50 80 10



mairie@duttlenheim.fr

représentée par



Monsieur Alexandre DENISTY, en qualité de Maire



## Notice de présentation

### Contexte général de la modification

## 2. Contexte général de la modification

### 2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de Duttlenheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2021.

Parallèlement à la présente modification du PLU, la commune de Duttlenheim a également engagé par délibération du Conseil Municipal du 21 janvier 202, une procédure de révision allégée du PLU qui a pour objectif d'intégrer en zone urbaine un délaissé de la base-vie du Contournement Ouest de Strasbourg, approuvée en même temps que la présente modification.

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique

La commune de Duttlenheim a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- La création d'une zone UA5 permettant l'implantation d'une résidence seniors ;
- Des évolutions des règles d'implantation facilitant l'installation d'ombrières photovoltaïques ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°1 ;
- Des adaptations réglementaires pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- La correction d'une erreur matérielle (suppression de l'ER 9 dans le cartouche des plans de règlement) ;
- La précision de la vocation de l'emplacement réservé n°5 ;
- La création d'un sous-secteur UXA pour mise en cohérence des règles du Parc d'Activité Economique de la Plaine de la Bruche.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées, une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.



### 3. Modifications apportées au PLU

#### 3.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones est modifié de la manière suivante :

Dénomination des zones	Superficie au PLU approuvé en décembre 2021 en ha	Modification n°1 – Superficie en ha
<b>ZONES URBAINES</b>		
UA1	7,4	7,4
UA2	19,0	18,53
UA3	3,8	3,8
UA4	1,9	1,9
UA5		0,47
UB	53,7	53,7
UC	0,9	0,9
UE	15,0	15,0
UJ	1,3	1,3
US	7,3	7,3
UX	58,1	16,45
UXA		41,65
<b>Total</b>	<b>168,4</b>	<b>168,4</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>		
A	606,9	606,9
AC	22,6	22,6
<b>Total</b>	<b>629,5</b>	<b>629,5</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>		
N	70,3	70,3
<b>Total</b>	<b>70,3</b>	<b>70,3</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>868,2</b>	<b>868,2</b>



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

### 3.2. Point 1 – Création d'une zone UA5 permettant l'implantation d'une résidence seniors

#### 3.2.1. Objectifs et justification

La commune de Duttlenheim a affirmé dans l'orientation n°1 « Adapter le parc de logements aux évolutions démographiques » de son PADD sa volonté de favoriser la construction de logements adaptés notamment aux personnes âgées.

Un projet d'implantation de résidence seniors est envisagé sur les parcelles 0169, 0202, 0273 et 0669, d'une superficie totale d'environ 47 ares situées en zone UA2. Ces parcelles sont situées en centre ancien proches des commerces de proximité (boulangerie, supermarché, presse, banque...) et de la mairie permettant aux seniors de se déplacer aisément et de conserver une certaine autonomie.

Cependant, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et par rapport aux limites séparatives ainsi que les règles sur la mixité fonctionnelle et sociale ne permettent pas l'utilisation optimale du foncier et l'implantation des bâtiments qui nécessitent des règles adaptées liées au public senior et à la préservation du cadre de vie des propriétés voisines.

