



Modification simplifiée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme

---

**Commune de Dinsheim-sur-Bruche**

---

# Notice de présentation

---

## Dossier approuvé

*Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 mars 2020*

*Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 22 janvier 2024*

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 22 janvier 2024**

**Le Maire :**

*Mi* 







# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
CONTEXTE LOCAL .....	4
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME .....	4
PROCEDURE.....	4
OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU .....	5
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER .....	5
<b>POINT 1 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE.....</b>	<b>6</b>
JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE.....	6
INCIDENCE .....	8
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE .....	9
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT .....	10
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	10
<b>POINT 2 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU.....</b>	<b>11</b>
JUSTIFICATION.....	11
<b>POINT 3 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU.....</b>	<b>11</b>
JUSTIFICATION.....	11



# CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

## CONTEXTE LOCAL

La commune de Dinsheim-Sur-Bruche se situe en région Grand Est, au sein du territoire de la Collectivité européenne d'Alsace (créée le 1<sup>er</sup> janvier 2021), et plus précisément dans la circonscription départementale du Bas-Rhin. En 2020, la commune dénombre plus de 1 500 habitants (INSEE).

Elle se situe à une vingtaine de kilomètres (à vol d'oiseau) à l'ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, et à proximité de Molsheim.

Elle fait partie de la communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig qui regroupe 18 communes et plus de 40 000 habitants.

Le ban communal s'étend sur 5 km<sup>2</sup> et les communes limitrophes sont les suivantes : Mutzig, Still, Dangolsheim, Gresswiller et Heiligenberg.

Dinsheim-sur-Bruche se situe à 5 km de Molsheim, 15 km d'Obernai, 30 km de Strasbourg et de Saverne et 40 km de Sélestat.

Le village est situé entre la rive gauche de la Bruche et la colline du Schiebenberg qui culmine à plus de 300 mètres d'altitude, et à proximité du Fort de Mutzig.

La commune bénéficie d'une excellente desserte routière, grâce à la présence de la RD 1420 qui la relie notamment à Schirmeck et Molsheim et offre un accès direct à l'autoroute A352 puis A35 en direction de Strasbourg d'une part et de Sélestat d'autre part.

Elle bénéficie également d'un environnement économique.

## SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Dinsheim-sur-Bruche est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2020.

La présente procédure est la première modification du PLU.

## PROCEDURE

Il s'agit d'une modification simplifiée.

Extrait de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Extrait de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...] A l'issue de la mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».



### Extrait de l'article L.153-48 du code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Par une décision du 31 janvier 2020, le Conseil d'Etat est venu apporter des précisions sur la procédure de modification simplifiée d'un PLU pour la correction d'une erreur matérielle.

Le Conseil d'Etat a estimé que le recours à la procédure de modification simplifiée pour la correction d'une erreur matérielle est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la règlementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du plan local d'urbanisme, comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durable.

Ainsi, au regard des éléments présentés précédemment, l'absence de retranscription dans le PLU d'une zone non constructible (type jardins) à l'arrière des habitations de la rue de la Colline est contraire à l'intention des auteurs du PLU, notamment au regard des objectifs de la délibération de prescription mais également du PADD.

## **OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

La présente modification du PLU a pour objectif :

- La correction d'une erreur matérielle sur les coteaux classés en zone UB, anciennement 1NA3 du POS : rectification du tracé de la zone Ub et report de la trame graphique « terrain inconstructible réservé aux jardins »
- Ajout d'un périmètre manquant sur le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au PLU : SUP AC1 relative aux Monuments Historiques
- Mention de la servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Bruche sur le plan des SUP annexé au PLU à la place de l'article R.111-3 valant PPRI.

## **ELEMENTS DU PLU A MODIFIER**

- Le règlement graphique du PLU
- Le règlement écrit
- Le rapport de présentation du PLU

# POINT 1 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

## JUSTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE

L'ancien plan d'occupation des sols (POS) de Dinsheim-sur-Bruche comprenait une trame graphique « terrain inconstructible réservé aux jardins » au nord du village, sur le secteur de la rue de la Colline. Cette trame était également reprise dans le règlement du lotissement.

