

# Le Plan Local d'Urbanisme, votre outil pour améliorer la qualité de ville



Participez à la concertation  
du 23 novembre au 23 décembre

**PLU**

Plan local d'urbanisme  
de l'Eurométropole

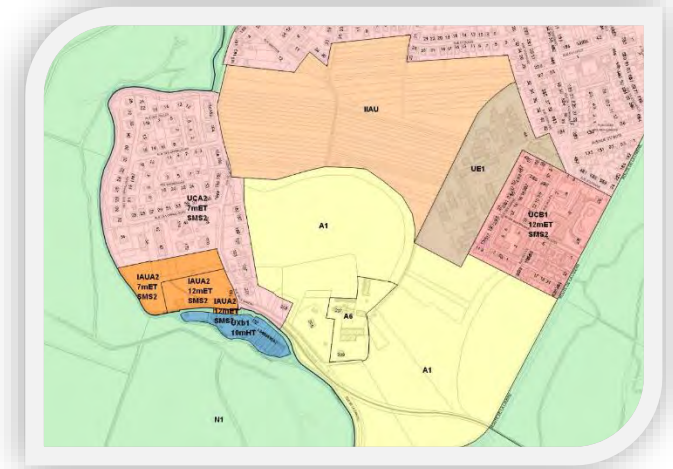
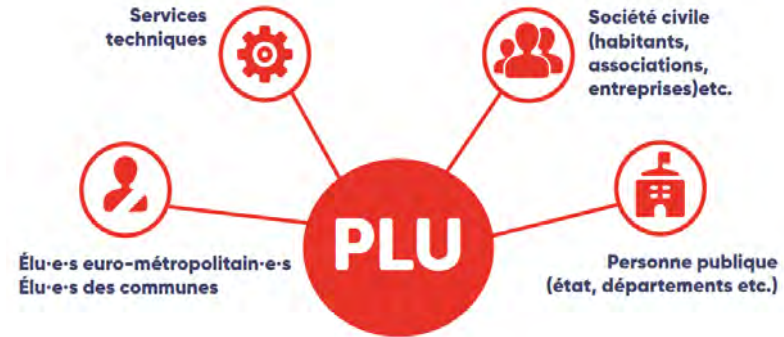
Toutes les infos  
sur [strasbourg.eu](http://strasbourg.eu)

# Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document réglementaire s'appliquant sur les **33 communes** de l'Eurométropole de Strasbourg pour **penser la ville de demain.**

## Plus précisément, le PLU sert à :

- Encadrer et organiser le développement urbain,
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire,
- 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.



## 4 types de zones



comme  
Urbaines



comme  
À Urbaniser



comme  
Agricoles



comme  
Naturelles

# Le PLU et vous



Le PLU non seulement crée et planifie le territoire de demain, il organise et vous accompagne également dans votre quotidien.



## L'habitat

Le PLU permet une diversité dans l'offre de logements (logements sociaux, propriétés privées, maisons et pavillons, appartements) pour répondre aux besoins de la population



## Le patrimoine et qualité de vie

Le PLU préserve et met en valeur le patrimoine bâti et naturel, et améliore votre cadre de vie et l'offre de services dont vous pourriez bénéficier.



## L'environnement

Le PLU valorise les espaces naturels et protège la biodiversité, maîtrise la consommation foncière.



## L'agriculture

Le PLU développe, maintient et valorise l'activité agricole et plus particulièrement l'agriculture de proximité.



## Transition énergétique

Le PLU accompagne le territoire vers la sobriété énergétique et la réduction des consommations énergétiques, et favorise le développement des énergies renouvelables.



## Santé et sécurité publiques

Le PLU vise à réduire l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques.



## Mobilités

Le PLU articule urbanisme, mobilités et habitat. Il planifie les infrastructures de déplacement, et encourage le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle.



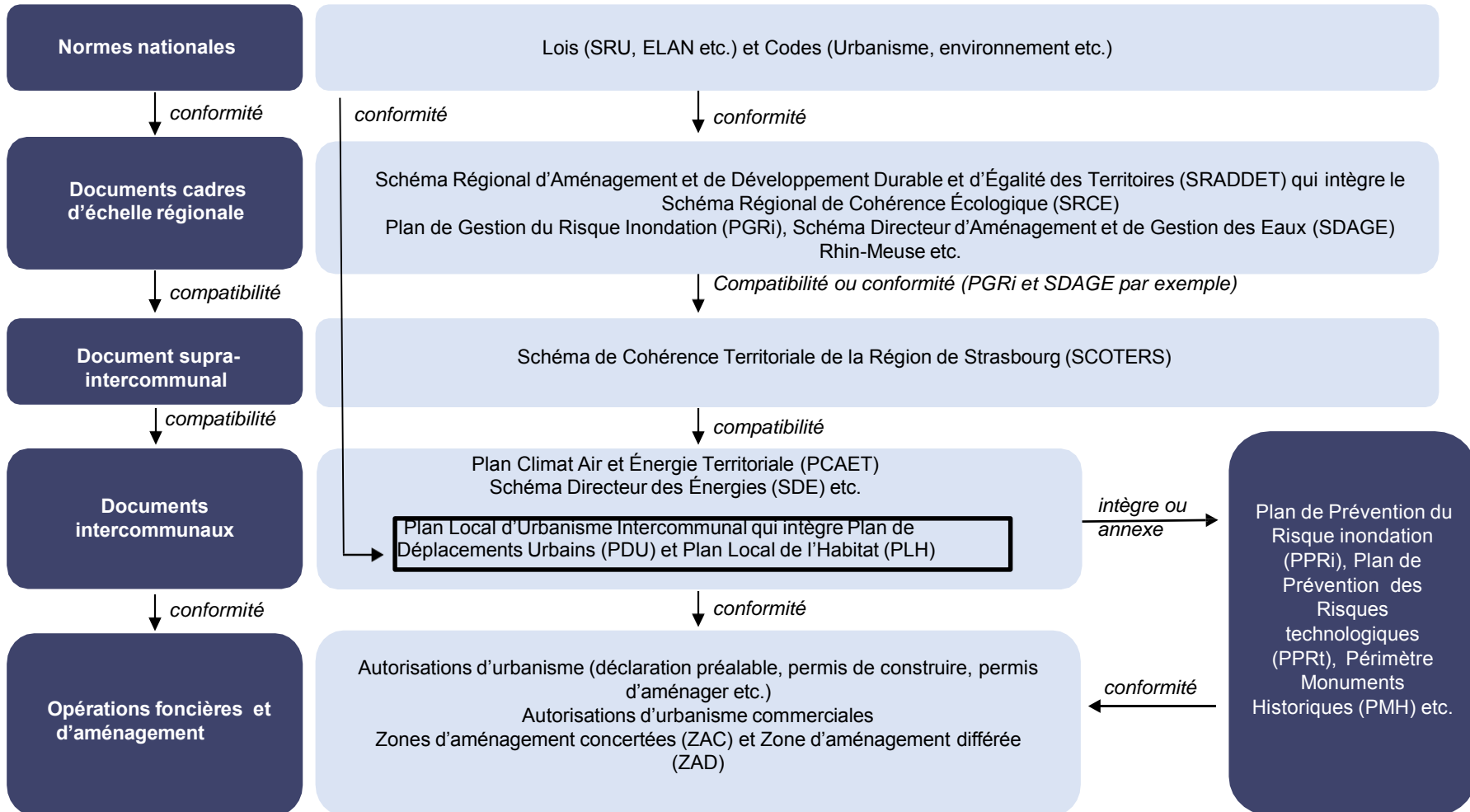
## L'économie

Le PLU permet de maintenir et développer des espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles sur le territoire. Il encadre le développement commercial et favorise les commerces et services de proximité.