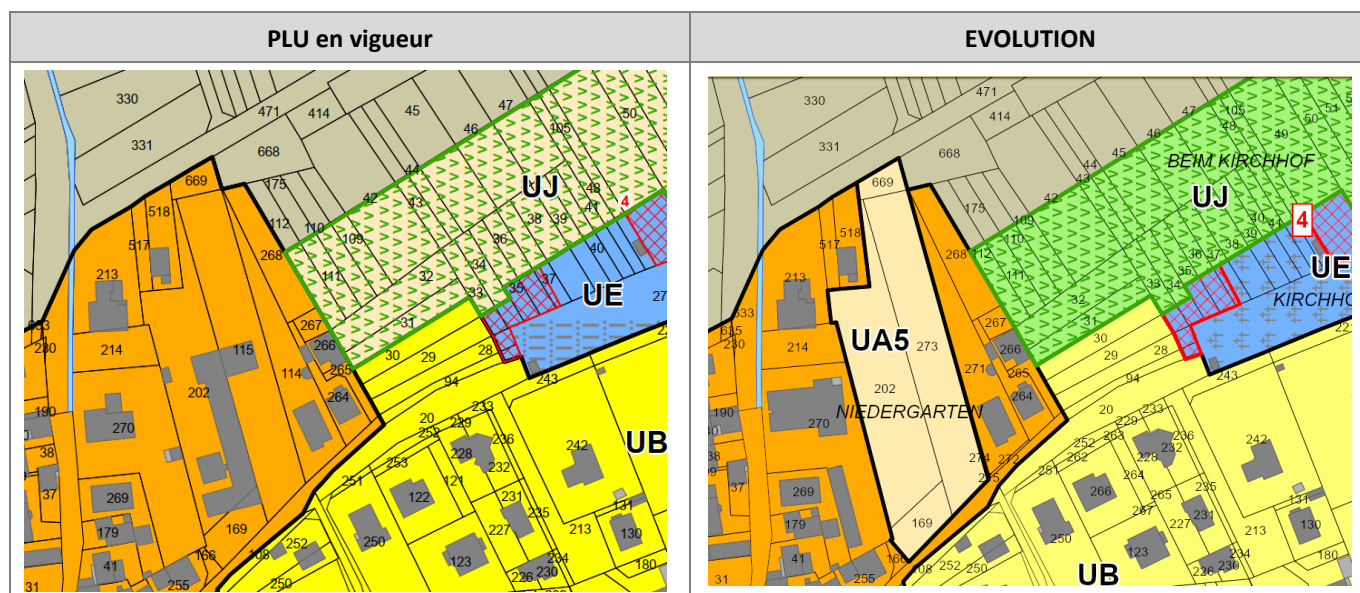
C'est pourquoi, la commune de Duttlenheim souhaite modifier certaines dispositions pour assurer la réalisation de ce projet de résidence seniors. Pour ce faire, un secteur spécifique UA5 avec des règles adaptées est créée.







### 3.2.2. Evolution du plan de règlement



### 3.2.3. Evolution du règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> [...] <b>Article 2.1 – Les zones urbaines</b>	
[...] UA, centre ancien – il comprend quatre sous-secteurs ; <ul style="list-style-type: none"><li>UA1 pour les constructions situées le long de la rue du Général de Gaulle ;</li><li>UA3 pour les constructions situées le long de la rue de la Gare (partie Nord) ;</li><li>UA4 pour les constructions situées le long de la rue de la Gare (partie Sud) ;</li><li>UA2 pour les autres secteurs du centre ancien ;</li></ul>	[...] UA, centre ancien – il comprend <b>cinq</b> sous-secteurs ; <ul style="list-style-type: none"><li>UA1 pour les constructions situées le long de la rue du Général de Gaulle ;</li><li>UA3 pour les constructions situées le long de la rue de la Gare (partie Nord) ;</li><li>UA4 pour les constructions situées le long de la rue de la Gare (partie Sud) ;</li><li><b>UA5 pour l'implantation d'une résidence seniors ;</b></li><li>UA2 pour les autres secteurs du centre ancien ;</li></ul>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> <b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b> [...] <b>Article 1.2 – UA – Mixité fonctionnelle et sociale</b>	
1.2.1 Pour toute opération entrainant la création de 6 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80m².	1.2.1 <b>En dehors du secteur UA5</b> , pour toute opération entrainant la création de 6 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80m².



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.1 – UA – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</b></p>	
/	<p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UA5</u></p> <p><b>2.1.12 La totalité du nu de la façade sur rue des constructions s'implante avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement ;</b></p> <p><b>2.1.13 Les annexes peuvent s'implanter dans le recul de construction ;</b></p>
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.1 – UA – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></p>	
<p>[...]</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone UA</u></p> <p>[...]</p> <p><b>2.1.17 La longueur maximale cumulée des façades implantées sur limites séparatives ou à moins de 1 mètre de la limite ne doit pas excéder 15 mètres ;</b></p>	<p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur UA5</u></p> <p><b>2.1.15 Les constructions s'implantent à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;</b></p> <p><b>2.1.16 La disposition de l'alinéa précédent ne s'applique pas aux annexes. La hauteur des constructions implantées sur limites séparatives ou à moins d'un mètre de la limite n'excède pas 2,5 mètres ;</b></p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone UA</u></p> <p>[...]</p> <p><b>2.1.19 En dehors du secteur UA5, la longueur maximale cumulée des façades implantées sur limites séparatives ou à moins de 1 mètre de la limite ne doit pas excéder 15 mètres ;</b></p>
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.1 – UA – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Emprise au sol</b></p>	
/	<p><b>2.1.20 Dans le secteur UA5, l'emprise au sol cumulée des annexes ne peut excéder 150 m².</b></p>



