

Strasbourg.eu
eurométropole

OBERHAUSBERGEN REUNION PUBLIQUE

Présentation du PLU

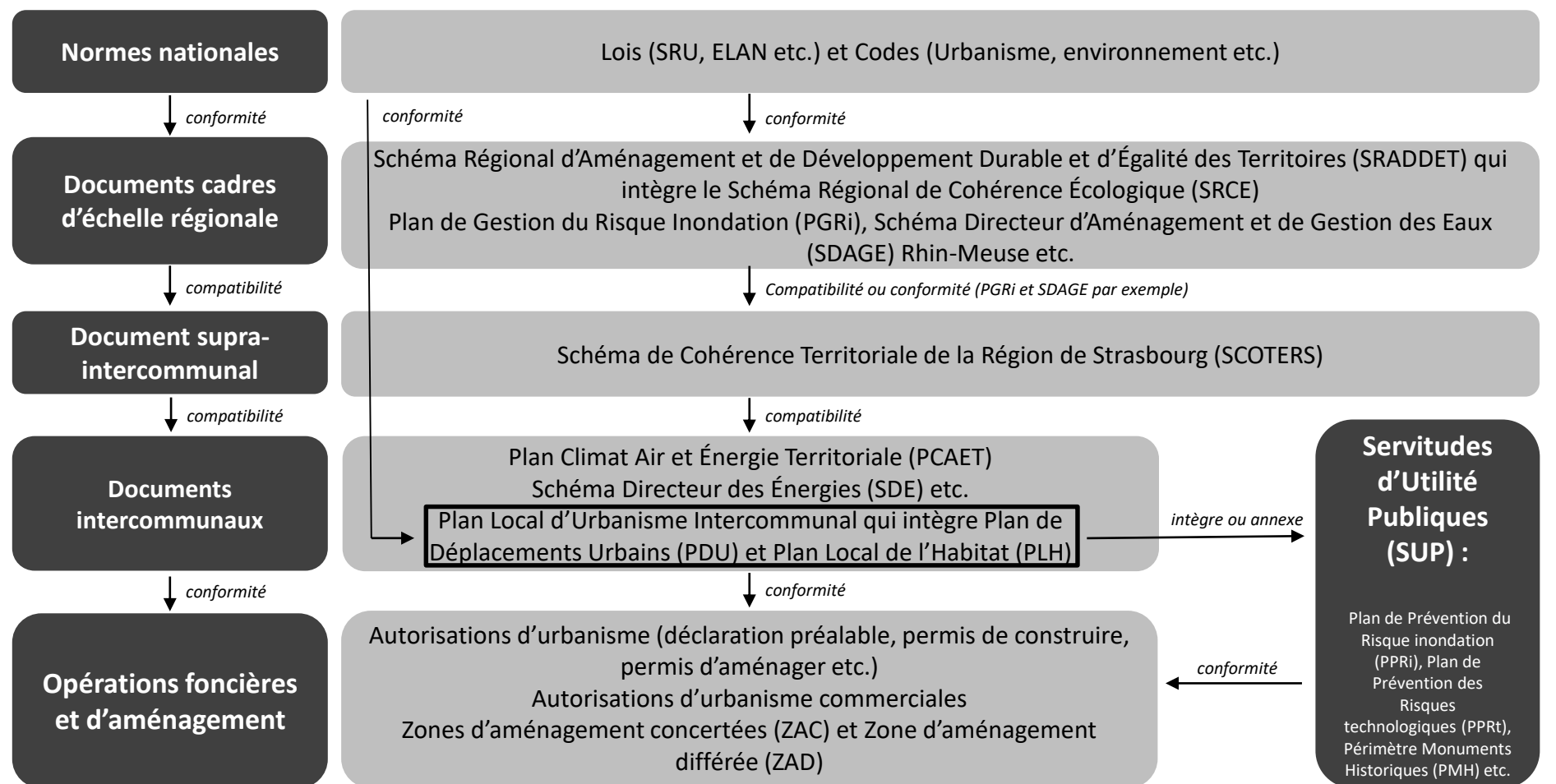
30 novembre 2021

- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi

- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi



Une hiérarchie des normes complexe



L'ambition du PLU

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU traduit des ambitions pour faire de l'Eurométropole de Strasbourg...