# Un document cadré



# Objectifs de la modification

REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS

**Préserver et améliorer le cadre de vie** : patrimoine bâti et patrimoine végétal, encadrement de la constructibilité.

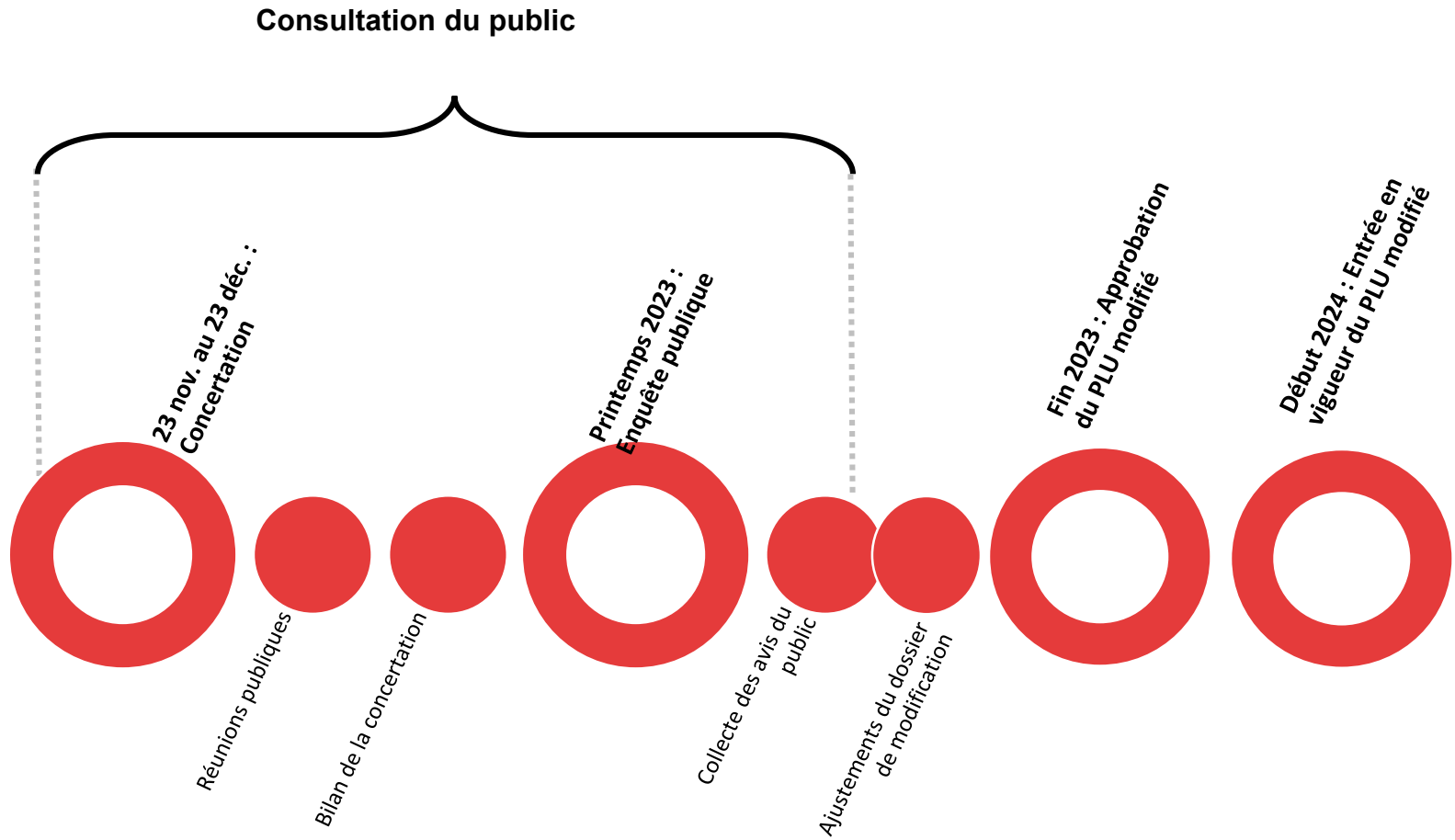
**Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population** des projets au sein de l'enveloppe urbaine qui allie habitat, mobilités, services et place de la nature.

**Créer les conditions pour développer l'offre d'emplois** : redynamiser et préserver les zones d'activités existantes, développer d'autres espaces dédiés à l'économie, inscrire le concept de zones d'activités agricoles au PLU.

**Garantir les possibilités pour les collectivités de développer les équipements nécessaires** à la population et les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle pour le plus grand nombre d'utilisateurs.

AMENAGER UN TERRITOIRE RESILIENT

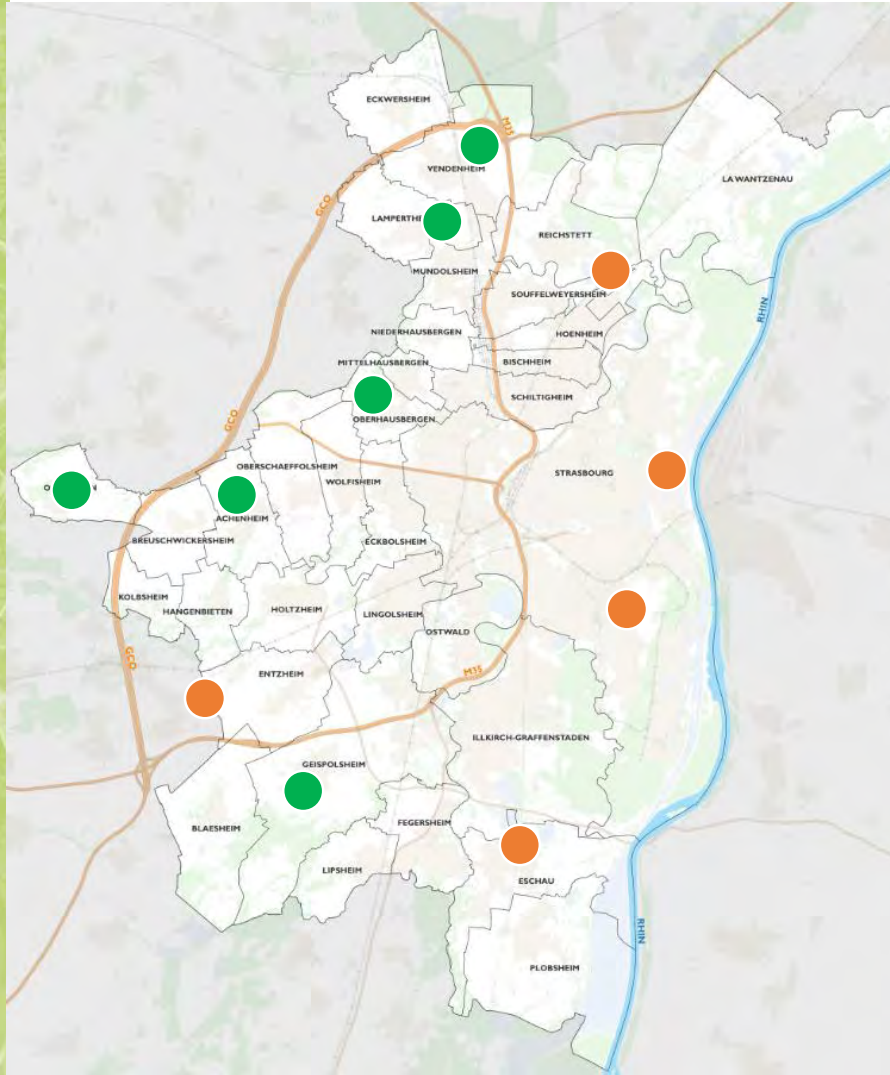
# Calendrier de la modification



# ENVIRONNEMENT

- Gestion économe du foncier et perspective ZAN
- Sécurité publique
- Santé environnementale
- Énergie