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.1 – UA – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	
<p>[...]</p> <p>2.1.19 La hauteur totale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>11 mètres au faitage dans les secteurs UA1 et UA2 ;</li><li>9 mètres au faitage dans les secteurs UA3 et UA4 ;</li></ul>	<p>[...]</p> <p>2.1.22 La hauteur totale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>11 mètres au faitage dans les secteurs UA1 et UA2 ;</li><li>9 mètres au faitage dans les secteurs UA3 et UA4 ;</li><li><b>14 mètres au faitage dans le secteur UA5 ;</b></li></ul>
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.2 – UA – Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</b></p>	
<p>[...]</p> <p>2.2.4 Les toitures à un pan ou les toitures plates sont autorisées pour les extensions ou les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 mètres ;</p>	<p>[...]</p> <p><b>2.2.4 Dans le secteur UA5, les toitures à un pan ou les toitures plates sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise totale des constructions ;</b></p> <p><b>2.2.5 Dans les autres secteurs,</b> les toitures à un pan ou les toitures plates sont autorisées pour les extensions ou les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 mètres ;</p>
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.3 – UA – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Part des surfaces non imperméabilisées et obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b></p>	
<p>[...]</p> <p>2.3.2 Pour toute opération entraînant la création de 3 logements ou plus, il est exigé que 40% de la surface de terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas compatibles dans cette surface ;</p>	<p>[...]</p> <p>2.3.2 Pour toute opération entraînant la création de 3 logements ou plus, il est exigé que <b>30% (pour le secteur UA5) et 40% (pour les autres secteurs)</b> de la surface de terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas compatibles dans cette surface ;</p>



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.4 – UA – Stationnement</b></p>	
<p>[...]</p> <p>2.4.2 Pour les constructions à destination d’habitation (y compris lors d’une réhabilitation ou d’une rénovation entraînant la création d’un ou plusieurs nouveaux logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé ;</li> <li>une place supplémentaire libre d’accès (visiteurs, livreurs etc..) est exigée par tranche entamée de 4 logements ;</li> </ul> <p>2.4.3 Il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée arrondie à l’unité supérieur ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;</p>	<p>[...]</p> <p>2.4.2 Pour les constructions à destination d’habitation (y compris lors d’une réhabilitation ou d’une rénovation entraînant la création d’un ou plusieurs nouveaux logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>un minimum de <b>1 place de stationnement par logement pour le secteur UA5 et 2 places de stationnement par logement pour les autres secteurs</b> est exigée ;</li> <li>une place supplémentaire libre d’accès (visiteurs, livreurs etc..) est exigée <b>par tranche entamée de 5 logements pour le secteur UA5 et 4 logements pour les autres secteurs</b> ;</li> </ul> <p><b>2.4.3 Dans le secteur UA5, une place de stationnement vélo est exigée pour 5 places de stationnement automobile ;</b></p> <p><b>2.4.4 Dans les autres secteurs,</b> il est également exigé un espace de stationnement des vélos clos et couvert à raison de 5 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée arrondie à l’unité supérieur ; cet espace peut être intégrée à un bâtiment ;</p>



### 3.3. Point 2 – Evolutions des règles d'implantation facilitant l'installation d'ombrières photovoltaïques

#### 3.3.1. Objectifs et justification

La commune de Duttlenheim a affirmé dans l'orientation n°9 « Adopter les principes du développement durable » de son PADD sa volonté d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables.

Or, il est constaté, en zones UC (secteur destiné à l'implantation des constructions à usage commercial) et UX (secteur d'activités) où les aires de stationnement sont importantes que les dispositions réglementaires et notamment les reculs de construction imposés ne permettent pas l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings.

C'est pourquoi, la commune de Duttlenheim souhaite modifier cette disposition afin de permettre ce type d'installation.