... qui doivent traiter de

**UNE
MÉTROPOLE
ATTRACTIVE,
D'INFLUENCE
EUROPÉENNE ET
RHÉNANE**

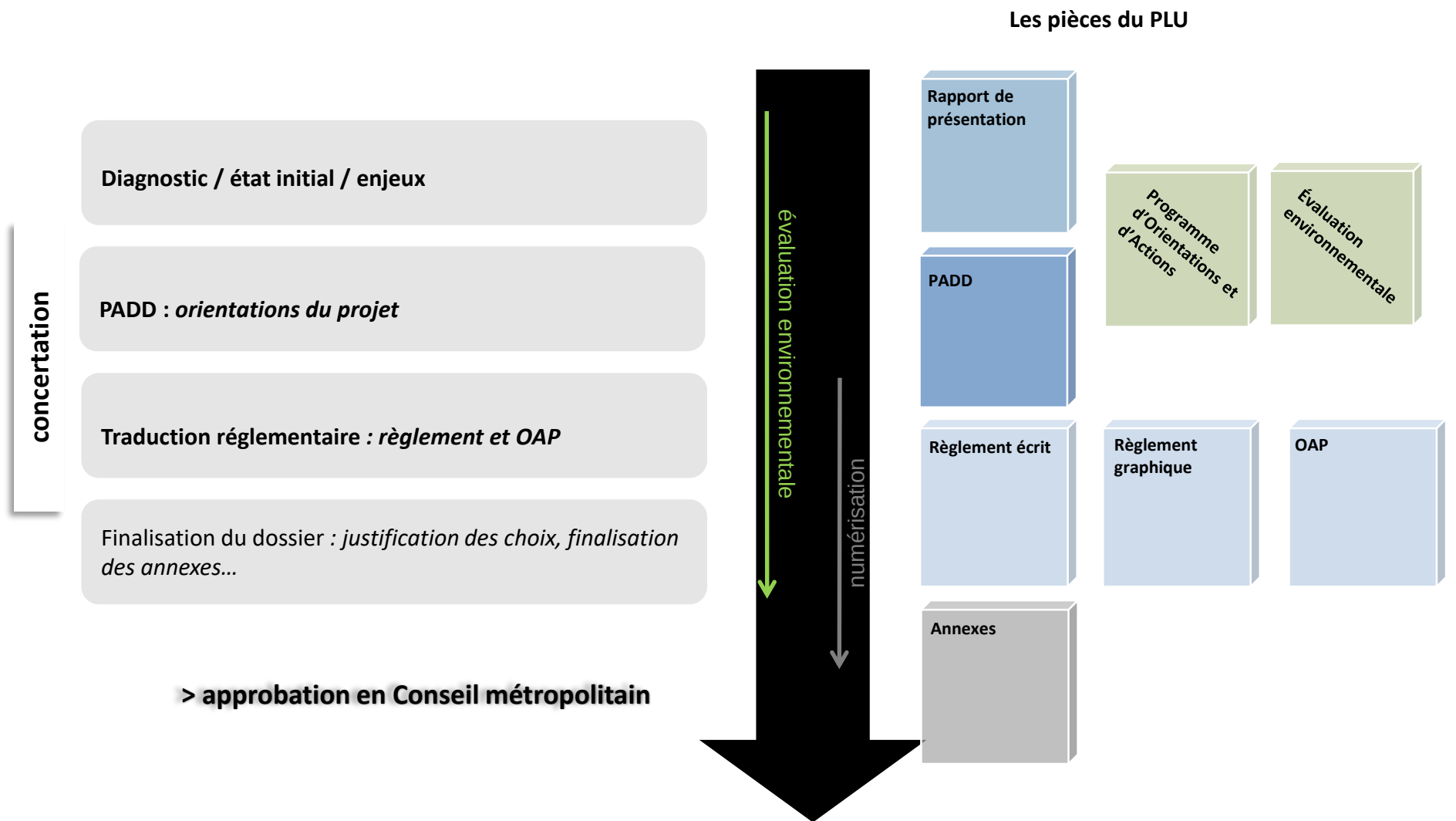
**UNE
MÉTROPOLE
DURABLE**

**UNE
MÉTROPOLE
DES PROXIMITÉS**

Consommation
Carbone
Agriculture
Mobilité
Transition
Attractivité
Equipements
Culture
Sports
Cavités
Port
Paysage
Pollution
Cyndinique
Patrimoine
nature
foncière
Europe
Espaces
Habitat
bleue
Stationnement
verte
bâti
vert
souterraines

aménagement du territoire
et projets urbains

Un document cadré



- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

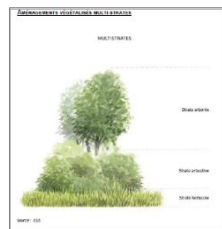
Il y en a désormais sept dans le PLU :

