



Révision du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

JUIN 2018



PLU

Plan Local d'Urbanisme





SOMMAIRE

<i>Pourquoi la révision du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg?</i>	4
<i>Concertation</i>	5
<i>Les pièces du PLU en détail</i>	6
<i>Les grandes étapes de la procédure de révision</i>	8
<i>Le contenu de la révision du PLU</i>	8
L'intégration d'un nouveau territoire	8
La traduction réglementaire	8
Plan de Zonage des 5 communes	10
<i>La modernisation du contenu du PLU</i>	<i>14</i>
Qu'est-ce qu'une OAP?	14



Pourquoi la révision du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ?

Approuvé le 16 décembre 2016, le PLU est le premier document de planification établi à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain. Il recouvre, au sein d'un unique document, 28 communes.

Au 1^{er} janvier 2017, cinq communes, issues de la Communauté de Communes Les Châteaux, ont rejoint l'Eurométropole de Strasbourg. Cette révision du PLU a pour but d'étendre le dispositif réglementaire du PLU actuel aux cinq nouvelles communes.

Le droit de l'urbanisme est en constante évolution. Aussi, cette procédure de révision est l'occasion de modifier le PLU pour tenir compte des **nouvelles dispositions réglementaires, issues de la loi ALUR** (loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové). Le décret du 28 décembre 2015 portant « **modernisation du contenu du PLU** » vient ainsi préciser les vocations du sol et renforcer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Document d'urbanisme de référence pour l'Eurométropole de Strasbourg, le PLU est :

- **un projet de territoire** pour notre agglomération à l'horizon 2030, **un outil pour penser nos villes et nos villages et dessiner leur visage futur,**
- **un outil réglementaire** qui fixe les règles de l'usage et de la vocation du sol, opposables à toutes autorisations d'urbanisme.

Le PLU s'attache à :

- encadrer et organiser le **développement urbain,**
- préserver et mettre en valeur les **espaces naturels et agricoles,**
- accompagner la pérennisation et le **développement de l'activité économique,**
- planifier les **infrastructures de mobilités,** aussi bien les cheminements doux que les transports en commun.

Concertation

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, reprise dans la délibération du 3 mars 2017, la révision fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure.

Deux réunions publiques se sont tenues les **13 et 15 mars 2018**, en parallèle d'une **exposition** installée dans les 5 communes concernées et au Centre administratif de l'Eurométropole, **du 5 au 23 mars 2018**.

👁️ **Du 18 juin au 7 juillet 2018**, une phase de **concertation** se déroule. Elle s'accompagne d'une **exposition** de la traduction graphique et règlementaire du PLU présentée dans les **mairies d'Achenheim, de Breuschwickersheim, de Hangenbieten, de Kolbsheim et d'Osthoffen, ainsi qu'au Centre administratif** de l'Eurométropole de Strasbourg.

🗨️ Une **réunion publique** a lieu le **19 juin**, à partir de **19h**, à la salle des Fêtes de Breuschwickersheim.

⚙️ En outre, le public pourra spécifiquement s'informer lors de deux rencontres particulières :

- En **mairie de Kolbsheim** le **7 juillet** de **9h à 11h** pour les communes de Hangenbieten et Kolbsheim,
- En **mairie d'Achenheim**, le **29 juin** de **17 à 19h**, pour les communes d'Achenheim, Breuschwickersheim et Osthoffen

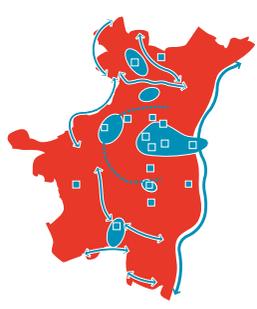
📁 Les **documents** constitutifs de la révision du PLU sont progressivement mis à disposition du public, à la fois **en ligne**, sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg, et dans les **dossiers de concertation** disponibles **dans les 33 mairies** des communes de l'Eurométropole.

✍️ Les **observations** du public peuvent être faites par **courrier, courriel**, ou inscrites dans les **registres** présents dans les 33 communes de l'Eurométropole.

Enfin, des renseignements peuvent être pris auprès du service Prospective et planification territoriale de l'Eurométropole.