#### 3.3.2. Evolution du règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> [...] <b>Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC</b> [...] <b>Article 2.1 – UC – Volumétrie et implantation des constructions</b> [...] <b>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</b>	
[...] 2.1.2 Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;	[...] 2.1.2 Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none"><li>• aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;</li><li>• <b>aux ombrières photovoltaïques qui peuvent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres ;</b></li></ul>



Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UX</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.1 – UX – Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</b></p>	
<p>[...]</p> <p>2.1.2 Les dispositions de l’alinéa précédent ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d’un accès sur cette voie ;</li> <li>• en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l’emprise d’un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;</li> <li>• aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la situation existante ;</li> </ul>	<p>[...]</p> <p>2.1.2 Les dispositions de l’alinéa précédent ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux constructions à édifier sur les parcelles situées en retrait de la voie et qui ne disposent que d’un accès sur cette voie ;</li> <li>• en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l’emprise d’un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ;</li> <li>• aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n’en résultera pas une aggravation de la situation existante ;</li> <li>• <b>aux ombrières photovoltaïques qui peuvent s’implanter avec un recul minimum de 5 mètres ;</b></li> </ul>



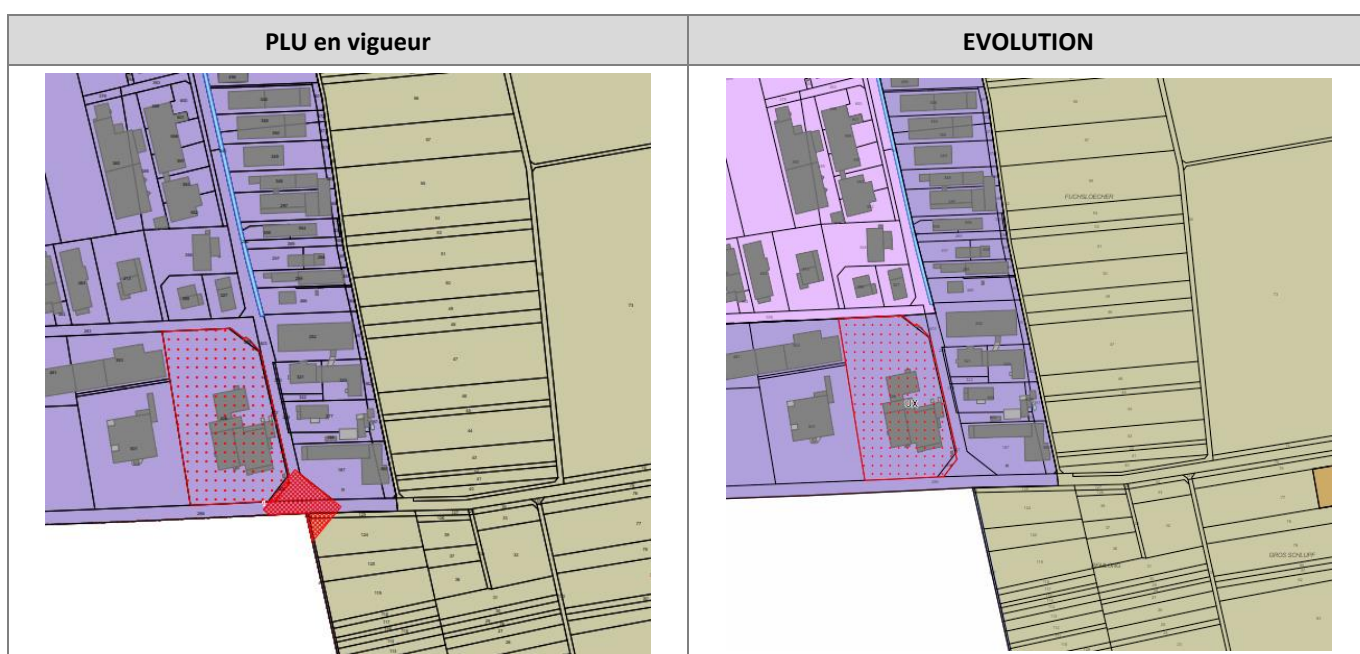
### 3.4. Point 3 – Suppression de l'emplacement réservé n°1

#### 3.4.1. Objectifs et justification

Le foncier nécessaire à l'aménagement d'un carrefour entre la RD147 et la rue Ampère est globalement maîtrisé par la Communauté de Communes de la Région de Molsheim-Mutzig (CCRMM) qui programmera les travaux en concertation avec la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA).

L'emplacement réservé n°1 peut donc être supprimé.