- Habitat,
- Déplacements,
- Trame Verte et Bleue,
- Critères de localisation préférentielle du commerce,
- Assainissement,
- Seuils d'ouverture à l'urbanisation,
- Air-Climat-Énergie,



Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Exemple d'OAP thématique : l'OAP Trame Verte et Bleue

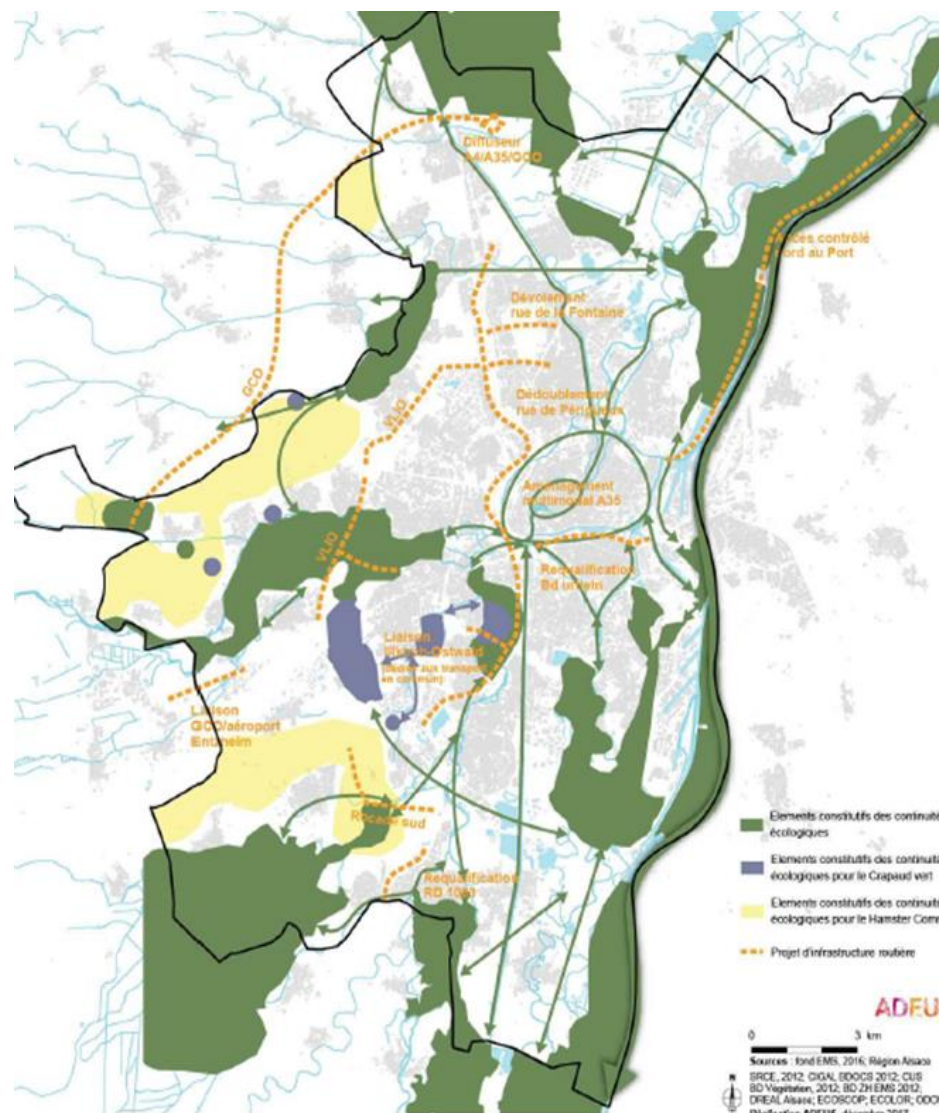


Des principes d'aménagement visant à :