# Environnement



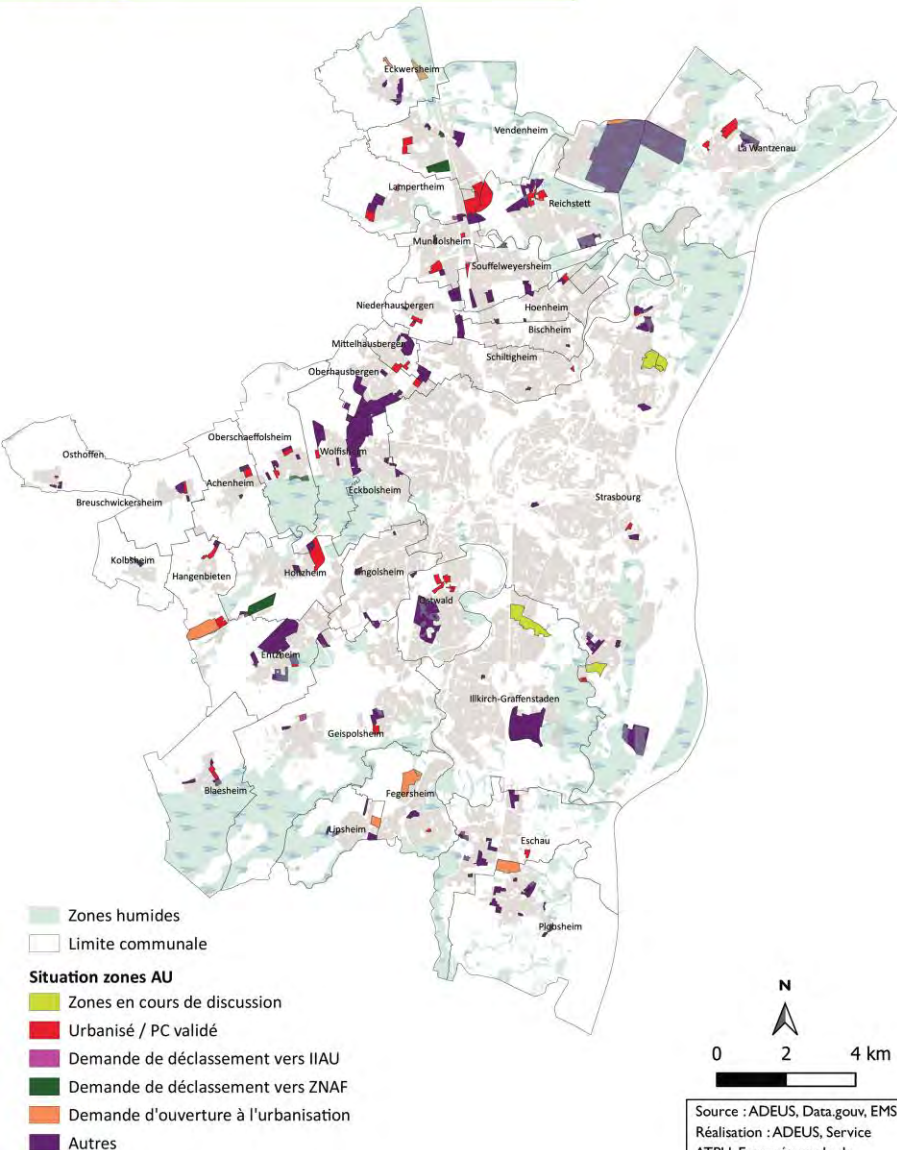
## Propositions d'évolution du PLU :

- **Modérer la consommation foncière** par le reclassement de plusieurs zones de réserve foncière en zones naturelles ou agricoles.
- Prendre en compte les enjeux de **santé et sécurité publique** par :
  - L'intégration du risque lié aux **coulées d'eaux boueuses** ;
  - La mise à jour du dispositif réglementaire concernant les **cavités et galeries souterraines**, les **sites et sols pollués**, la **qualité de l'air**, et les « **porter à connaissance** » de l'État.
- Prendre en compte les enjeux liés à la **transformation énergétique** du territoire par la réalisation de **parcs solaire**.



# Gestion économe du foncier

Situation des zones AU - Eurométropole de Strasbourg



## Orientation du PLU :

- Développer le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg en étant économe de son foncier.

## Éléments de contexte :

- **La moitié du territoire en zone agricole ou naturelle inconstructible.**
- **60% du développement est programmé dans les zones urbaines.**
- Une priorité donnée aux **opérations de requalification urbaine** (Deux Rives, Ecoparc Rhéna...).)
- Bilan net ouverture à l'urbanisation / préservation depuis l'approbation du PLU : **ouverture 17 ha et reclassement 16 ha (bilan net 1 ha).**

Source : ADEUS, Data.gouv, EMS  
Réalisation : ADEUS, Service  
ATPU, Eurométropole de  
Strasbourg  
Date : mars 2022

# Énergie – Parcs solaires



## Parc solaire du site Butagaz (Reichstett) :

- 5 MWc ;
- Études en cours ;
- Risques technologiques.



## Parc solaire de l'aérodrome du Polygone (Strasbourg) :

- 5 MWc ;
- Études en cours.



## Parc solaire de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim :

- AMI de l'Armée dont EDF Renouvelables est le lauréat ;
- 24 ha : 16,8 ha sur Duppigheim et 7,2 ha sur Entzheim ;
- 28 MWc.



## Parc solaire du Port aux Pétroles (Strasbourg) :

- Études en cours.



## Parc solaire de la gravière HELMBACHER (Eschau) :

- Proposition : zonage N7b.

## Les objectifs solaires de l'Eurométropole de Strasbourg (PCAET, SDE & Sprint solaire) :

- Développement massif de la filière solaire sur le territoire ;
- 57 MWc de capacités photovoltaïques (PV) installés sur le territoire en 2030, 376 MWc en 2050.

## Proposition d'évolution du PLU :

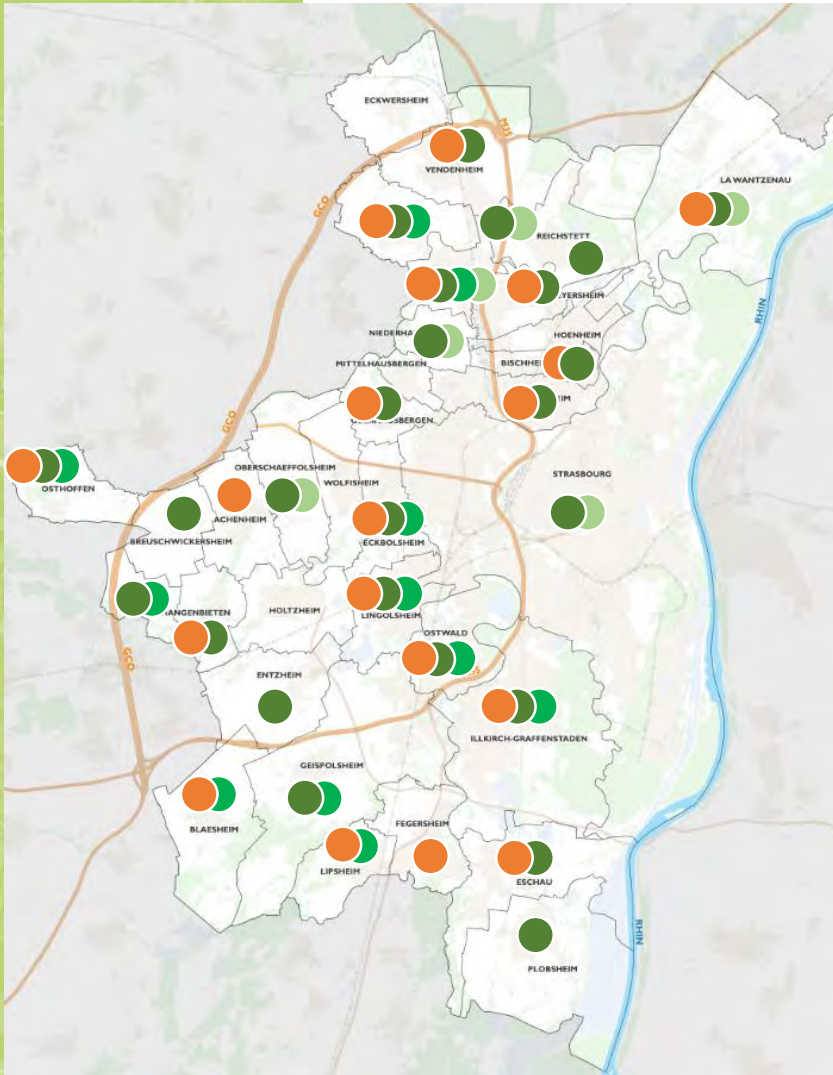
- Indice PV créé pour tous les parcs solaires

# PAYSAGE & CADRE DE VIE

- Préservation des éléments de nature et de paysage
- Ceinture verte
- Patrimoine bâti
- Qualité urbaine
- **Périmètre en attente de projet d'aménagement global**



# Paysage & cadre de vie



## Objectifs du PLU :

- Mettre en œuvre un **cadre de vie de qualité** en s'appuyant sur les espaces de nature.
- Préserver le **patrimoine naturel et bâti** du territoire et développer la nature en ville sous toutes ses formes.