LES PIÈCES DU PLU EN DÉTAIL

<p>1</p> <p>RAPPORT DE PRÉSENTATION</p>	<p>2</p> <p>PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables</p>	<p>3</p> <p>POA THÉMATIQUES Programmes d'Orientations et d'Actions thématiques + OAP THÉMATIQUES Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques</p>
<p>→ Expose le diagnostic de l'ensemble du territoire de l'Eurométropole</p> <p>→ Évalue les incidences des dispositions sur l'environnement</p> <p>→ Justifie les choix retenus par la collectivité</p> 	<p>→ Détermine les grandes orientations politiques en matière d'aménagement du territoire, d'habitat, d'économie, de déplacements ou encore d'équipement</p> 	<p>→ Fixe les principes d'actions sur tout le territoire, notamment en matière de déplacements, d'habitat, de patrimoine et d'environnement</p> 



4

OAP TERRITORIALES
Orientations d'Aménagement
et de Programmation
territoriales

→ Détermine des principes d'aménagement sur des secteurs et des quartiers à enjeu

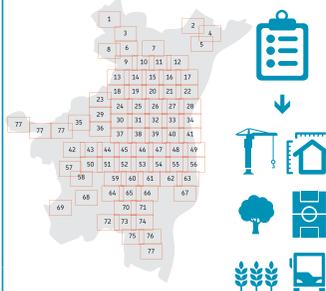


5

**RÈGLEMENT
- PLAN DE ZONAGE**

→ Fixe les règles d'urbanisme par zone. Ces règles déterminent les conditions d'urbanisation en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour de futurs équipements ou encore en préservant les espaces naturels

**DOCUMENTS GRAPHIQUES
+ RÈGLES ÉCRITES**

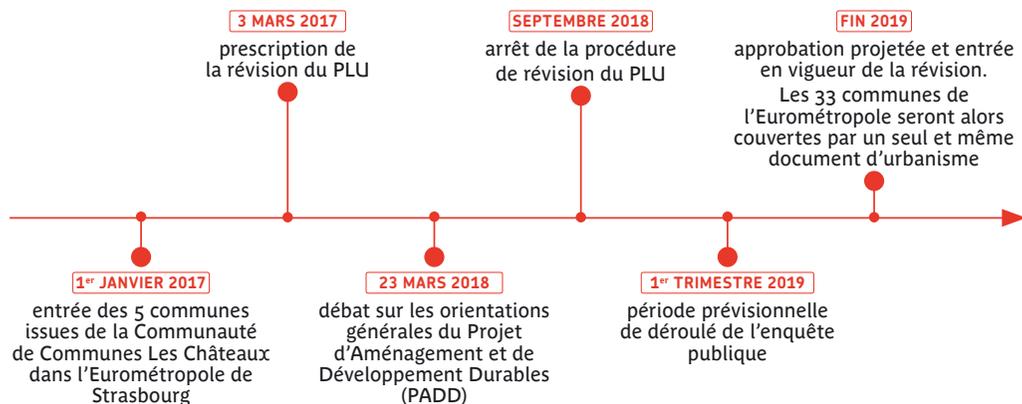


ANNEXES

→ Présente les plans des Servitudes d'Utilité Publique et les autres dispositions ou contraintes en matière de planification territoriale



Les grandes étapes de la procédure de révision



Règlementairement, l'approbation de la révision du PLU doit intervenir avant le 31 décembre 2019, date de la caducité des Plan d'Occupation des Sols (POS). En effet, après cette date, les POS des communes de Hangenbieten, Kolbsheim et Osthoffen seront inapplicables.

Le contenu de la révision du PLU

L'intégration d'un nouveau territoire

L'objectif principal de la procédure de révision est d'intégrer les communes d'Achenheim, de Breuschwickersheim, d'Hangenbieten, de Kolbsheim et d'Osthoffen, dans le dispositif actuel du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces communes, appartenant jadis à l'ancienne Communauté de Communes des Châteaux, cultivent leurs propres spécificités et contribuent à la diversité et à la richesse des territoires qui composent l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce titre, elles sont à la fois des territoires :

- Pleinement **intégrées à l'agglomération**, et dont les habitants bénéficient de l'**attractivité** et des **équipements** de la métropole,
- Mais aussi des villages avec leur **propre identité**, marqués par un **paysage** vallonné et dotés d'un **patrimoine bâti** intéressant et caractéristique.