#### 3.4.2. Evolution du plan de règlement





## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

### 3.5. Point 4 – Adaptations règlementaires pour assurer une meilleure gestion des eaux pluviales

#### 3.5.1. Objectifs et justification

La CCRMM souhaite revoir les dispositions règlementaires pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales permettant de ne pas surcharger les réseaux.

#### 3.5.2. Evolution du règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p><b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.3 – UA – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b></p>	
<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;</p>	<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par</del> <b>dans l'unité foncière</b> est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b></p>





REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] <b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB</b> [...] <b>Article 2.3 – UB – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> [...] <b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
2.3.4 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;	2.3.4 Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales</del> <b>par dans l'</b> unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b>



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.3 – UC – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b></p>	
<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;</p>	<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par</del> <b>dans l'</b>unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b></p>



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] <b>Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UE</b> [...] <b>Article 2.1 – UE – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> [...] <b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
2.1.3. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;	2.1.3. Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales</del> <b>par dans l'</b> unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b>



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone US</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.2 – US – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b></p>	
<p>2.2.1. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;</p>	<p>2.2.1. Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par</del> <b>dans l'</b>unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b></p>



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] <b>Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UX</b> [...] <b>Article 2.3 – UX – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> [...] <b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
2.3.4 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;	2.3.4 Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales</del> <b>par dans l'</b> unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b>



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 2.3 – A – Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</b></p>	
<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur ;</p>	<p>2.3.4 Pour toute nouvelle construction, <del>y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci),</del> la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. <del>Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par</del> <b>dans l'</b>unité foncière est à privilégier. <del>Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu,</del> <b>Si l'infiltration ne peut être réalisée,</b> les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée, <b>sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.</b> Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement <del>unitaire,</del> moyennant une limitation de débit, <del>conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur</del> <b>selon les prescriptions du gestionnaire du réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux extensions entraînant une emprise au sol et une surface de plancher supérieure à 30 m² et aux réhabilitations lourdes du bâti existant ;</b></p>

### 3.6. Point 5 – Correction erreur matérielle

Le cartouche des plans de règlement indique un neuvième emplacement réservé qui en réalité n'existe pas. L'ER N°9 sera donc supprimé du cartouche.



### 3.7. Point 6 – Précision sur la vocation de l'emplacement réservé n°5

L'objectif de l'emplacement réservé n°5 est de finaliser la voirie dans son emprise actuelle.

Il convient donc d'élargir une partie de la rue des Vergers notamment pour sécuriser l'accès piétons et obtenir une emprise de 5 mètres sur la totalité de la rue.

Ainsi, la vocation de l'emplacement réservé n°5 « Acquisition de la voirie » est précisé dans la modification n°1 comme suit : « Elargissement de la rue des Vergers à 5 mètres d'emprise ». Le cartouche des plans de règlement sera modifié en conséquence.



*Rue des Vergers – Localisation de l'emplacement réservé n°5*

### 3.8. Point 7 - Création d'un sous-secteur UXA pour la mise en cohérence des règles du Parc d'Activité Economique de la Plaine de la Bruche

#### 3.8.1. **Objectifs et justification**

Le Parc d'Activité Economique (PAE) de la zone Plaine de la Bruche s'implante sur 3 bans communaux : Duttlenheim, Duppigheim et Ernolsheim-sur-Bruche.

Certaines entreprises sont implantées sur des unités foncières situées sur deux communes.

Les règlements écrits des PLU de Duppigheim et de Ernolsheim-sur-Bruche prévoient des hauteurs maximales des constructions à 20 mètres alors que le règlement écrit de Duttlenheim n'autorise que 12 mètres. Ainsi, l'extension de certaines entreprises peut s'avérer compliqué. C'est pourquoi, il est envisagé de créer un sous-secteur UXA où les règles de hauteur sont homogénéisées dans le PAE de la Plaine de la Bruche à 20 mètres.

La commune de Duttlenheim a d'ailleurs affirmé dans l'orientation n°10 « Encourager le développement des entreprises sur le territoire » sa volonté de favoriser l'implantation des entreprises.