## Propositions d'évolution du PLU :

- Identifier les **éléments de nature et de paysage** à l'échelle du grand territoire et de la ville, y compris la **Ceinture Verte** de Strasbourg.
- Identifier le **patrimoine bâti** des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.
- Ajuster le dispositif réglementaire du PLU pour un **cadre de vie de qualité**.
- Prendre en compte les enjeux liés à la **mutation urbaine**.






## La modification en chiffres :

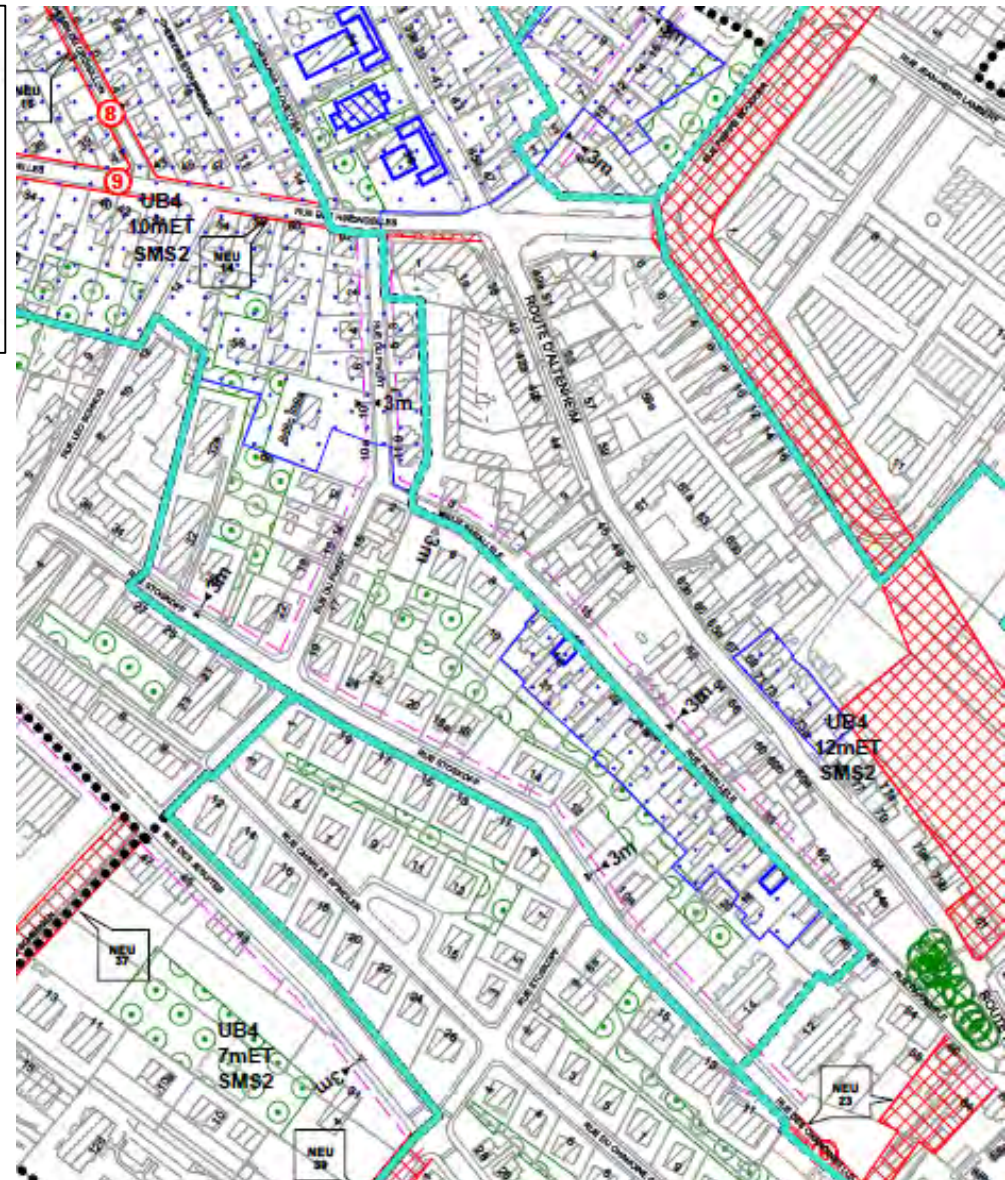
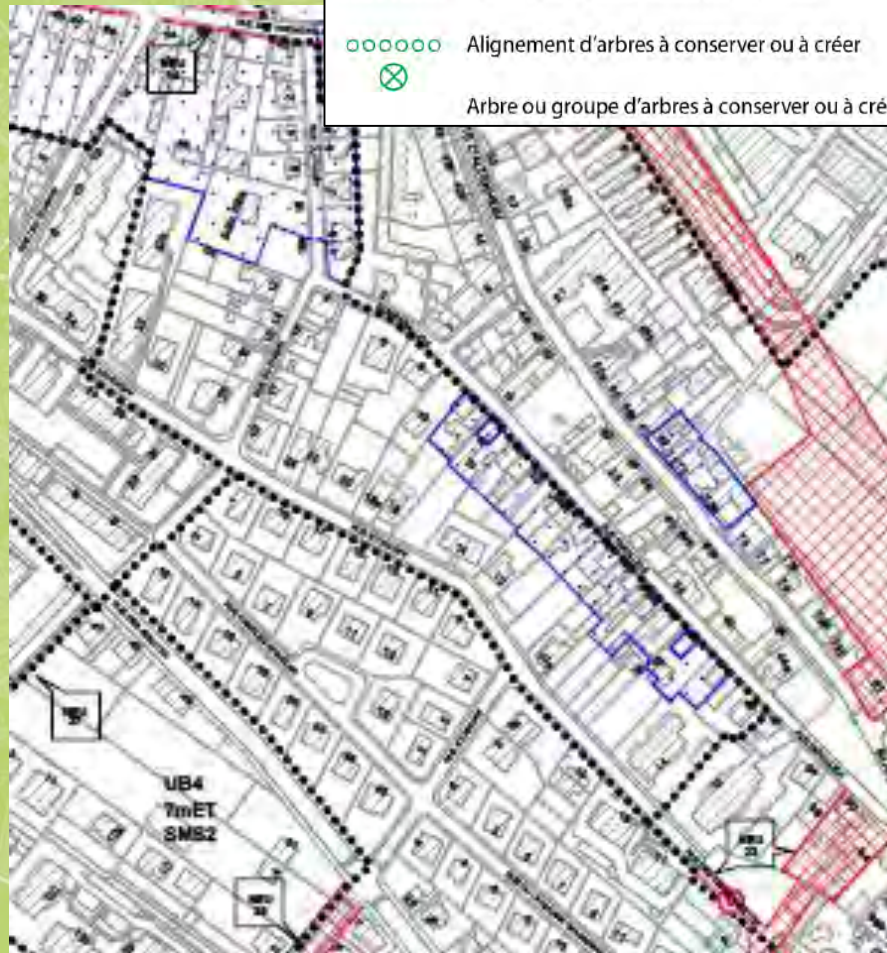
- **170 ha** (hors CV) d'espace de nature et de paysage repérés à l'échelle de la métropole.
- **3 km** d'alignements d'arbres.
- **189** arbres isolés.