Aussi, les objectifs de développement de ces communes s'inscrivent dans le projet de territoire du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

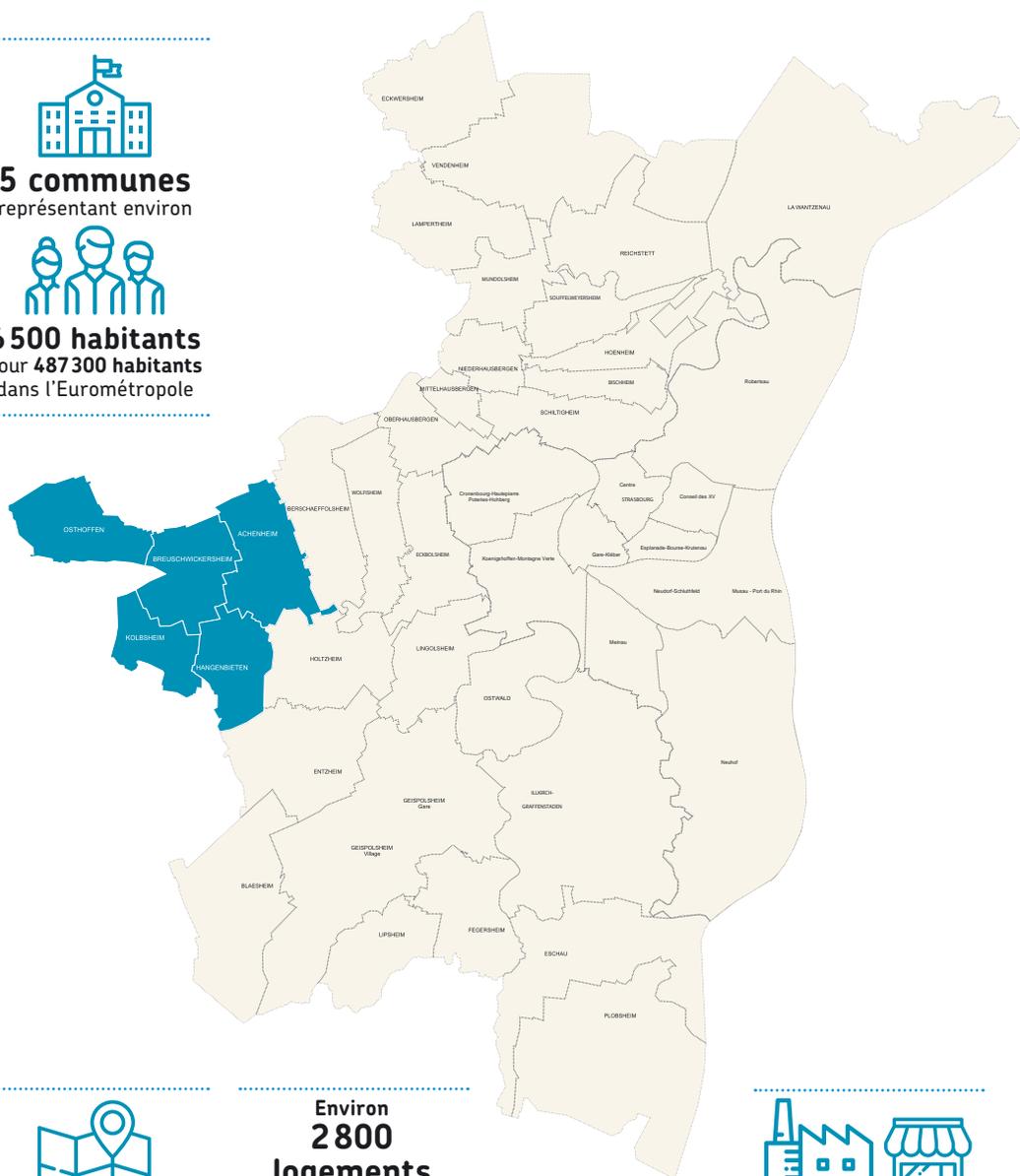
ACHENHEIM, BREUSCHWICKERSHEIM, HANGENBIETEN, KOLBSHEIM ET OSTHOFFEN : SITUATION ET CHIFFRES