De même, la profondeur constructible des terrains en partie nord-est du lotissement avait été réduite pour éviter des constructions en seconde ligne, trop sur les hauteurs.

Lors de la révision du POS avec transformation en plan local d'urbanisme (PLU), le report de cette trame n'a pas été effectuée et le règlement du lotissement est désormais caduc. Par ailleurs, le tracé du zonage a suivi le nouveau découpage parcellaire des terrains, or celui-ci est allé au-delà de la zone constructible, engendrant une erreur dans le report du tracé.

La présente procédure vise à mettre en conformité le règlement graphique du PLU avec l'ancien lotissement, en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) approuvé et notamment les orientations suivantes :

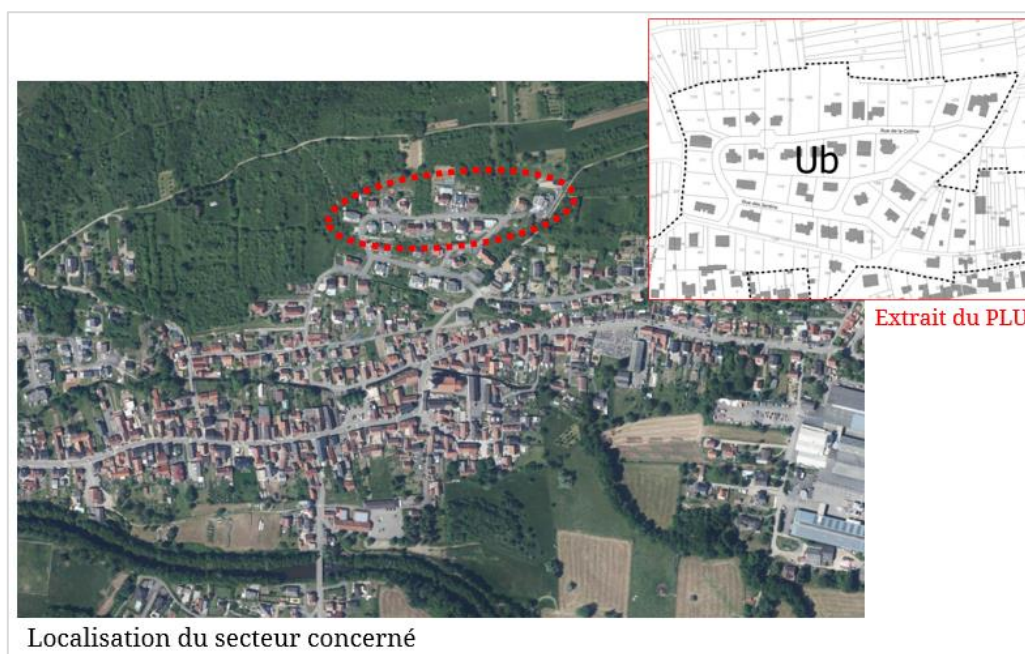
« Aménagement et Urbanisme :

5) Limiter la progression de l'urbanisation sur les hauteurs [...]

Paysage :

1) Limiter l'urbanisation des coteaux et préserver les vergers à flanc de colline »

La commune de Dinsheim-sur-Bruche souhaite donc réintégrer en zone de jardin les arrières de parcelles du lotissement des coteaux conformément à ce qui était prévu dans le POS et traduit dans le règlement du lotissement et reprendre la profondeur constructible des parcelles au nord-est de l'ancienne zone 1NA3. La limitation de la profondeur constructible ainsi que le report de la trame ont été oubliés dans le PLU alors qu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre d'une des orientations de la délibération de prescription de la révision du POS en PLU.