# Préservation de la nature

## REPERAGE GRAPHIQUE

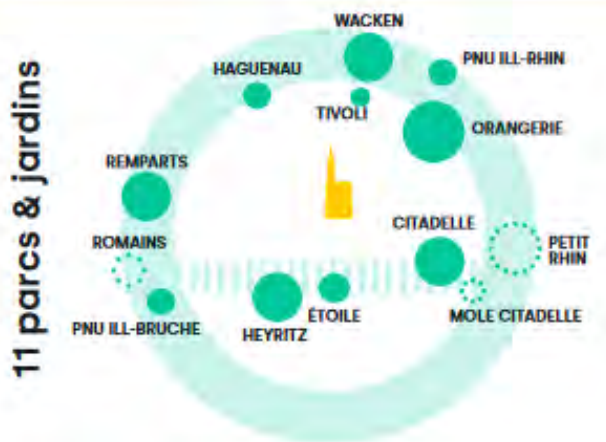
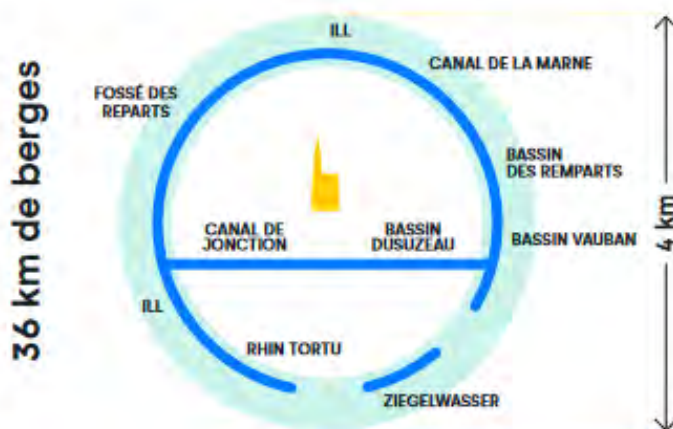
-  Espace contribuant aux continuités écologiques
-  Espace planté à conserver ou à créer
-  Jardin de devant à conserver ou à créer
-  Alignement d'arbres à conserver ou à créer
-  Arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer





# Ceinture Verte

La ceinture verte est un **projet de transformation d'échelle métropolitaine**, qui se veut être à la fois ceinture patrimoniale, bioclimatique, nourricière, espace de promenade et de nature.

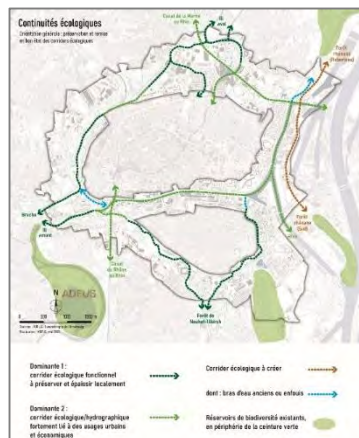


## Propositions d'évolution du PLU :

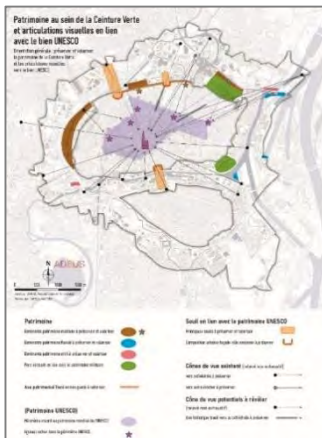
- **Identifier des connexions** à créer ou à valoriser tant écologiques qu'en termes d'usage, et mettre en valeur le patrimoine notamment par son rôle de zone tampon du patrimoine Unesco.
- **Reclasser du foncier en zone naturelle** pour près de **25 ha** (jardins familiaux, espaces fortement arborés...).
- **Créer un zonage indicé CV** avec un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope augmentés, ainsi qu'une réduction d'emprise au sol.
- **Repérer des espaces de nature** pour près de 100 ha, et renforcer l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ».
- Atteindre l'objectif du « **Zéro imperméabilisation nette** » pour tout projet situé dans la zone couverte par la loi de 1990.