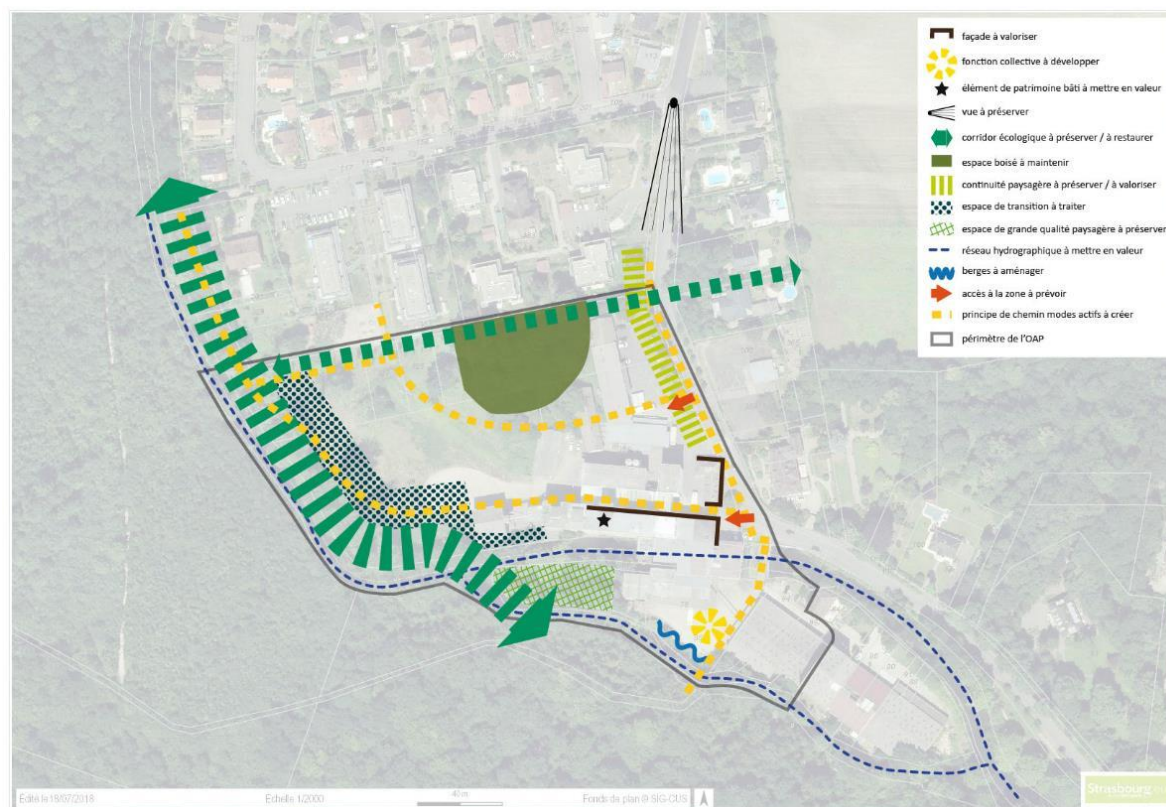
- Améliorer la qualité des espaces de nature au sein des futurs projets,
- Améliorer l'accessibilité des habitants aux espaces de nature: garder un lien bénéfique,
- Intégrer l'enjeu paysager et travailler notamment sur les espaces de transition entre les milieux.

Un outil applicable sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.



Exemple d'OAP sectorielle : l'OAP intercommunale « Grands Moulins » à Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden



Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le règlement écrit

Il définit l'affectation du sol et classifie le territoire en quatre grands types de zones :

- Zones urbaines « U »,
- Zones à urbaniser « AU »,
- Zone agricole « A »,
- Zone naturelle « N ».

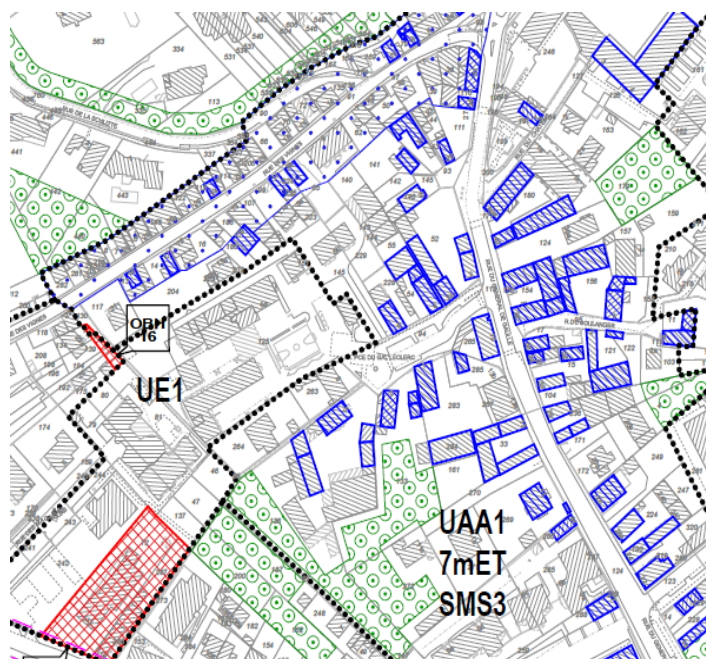
Il définit des zones urbaines « U » sur la base :

- de la forme du bâti préexistant,
- d'objectifs d'urbanisation pour chaque zone (établis en cohérence avec le PADD).