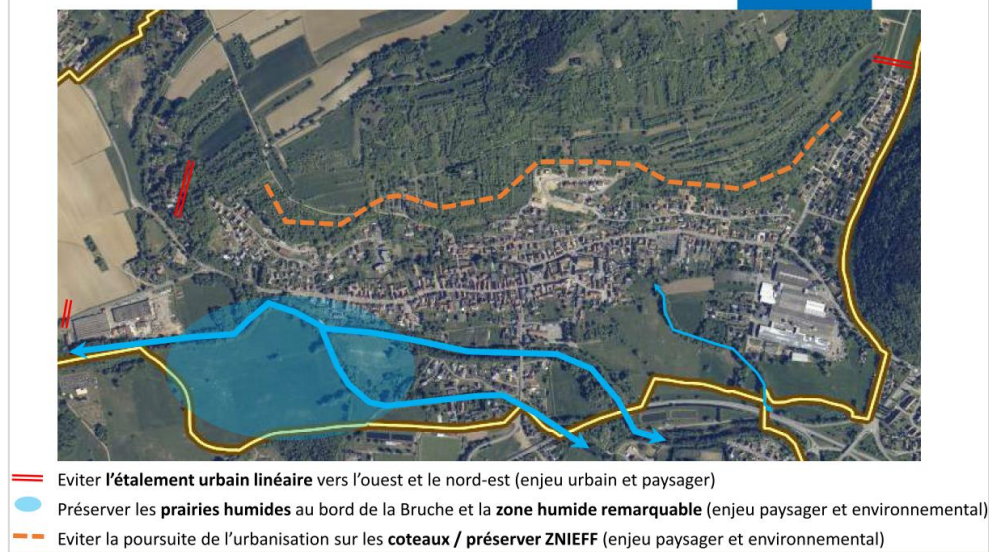
Dans sa délibération du 1<sup>er</sup> avril 2015, la commune affichait un objectif de « préservation des caractéristiques du patrimoine paysager, environnemental et architectural de la commune dans des secteurs tels que la ripisylve de la Bruche, la colline du Schiebenberg et de la Mittelpin ».

Cette orientation trouvait déjà des traces de traduction dans le POS (cf. extrait ci-dessous).



Dans sa présentation des enjeux et contraintes en matière de développement de la commune, en octobre 2016, peu de temps après le lancement des études de révision du POS en PLU, la fin de la poursuite du développement de l'urbanisation sur les coteaux et la préservation de la ZNIEFF ont été affichés comme enjeux prioritaires (cf. extrait ci-dessous).

## Les enjeux / contraintes



Sur le schéma ci-dessus, la limite de développement théorique long les dernières habitations de la rue de la Colline.

Le PADD du PLU a également traduit ces enjeux à travers 2 orientations :

**5) Limiter la progression de l'urbanisation sur les hauteurs en favorisant la mobilisation des secondes lignes situées au Sud de la rue du Général de Gaulle**

**1) Limiter l'urbanisation des coteaux et préserver les vergers à flanc de colline**

Enfin, lors de la réunion publique du 14 juin 2019, la volonté de protéger les coteaux a été confirmée par les élus suite à la question d'un citoyen :

- Est-il prévu une extension du lotissement sur la colline côté Ouest ?
  - o Non, la colline doit être préservée de toute nouvelle urbanisation dans la mesure où cet espace est à protéger et est situé sur des fortes pentes.

*Extrait du compte-rendu de la réunion publique du 14 juin 2019*

Néanmoins, lors du tracé du règlement graphique du PLU, la trame jardin a été oubliée et la limite constructible mal classée, ouvrant ainsi des possibilités de construction en seconde ligne, à l'arrière des constructions qui devaient marquer la limite de constructibilité de la commune. Le règlement du lotissement ayant plus de 10 ans, il ne préserve plus non plus ces espaces de jardins.

Il y a donc lieu de réintégrer cette trame spécifique dans le PLU.

## INCIDENCE

Cette évolution aura des incidences positives sur l'environnement et le paysage. Elle va préserver des espaces classés en ZNIEFF et éviter la réalisation de construction sur des espaces particulièrement visibles depuis le fond de la vallée de la Bruche.

