

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 4

NOTE DE PRESENTATION

Dossier de consultation
Janvier 2020

Sommaire

- A – Coordonnées du maître d’ouvrage
- B – Objet de l’enquête publique
- C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU
- D – Pièces du PLU à modifier
- E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016. La modification n°2 et la première révision du PLU ont été adoptées le 27 septembre 2019.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle a pour unique objet de modifier le périmètre du secteur de zone UB3 12m ET, situé au Sud de la route de Lyon, en créant un secteur de zone UCA4 7m ET sur une partie des rues Krafft et Mühlegel.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 4 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être intégrée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

L'évolution du PLU peut être menée par voie de modification : elle respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'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 ;
- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant 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.

Compte tenu du fait que l'évolution du PLU vise à adapter les dispositions réglementaires sur un secteur précis et limité pour tenir compte du tissu bâti existant, il peut faire l'objet d'une procédure simplifiée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n°4 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

Au PLU, le secteur situé entre les rues Krafft et Mühlegel à Illkirch-Graffenstaden est classé en zone UB3. Le tissu bâti correspond à des formes pavillonnaires que la commune souhaite préserver.

Or la zone UB a pour objet de permettre une densification des secteurs qu'elles couvrent.

Lors de l'enquête publique portant sur la modification n°2 du PLU, certains propriétaires ont demandé une adaptation du règlement graphique, sur un périmètre plus étendu que leur propre foncier.

La commune d'Illkirch-Graffenstaden est favorable à cette demande.

L'analyse réalisée montre que les riverains, la ville d'Illkirch-Graffenstaden et l'Eurométropole de Strasbourg s'accordent quant à l'intérêt d'ajuster le zonage à la réalité du tissu bâti, notamment pour maintenir la cohérence du quartier.

Cette évolution du zonage permet d'ajuster les règles à une forme urbaine préexistante ; le zonage demeure de type Urbain (U).

Sur demande de la commune, la présente procédure vise à réaliser l'évolution souhaitée, sur 5 maisons individuelles situées aux adresses suivantes :

- 1 et 1a rue Krafft ;
- 1, 3 et 5 rue Mühlegel.

Cette évolution a fait l'objet, préalablement à cette mise à disposition, d'une réunion publique organisée par la commune pour informer la population et les propriétaires concernés. Cette réunion s'est déroulée le 20 janvier 2020. Elle a réuni une dizaine de personnes.

Elle concerne une surface d'environ 43 ares, soit moins de 1% des secteurs couverts par le zonage UB à l'échelle de la commune et moins de 0,1% à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

b) Traduction dans le PLU

Aussi, pour garantir le maintien des formes urbaines existantes, il est proposé :

- de modifier le zonage et d'affecter à cette partie de la commune un zonage UCA4 ;
- de réduire la hauteur, de 12m à 7m à l'égout de la toiture, pour tenir compte des hauteurs des constructions existantes.

D - Pièces du PLU à modifier

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 4 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Le règlement graphique

Les plans de zonage du règlement graphique sont modifiés :

- planches n° 60 et 65 au 1/2000^e ;
- planche n° 18 au 1/5000^e.

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg 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 Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée n°4 sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;
- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;
- le dossier de modification simplifiée n°4 sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- le site internet de la collectivité permettra au public de formuler ses observations par courriel, à l'adresse suivante : ProspectivePlanificationTerritoriale@strasbourg.eu ;
- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n°4, les dates, les lieux et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.