5 communes
représentant environ



6 500 habitants
pour 487 300 habitants
dans l'Eurométropole



24 km²
sur les 340 km²
du territoire

Environ
2 800
logements



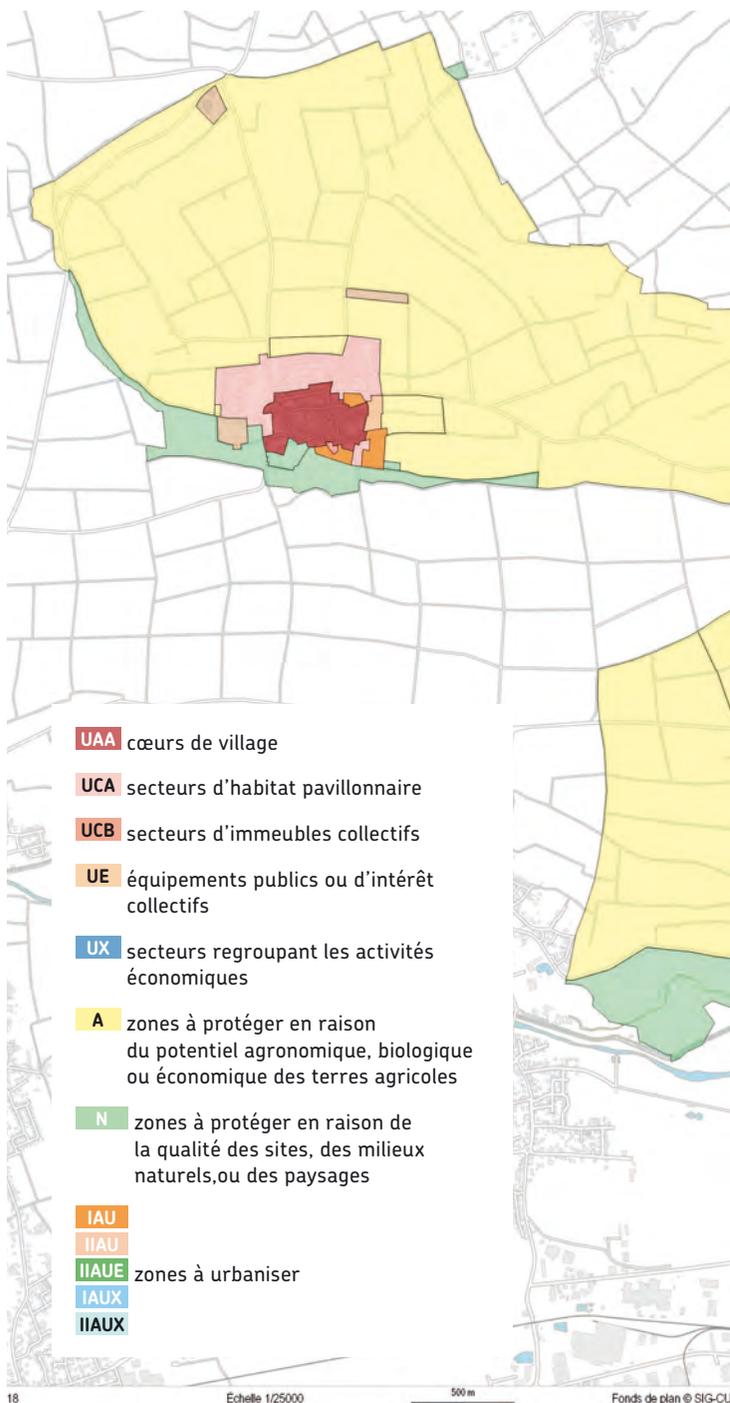
1 300 emplois
dont de grands groupes
régionaux et nationaux :
Lohr, NTL, Wienerberger