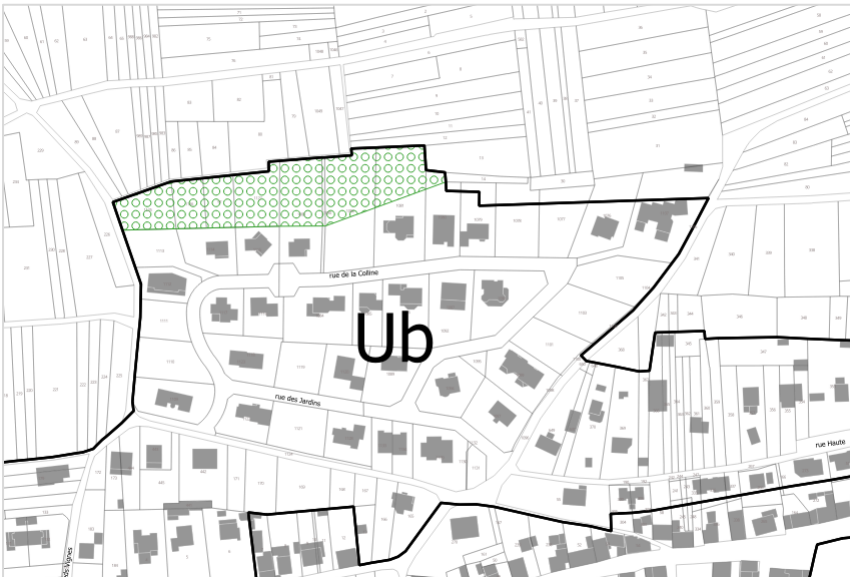


## MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Extraits du règlement graphique actuel :



### Extraits du règlement graphique modifié :



 Terrain inconstructible réservé aux jardins



## MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Dans les dispositions générales du règlement, dans la partie intitulée « Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement », il est ajouté un paragraphe intitulé « terrain inconstructible réservé aux jardins » en page 7.

### Extraits du règlement modifié :



#### La bande d'inconstructibilité le long de la RD1420 :

La RD1420 est classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres mesuré de part et d'autre de l'axe de la RD1420. Le présent règlement de PLU prend en compte ces dispositions (qui concernent le secteur N). La bande d'inconstructibilité de 75 mètres est reportée aux documents graphiques du présent PLU.

#### Terrain inconstructible réservé aux jardins :

Au sein de la trame graphique intitulée « terrain inconstructible réservé aux jardins », aucune nouvelle construction ou installation n'est autorisée. Les espaces doivent être maintenus en l'état ou aménagés en jardins ou en vergers.

## MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

En partie 5, intitulée « Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques sur le zonage », il est ajouté un paragraphe 5.5, en page 22, intitulé « Terrain inconstructible réservé aux jardins ».

### Extraits du rapport modifié :



#### **5.5 - Terrain inconstructible réservé aux jardins**

Afin de préserver les coteaux de l'urbanisation, comme prévu dans le PADD, une trame graphique correspondant à des terrains inconstructibles a été reportée sur les documents graphiques. Cette trame existait déjà sur l'ancien plan d'occupation des sols de Dinsheim-sur-Bruche.





## POINT 2 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

### JUSTIFICATION

Une liste des Servitudes d'Utilité Publique à jour a été fournie à la commune de Dinsheim-sur-Bruche par la DDT en date du 20 novembre 2023.

Le périmètre manquant concernant la SUP AC1 à l'ouest du territoire communal (édifice sur la commune de Still) a été ajouté sur le plan des SUP annexé au PLU de Dinsheim-sur-Bruche.

## POINT 3 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

### JUSTIFICATION

Une liste des Servitudes d'Utilité Publique à jour a été fournie à la commune de Dinsheim-sur-Bruche par la DDT en date du 20 novembre 2023.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Bruche approuvé est mentionné sur le plan des SUP annexé au PLU. Les plans opposables du PPRI sont également annexés.



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](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)