# Ceinture Verte

## Quatre cartes d'orientations générales Pour rendre lisibles les grands principes



Continuités  
écologiques



Patrimoine



Promenade  
métropolitaine

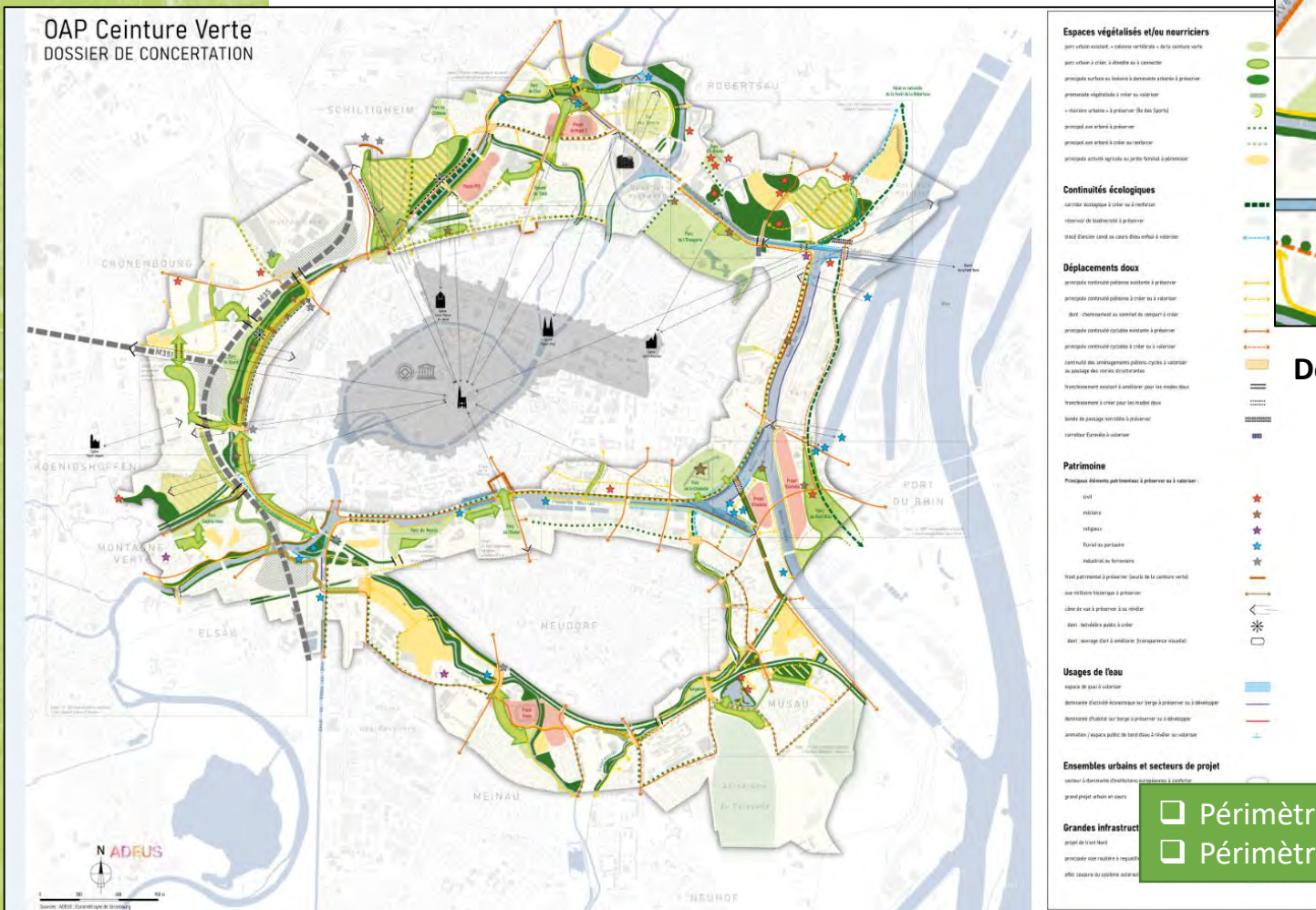


Parcours vélo  
structurant



# Ceinture Verte

## Orientations détaillées



Détail de la zone Archipel

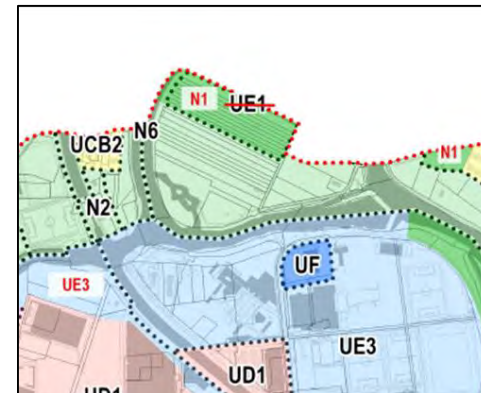
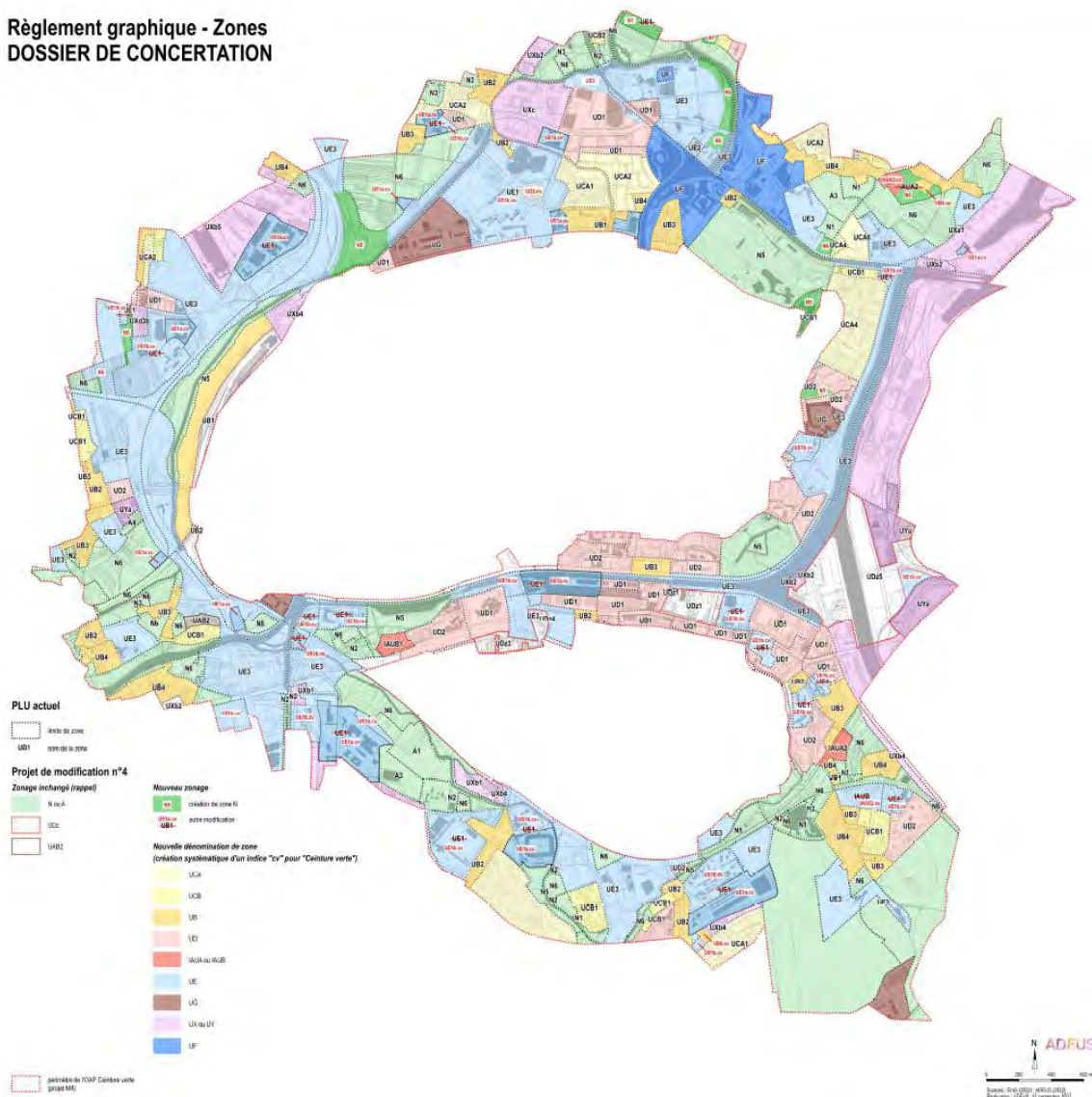
- Périmètre historique de 900ha
- Périmètre élargi de l'OAP de 1500ha



# Ceinture Verte

Restriction d'emprise au sol, augmentation des superficies de pleine terre et du coefficient de biotope

Règlement graphique - Zones  
DOSSIER DE CONCERTATION



Détail de la zone Archipel

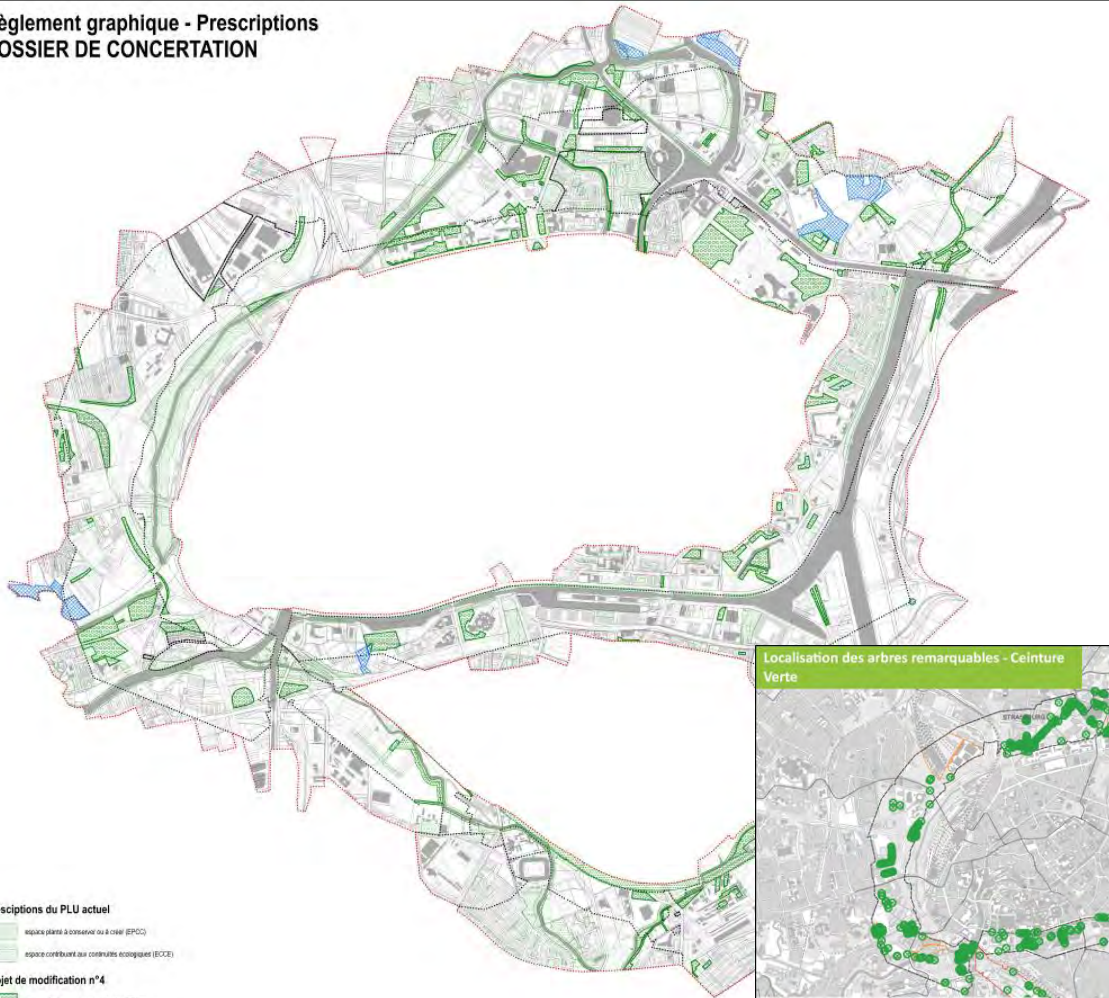
Exemples :