Il fixe des objectifs communs aux zones urbaines « U » :

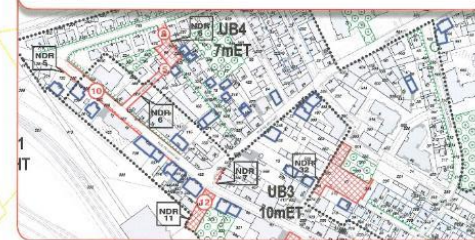
- permettre la densification du tissu bâti (prioriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine / densifier le long des axes structurants),
- assurer la mixité des fonctions urbaines là où c'est pertinent,
- protéger le patrimoine bâti remarquable et paysager,
- assurer un développement urbain garant d'une bonne intégration paysagère et environnementale, la nature en ville, etc.

Le règlement graphique



RÈGLEMENT GRAPHIQUE : MODE D'EMPLOI	
SE REPERER	
— limite de commune — limite de quartier (pour Strasbourg) — limite de zone 3 Précision du sous-secteur - UB Désignation de la zone	Les caractéristiques principales des zones du PLU figurent dans le fascicule
IDENTIFIER LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE	
12mET	Hauteur maximale autorisée des constructions à l'égout de toiture
15mHT	Hauteur maximale autorisée des constructions hors tout
APPREHENDER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES	
Emplacements réservés (permet à la collectivité de réserver des terrains pour des futurs équipements ou voies publiques)	
- Emprise de l'emplacement réservé - Désignation de l'emplacement réservé - Tracé de principe des futures voies et emprises	Pour connaître la vocation de l'emplacement réservé qui vous concerne, consultez la liste figurant dans le dossier de concertation
Dispositions réglementaires en matière d'habitat	
SMS1	Désignation de secteur pour la mixité sociale
Emplacement réservé pour la mixité sociale	Périmètre dans lequel toute opération à l'obligation de comporter une part minimum de logement aidé et/ou d'accession aidée à la propriété Secteur foncier ou immobilier précis identifié pour la réalisation de programmes de logements incluant ou logement aidé et/ou de l'accession aidée à la propriété
Dispositions réglementaires en matière d'environnement	
Espace boisé classé à conserver ou à créer	Secteur rural significatif (rivier, bord de cours d'eau) ou bois, bosquet participant à la trame verte et bleue et à préserver ou maintenir sur le territoire
Espace contribuant aux continuités écologiques	
Espace planté à conserver ou à créer	Espace vert ou public à protéger pour des raisons paysagères ou patrimoniales
Jardin de devant à conserver ou à créer	Jardin et clôture de dimension relativement régulière. Participant de la définition de la forme urbaine de certains quartiers. Ils doivent être conservés voire créés quand ils n'existent pas
Alignement d'arbres à conserver ou à créer	Arbres à conserver ou à protéger qui participent à la qualité et à l'identité de certains quartiers

Dispositions réglementaires en matière de patrimoine	
Ensemble d'intérêt urbain et paysager	Ensemble d'immeubles et de constructions formant un tissu urbain cohérent par son histoire (noyau villageois, faubourg) ou relevant d'une conception d'ensemble
Bâtiment exceptionnel	Construction à la valeur patrimoniale avérée, classée, « monument historique » ou qui mériterait de l'être
Bâtiment intéressant	Construction présentant une histoire ou une architecture intéressante. Sa valeur peut également être liée à son rôle marquant dans le paysage urbain
Ensemble de façades remarquables	Facades d'immeubles dont l'écriture architecturale et urbaine à l'échelle de la rue, de qualité, s'inscrit dans une cohérence d'ensemble (rythmes, modénatures)
Clôture soumise à dispositions particulières	Clôture présentant un intérêt historique et/ou patrimonial
Ligne de construction	Ligne d'implantation obligatoire pour toute nouvelle construction
Outil dont le but est de limiter la hauteur des constructions afin de préserver un point de vue vers un objet marquant du paysage	Démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est de protéger les ensembles urbains majeurs français, tout en conservant la mixité sociale. C'est un document d'urbanisme de portée réglementaire et opérationnelle indépendant du PLU, en cours d'extension et de révision
Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	
Autres dispositions réglementaires	
Projet d'Aménagement Global	Secteur inconstructible pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble portant sur la totalité du secteur initial
Marge de recul et cote	Espace inconstructible défini pour des raisons patrimoniales ou environnementales
Bande constructible et cote	Bande définissant l'implantation obligatoire des constructions



Extrait de plan de zonage Neudorf (Duest)

Les règlements écrit et graphique sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Exemple d'outil inscrit aux règlements écrit et graphique : préservation du patrimoine bâti

Le zonage « UAA » qui couvre les centres villageois anciens et traditionnels des communes qui a pour but de :

- préserver les formes urbaines traditionnelles,
- encourager la réhabilitation des bâtiments existants.