La traduction règlementaire

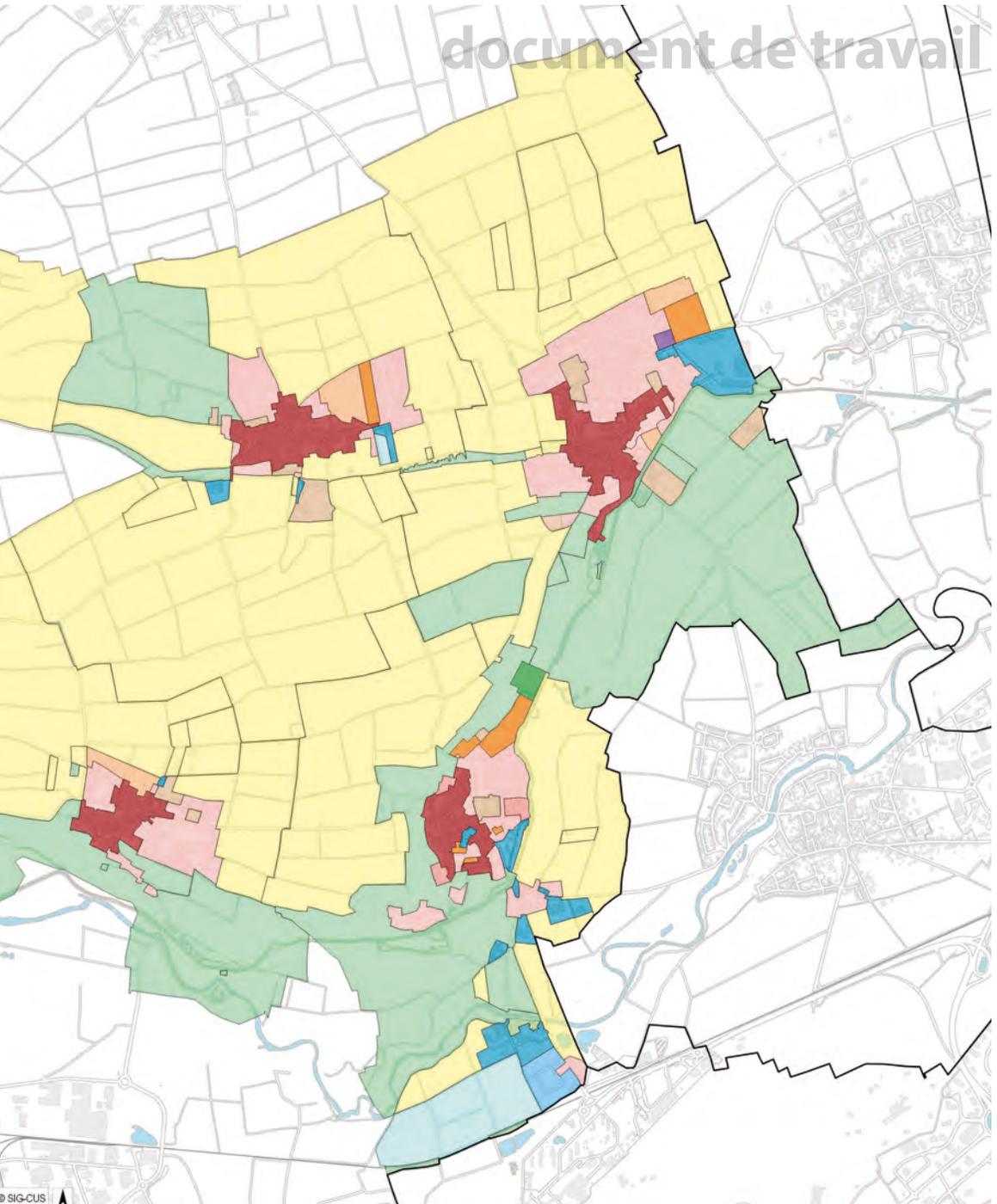
Le PLU de l'Eurométropole couvre la totalité du territoire par un règlement commun, dans lequel les spécificités de chaque commune s'intègrent. Il en est de même pour les cinq communes.

- Le **règlement** fixe les conditions pour l'occupation et l'utilisation du sol et permet l'instruction des demandes d'autorisation du sol. Il doit relever le défi d'une réglementation réfléchie, juste et équilibrée, pour répondre au mieux aux exigences nationales et aux attentes de la population. Il est la traduction concrète du projet de territoire de l'agglomération.
- Le **règlement graphique** (ou plan de zonage) délimite le territoire en plusieurs zones. Il repère également les éléments bâtis ou paysagers remarquables, les espaces à protéger ou ceux réservés à l'aménagement d'équipements ou d'infrastructures.
- Le **règlement écrit** énonce, pour chaque zone, les règles applicables, en matière de vocations admises, d'implantation, de volumétrie, de condition de desserte, d'emprise au sol ou de part réservée à des aménagements végétalisés.