- **UB3.cv** :
  - Emprise au sol limitée à 45% en place de 50% hors cv
  - Aménagement paysager en pleine terre de min 25 % au lieu de 20% hors cv
  - Coefficient de biotope de 45% au lieu de 30%

# Ceinture Verte

## Préservation d'espaces de nature et de biodiversité

Règlement graphique - Prescriptions  
DOSSIER DE CONCERTATION



Détail de la zone Archipel

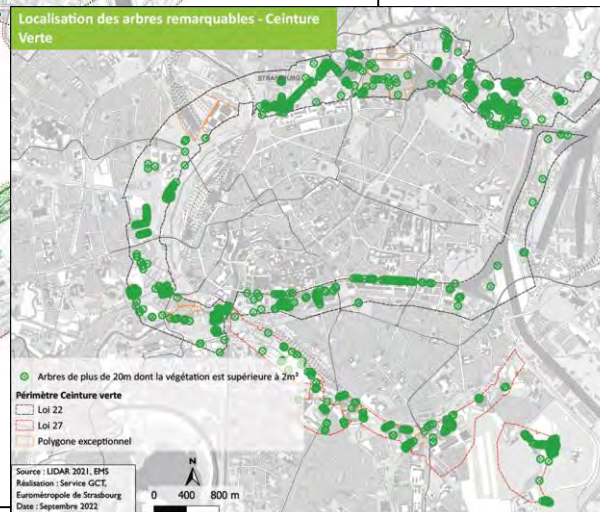
Prescriptions du PLU actuel

- espace planté à conserver ou à créer (EPC)
- espace contribuant aux continuités écologiques (ECE)
- espace boisé classé (EBC)

Projet de modification n°4

- espace planté à conserver ou à créer (EPC)
- espace contribuant aux continuités écologiques (ECE)
- espace boisé classé (EBC)

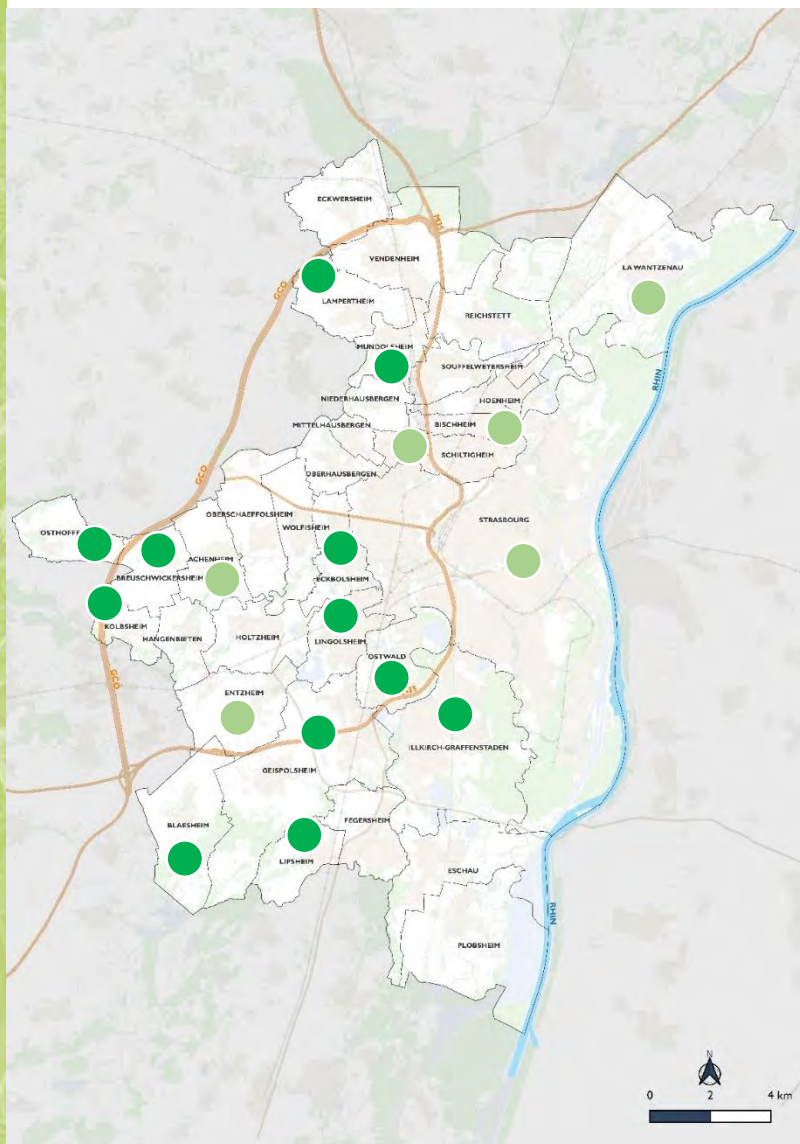
- périmètre des Lois 1922-1927
- périmètre du OAP Ceinture verte (projet MR)



+ 100 hectares  
dont environ 13 ha  
d'EBC à la centaine  
existante  
actuellement



# Patrimoine bâti




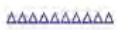




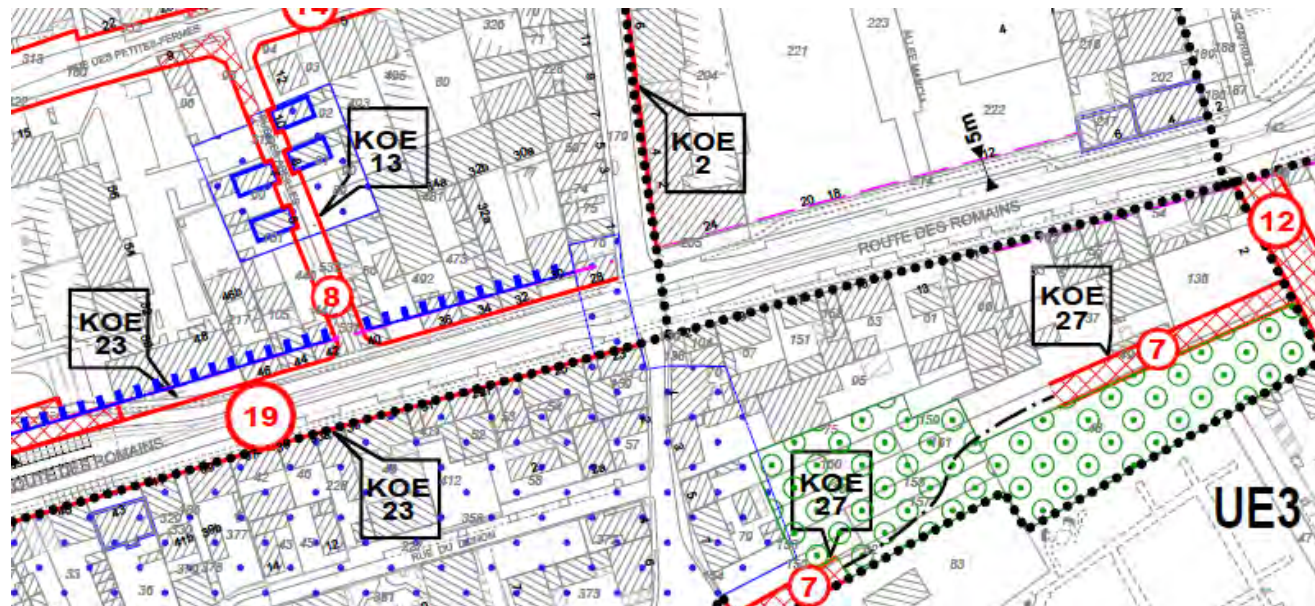
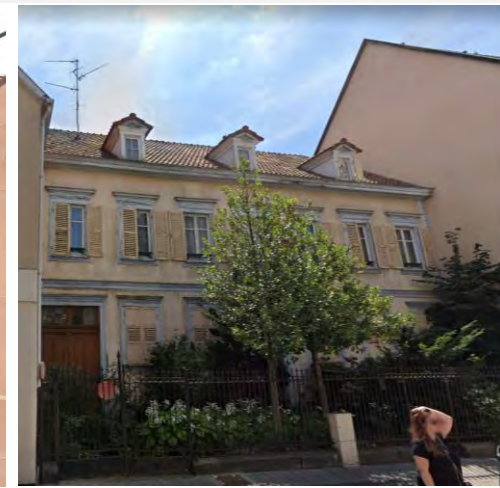
## Propositions d'évolution du PLU :