Le zonage « UAB » qui couvre les tissus anciens (ex : la Neustadt à Strasbourg).

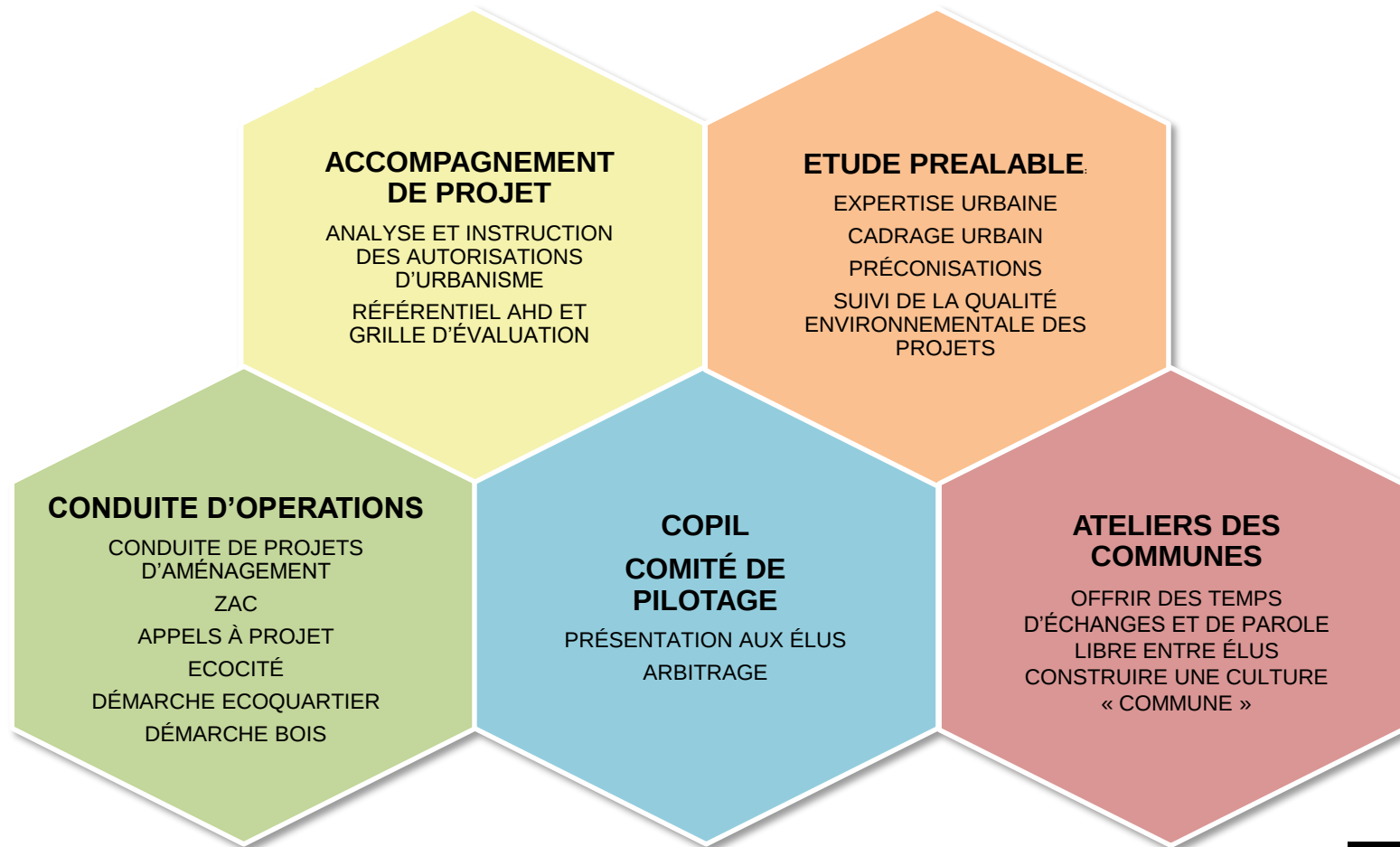
Outils inscrits au règlement graphique : ensemble d'intérêt urbain et paysager, bâtiment exceptionnel, bâtiment intéressant, ensemble de façades remarquables, ligne de construction, clôture soumise à dispositions particulières...



- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi

Le PLU, un outil intégré dans une démarche d'accompagnement et d'appui aux communes...

... Pour assurer une qualité urbaine à chaque étape et selon les échelles de projet.



Les conditions à la réussite d'un projet

Les conditions nécessaires dans le processus d'accompagnement et de réussite des projets dans une modification du PLU repose sur la combinaison de **4** facteurs clés :

- La volonté de **traduire un projet**,
- Le déploiement d'une **expertise** autour du projet : technique, politique, d'usage etc...
- La réunion d'un **cercle d'acteurs** autour du projet : les porteurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs), les élus, les partenaires institutionnels, les services de l'EMS, les associations, les bureaux d'études experts etc...
- Les temps d'**arbitrages** et de **consultation / concertation** avec le public et les parties prenantes.

Une ingénierie collective

Le projet prend forme par l'ingénierie collective, la négociation avec le porteur de projet et il s'appuie sur des conditions préalables :

- La prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publiques,
- Le projet architectural et son « dialogue » avec l'existant,
- La part de nature dans les projets,
- La prise en compte de l'évolution des modes de vie,
- La durabilité des projets dans le temps.

- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi

La procédure de Modification

Ce qu'elle peut faire...

Changements règlement ou OAP (hors critères de révision)

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construire (application des règles)
- Diminuer les possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme
- Rectifier erreur matérielle
- Majorer les droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme
- Autres cas

Mettre à jour les annexes du PLU

Annexer une SUP :

Un délai de 3 mois pour réaliser la mise à jour court à partir de la notification de la servitude par l'Etat.

Modifier le contenu des annexes

Ce qu'elle ne peut pas faire...

Changer les orientations du 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 est de nature à induire de graves risques de nuisance

Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

Créer des OAP sectorielles valant création d'une ZAC

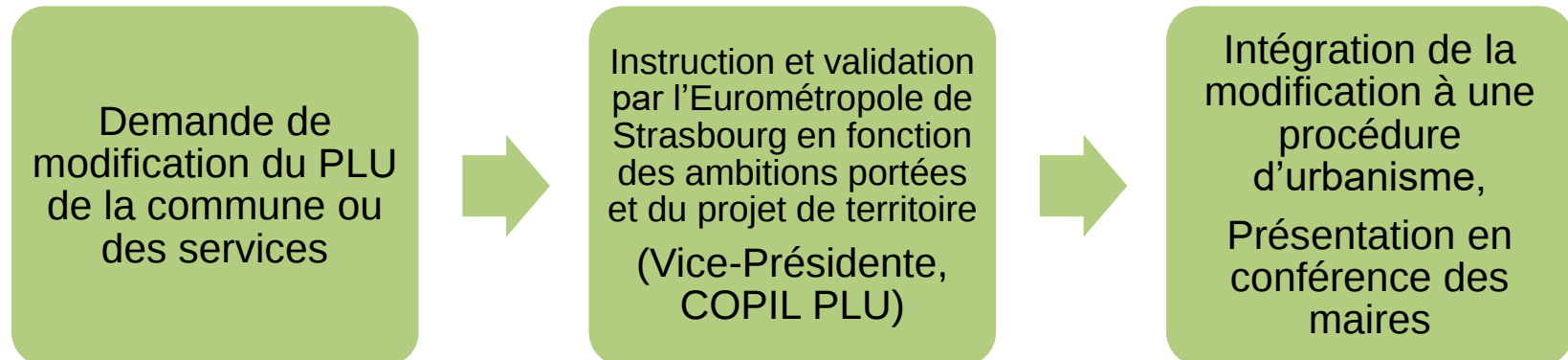
Approbation du PLU	2016
Modification simplifiée n°1	2017
Modification simplifiée n°2	2018
Modification simplifiée n°3	2018
Mise à jour n°1	2019
Modification n°2	2019
Révision n°1	2019
Modification simplifiée n°4	2020
Mise en compatibilité n°1	2020
Modification n°3	2021
Mise en compatibilité n°2	2021