Plan de zonage des 5 communes



document de travail



Les cinq communes sont couvertes par les zones suivantes :

La zone UAA

Elle correspond aux cœurs de village, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de ferme ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré. Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif de :

- Permettre la préservation des formes architecturales et urbaines traditionnelles,
- Encourager la réhabilitation des bâtiments anciens dans le respect des formes initiales,
- Maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat...).

Garantir les conditions d'un tissu bâti dense, comme cela a toujours été le cas.



La zone UCB

La zone UCB correspond aux secteurs d'immeubles collectifs que l'on retrouve dans la majorité des communes de l'agglomération. Pour la plupart implantés « en plot », ces immeubles sont en retrait de la voie et des limites séparatives.

Les règles d'urbanisme de la zone UCB ont pour objectif d'encadrer ce tissu bâti.

La zone UE

Elle correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectifs, aux vocations très diverses : culturelles, scolaires, sportives, loisirs, administratives, culturelles, etc



Les zones IAU

Les zones IAU couvrent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme. Sont à distinguer les zones IAJA et IAJB à dominante d'habitat, les zones IAJE destinées aux équipements, et les zones IAJX pour le développement des zones économiques.

La zone IIAU

Les zones IIAU couvrent des secteurs de réserves foncières, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

La zone A

Les zones A sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est de ce fait inconstructible sur une grande partie du territoire. Quelques secteurs de zones permettent ponctuellement de répondre aux besoins des activités agricoles, et ne sont constructibles que pour leurs besoins spécifiques.

La zone UCA

La zone UCA correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire, généralement organisés et homogènes, constitués principalement sous forme de lotissement.

Les règles d'urbanisme de la zone UCA ont pour objectif de préserver les formes urbaines existantes tout en permettant une évolution de ce tissu pour tenir compte de l'évolution des modes de vie (agrandissement, création d'un second logement, adaptation du logement aux personnes âgées...).

La zone UCA comprend des sous-secteurs fonction de la nature du tissu pavillonnaire. La hauteur et l'emprise au sol peuvent donc varier.

La zone UX

La zone UX identifie les secteurs regroupant les activités économiques (industrie, artisanat, commerce, bureau, etc.).

Les règles d'urbanisme de la zone UX ont notamment pour objectif de permettre une évolution du tissu bâti en cohérence avec la vocation particulière de chaque secteur de zone.



La zone N

Les zones N sont des zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages. Il s'agit de l'ensemble des espaces naturels de l'agglomération. Elle est de ce fait inconstructible sur une grande partie du territoire. Quelques secteurs de zones permettent ponctuellement de répondre à certains besoins spécifiques (jardins familiaux, gravières, activités de loisirs...), s'inscrivant dans des espaces naturels.

Les autres zones du PLU de l'Eurométropole :

La zone UAB

C'est le secteur des immeubles denses, correspondant à une forme urbaine spécifique de la fin du XIX^e siècle et de la première partie du XX^e siècle: l'îlot fermé. L'exemple le plus emblématique de ce tissu urbain est le secteur de la « Neustadt » ou « ville allemande » de Strasbourg.

Comme en zone UAA, les règles d'urbanisme en UAB ont pour objectif de permettre la préservation des formes architecturales et urbaines de ces quartiers, qui constituent un ensemble patrimonial tout à fait remarquable de l'agglomération strasbourgeoise.



La zone UB

Secteur à dominante d'habitat, les zones urbaines UB sont hétérogènes et correspondent essentiellement aux faubourgs de l'agglomération. On les retrouve de Strasbourg aux communes de première couronne, ainsi que le long des axes routiers structurants, pouvant pénétrer jusque dans les communes les plus périphériques de l'agglomération. Ces secteurs se caractérisent par une diversité importante des formes urbaines (de l'habitat dense peut y côtoyer de l'habitat individuel).

Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif de permettre une densification maîtrisée, justifiée notamment par la présence d'un certain nombre de services urbains (transports en commun, commerces et services de proximité).



La zone UD

La zone UD correspond à des secteurs urbains dont l'objectif est de permettre la rénovation, le renouvellement et le développement de projets urbains.

Elle recouvre deux types de quartiers bien distincts :

- Les secteurs de grands ensembles des années 1950 à 1970;
- Les secteurs de développement urbain récents ou en projet de certains quartiers de Strasbourg ou des communes de première couronne.

Les règles d'urbanisme de la zone UD sont relativement souples, que ce soit pour l'implantation du bâti ou l'emprise au sol, permettant plus qu'ailleurs l'innovation urbaine.



La zone UF

Localisée uniquement à Strasbourg, elle correspond aux secteurs rassemblant les institutions européennes et internationales, autour du Wacken.

La zone UG

Elle correspond aux secteurs rassemblant les infrastructures et équipements militaires. Les règles d'urbanisme encadrent la particularité de ce type d'activités.

La zone UY

La zone UY correspond à des sites en reconversion dont l'objectif est d'accueillir aussi bien des lieux culturels que des activités économiques non génératrices de nuisances. Le logement y est proscrit.

La zone UZ

La zone UZ couvre le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden. Elle traduit le règlement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le PLU.

La modernisation du contenu du PLU

Second objectif de la révision du PLU, la modernisation du contenu du PLU consiste à tenir compte des dispositions règlementaires de la loi ALUR et notamment le décret du 28 décembre 2015. Cela se traduit par deux évolutions du document :

- La **mise à jour des destinations et sous-destinations** au sein du règlement écrit inscrite dans les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme,
- La **création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur l'ensemble des secteurs de zones IAU. Ainsi, 14 OAP sont nouvellement créées.

La carte ci-contre présente les secteurs où une OAP est créée. Elle expose également les secteurs où l'élaboration d'une OAP n'a pas été nécessaire. Dans ce cas, la révision est l'occasion de redéfinir un nouveau classement, vers une zone U pour les zones ayant fait l'objet d'un aménagement, vers une zone IIAU, c'est-à-dire une réserve foncière, lorsque leur aménagement n'est pas prévu à court terme.

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

À la croisée du projet et du règlement, les OAP définissent les **principes d'aménagement des secteurs à projets de l'agglomération**, notamment autour des zones d'urbanisation future IAU.

Les OAP constituent un **outil** permettant d'inscrire plus finement sur le territoire la **politique d'aménagement du territoire** voulue conjointement par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg.

Elles constituent une pièce opposable du PLU et peuvent comprendre un schéma du secteur en question permettant de matérialiser et visualiser les principes d'aménagement choisis.