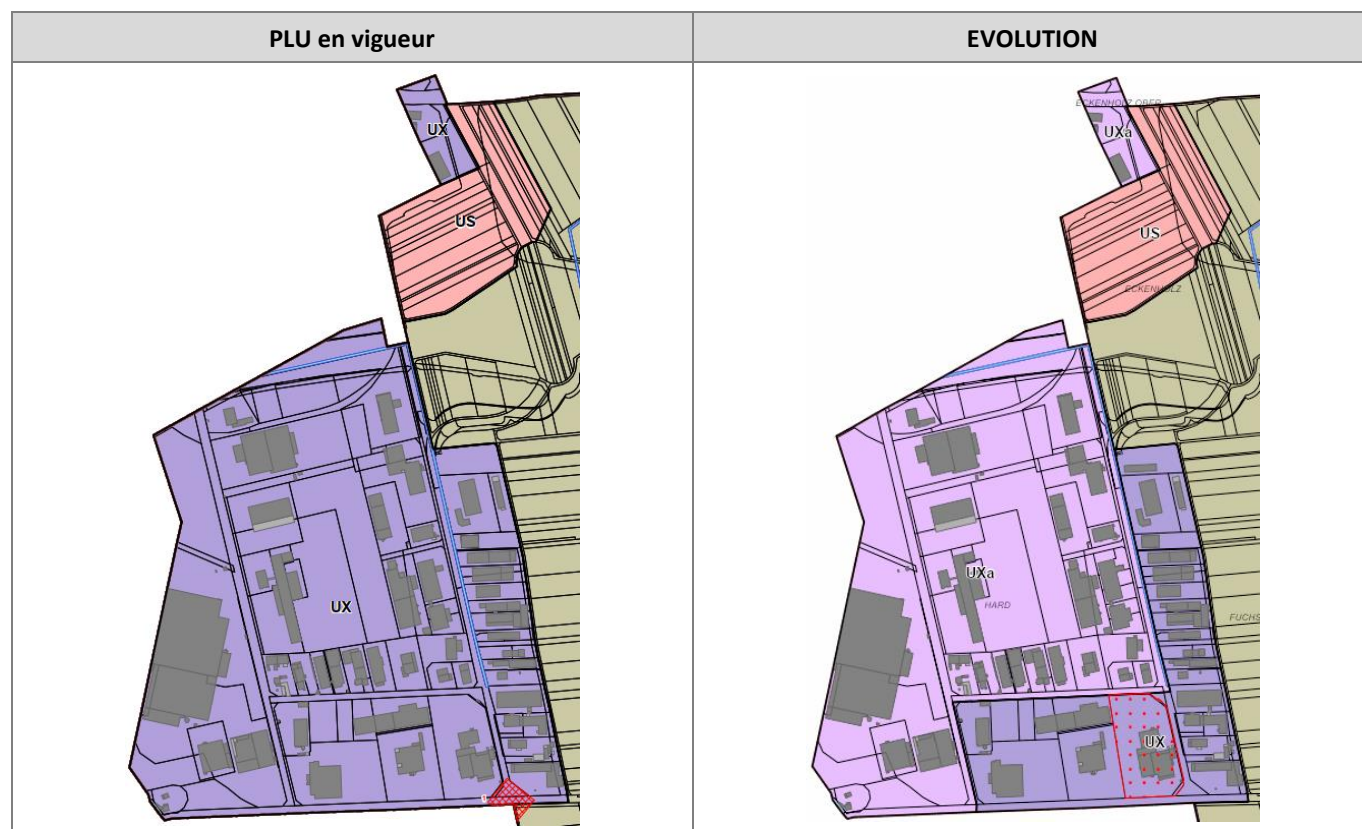
En revanche, pour limiter l'impact visuel de la zone à vocation économique en sortie de ville, il est envisagé de conserver la zone UX avec une hauteur des constructions limitée à 12 mètres pour la partie la plus au Sud de la zone ainsi que sur une partie de la rue de la Gare.



## Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

### 3.8.2. Evolution du plan de règlement



### 3.8.3. Evolution du règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b> [...]	
<b>Article 2.1 – Les zones urbaines</b>	
[...] UX, secteur d'activités.	[...] UX, secteur d'activités <b>avec un sous-secteur UXA où la hauteur maximale est portée à 20 mètres.</b>
[...] <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> <b>Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UX</b> [...]	
<b>Article 2.1 – UX – Volumétrie et implantation des constructions</b>	
[...] <u><b>Hauteur des constructions</b></u> [...] 2.1.6 La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ; [...]	[...] <u><b>Hauteur des constructions</b></u> [...] 2.1.6 La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ; <b>2.1.7 Dans le sous-secteur UXA, la hauteur totale des constructions est limitée à 20 mètres.</b> [...]