Un outil coopératif

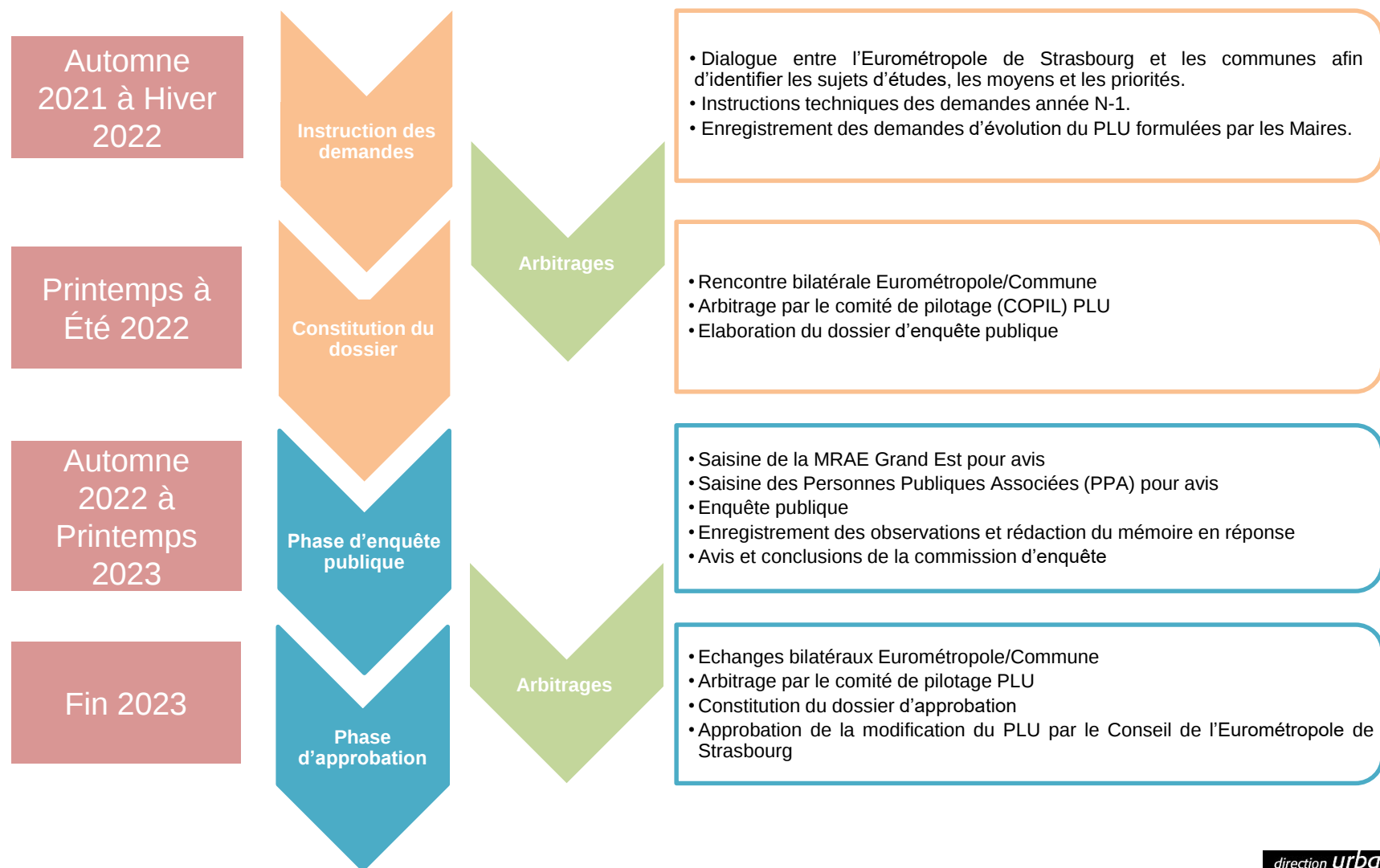
Un document élaboré et géré en coopération avec l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg :

- Un support de discussions entre les communes, la collectivité et les porteurs de projets : un outil de maîtrise du développement au service du territoire,
- Une gestion partagée de l'évolution du document pour une meilleure prise en compte des intérêts de chaque commune dans le projet de territoire.



- Le contenu et les objectifs du PLUi
- Les outils réglementaires du PLUi
- La démarche d'accompagnement en lien avec les communes
- L'évolution du PLUi
- La modification n°4 du PLUi

Calendrier prévisionnel de la modification n°4 du PLU



25 /



Merci pour votre attention

Où consulter le PLU ?



Strasbourg.eu
eurométropole

Toutes les pièces du PLU sont mises à disposition sur le site internet de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg.

La cartographie interactive (règlement écrit et graphique) est disponible à l'adresse suivante :
<http://www.cartotheque.strasbourg.eu>