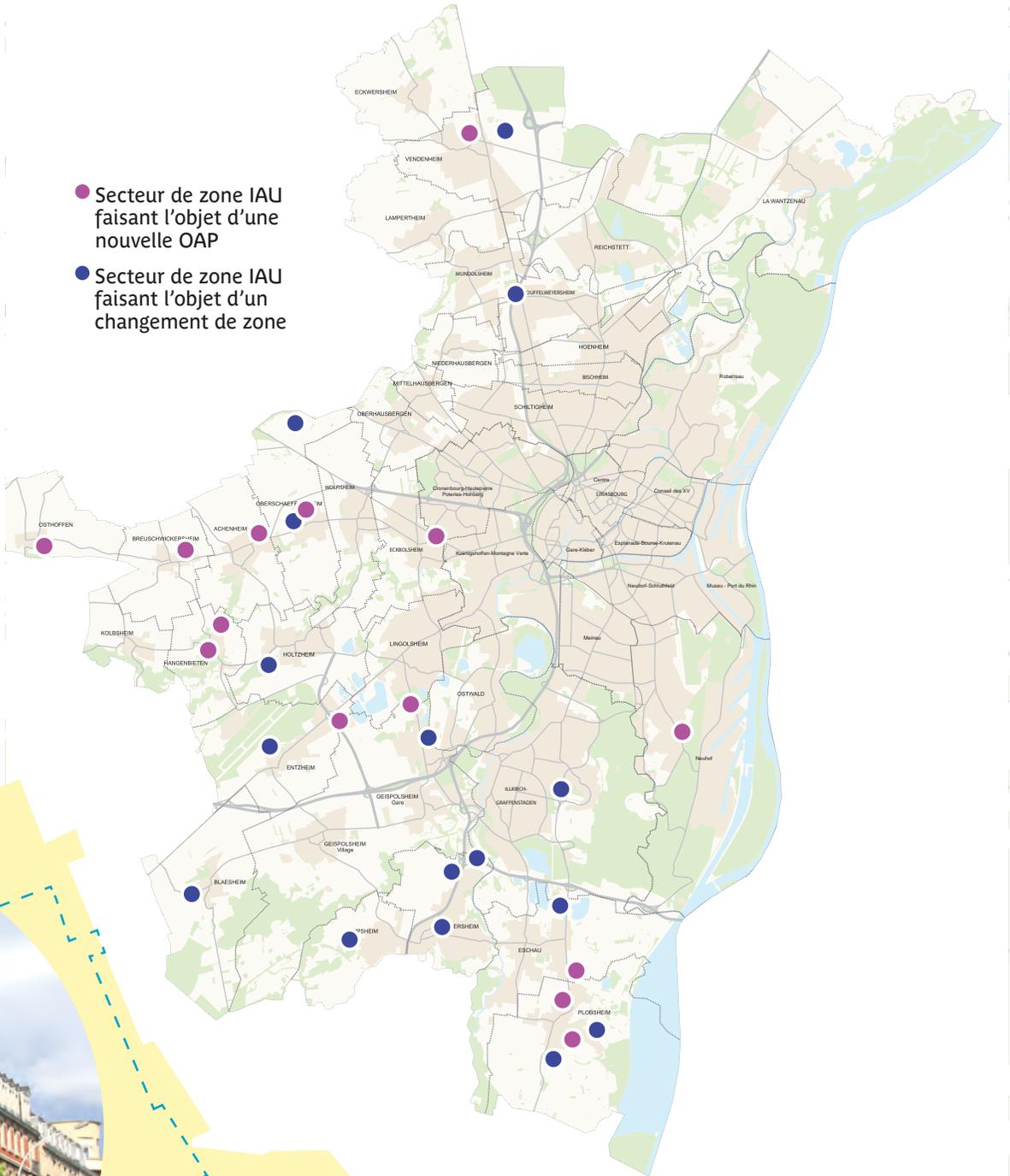
Les OAP permettent de :

- Définir la répartition, la **nature** et le **type d'urbanisation** souhaité, au regard notamment du **tissu bâti** alentour et des **contraintes patrimoniales** ou **environnementales**.
- Identifier des éléments **bâti**, **naturels** ou des **paysages à conserver**.
- Définir des principes de **liaisons douces**, de **gestion des eaux pluviales** ou d'**aménagement des entrées de ville**.



LOCALISATION DES MODIFICATIONS

- Secteur de zone IAU faisant l'objet d'une nouvelle OAP
- Secteur de zone IAU faisant l'objet d'un changement de zone



PARTICIPEZ :

À LA RÉUNION PUBLIQUE

le mardi 19 juin à partir de 19h
à la salle des Fêtes de Breuschwickersheim

CONSULTER L'EXPOSITION

du 18 juin au 7 juillet 2018
dans les mairies de Achenheim,
Breuschwickersheim, Hangenbieten,
Kolbsheim, Osthoffen et au centre
administratif de l'Eurométropole
à Strasbourg.

NOTER SES OBSERVATIONS

Dans les registres mis à votre disposition
dans les 33 mairies de l'Eurométropole

Par courrier :

Service Prospective et planification
territoriale, Révision du PLU
Eurométropole de Strasbourg
1, parc de l'Étoile - 67076 Strasbourg

Par courriel :

ProspectivePlanificationTerritoriale
@strasbourg.eu

PERMANENCES TECHNIQUES

En mairie d'Achenheim :

le vendredi 29 juin de 17h à 19h,
pour les communes d'Achenheim,
Breuschwickersheim et Osthoffen

En mairie de Kolbsheim :

le samedi 7 juillet de 9h à 11h,
pour les communes de Hangenbieten
et Kolbsheim