- Identifier et préserver le **patrimoine bâti des communes** de :  
Blaesheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Geispolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Kolbsheim, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mundolsheim, Osthoffen & Ostwald.
- Repérage des maisons à colombage, d'anciens corps de ferme, mais aussi des bâtis de l'époque allemande, de l'entre deux guerres, des bâtis industriels, militaires et communaux.
- **L'identification ponctuelle** du patrimoine bâti au sein de communes qui en ont fait la demande : Achenheim, Bischheim, Entzheim, La Wantzenau, Schiltigheim & Straßbourg.



# Patrimoine bâti

	Ensemble d'intérêt urbain et paysager
	Bâtiment exceptionnel
	Bâtiment intéressant
	Ensemble de façades remarquables
	Clôture soumise à dispositions particulières
	Ligne de construction





# Patrimoine bâti



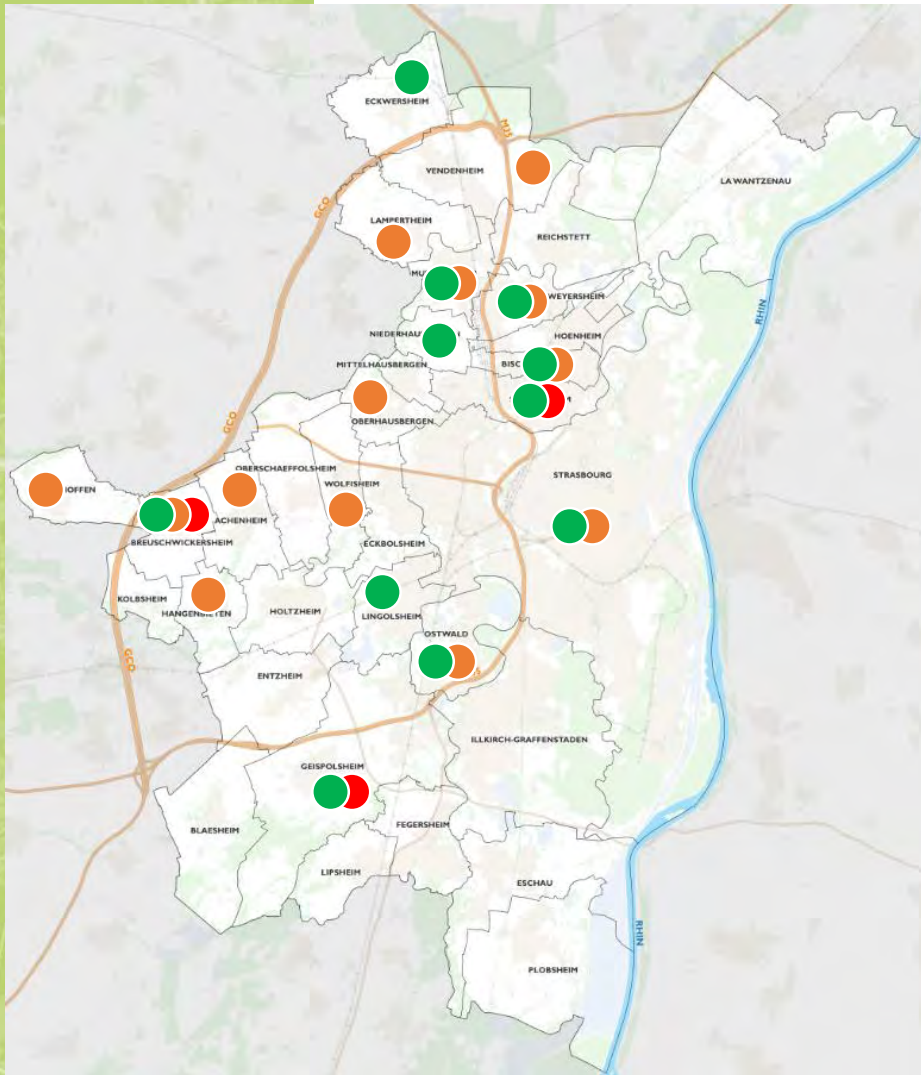
## Propositions d'évolution du PLU :

- **Rendre plus explicites les dispositions concernant l'aspect extérieur** des constructions qui présentent un intérêt patrimonial.
- Pour les bâtiments repérés en tant que **bâtiments intéressants, exceptionnels ou inclus dans un ensemble d'intérêt urbain et paysager**, préserver :
  - les décorations de façade, les pilastres d'angle, les corniches, les bandeaux, les débords de façade, les encadrements des fenêtres, les oriel, les marquises, les colombages, les socles de maçonnerie, les volets battants ;
  - l'alignement des constructions ;
  - les clôtures ;
  - les jardins de devant ;
  - les caractéristiques générales de la toiture.
- Pour ces mêmes bâtiments, interdire sur la façade donnant sur la voie publique, les volets roulants à caissons extérieurs ou les caissons techniques liés aux pompes à chaleur.

# MOBI L I T E S

- Stationnement
- Liaisons piétons-cycles
- Liaisons tous modes de déplacement
- Transports en commun

# Mobilités



## Objectifs du PLU :

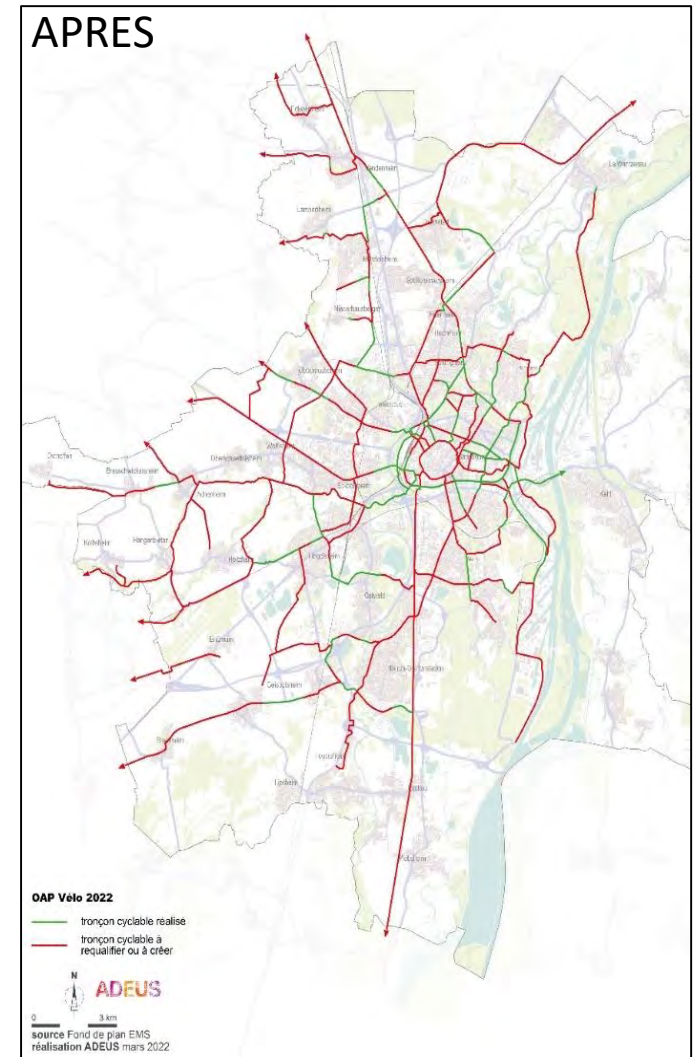
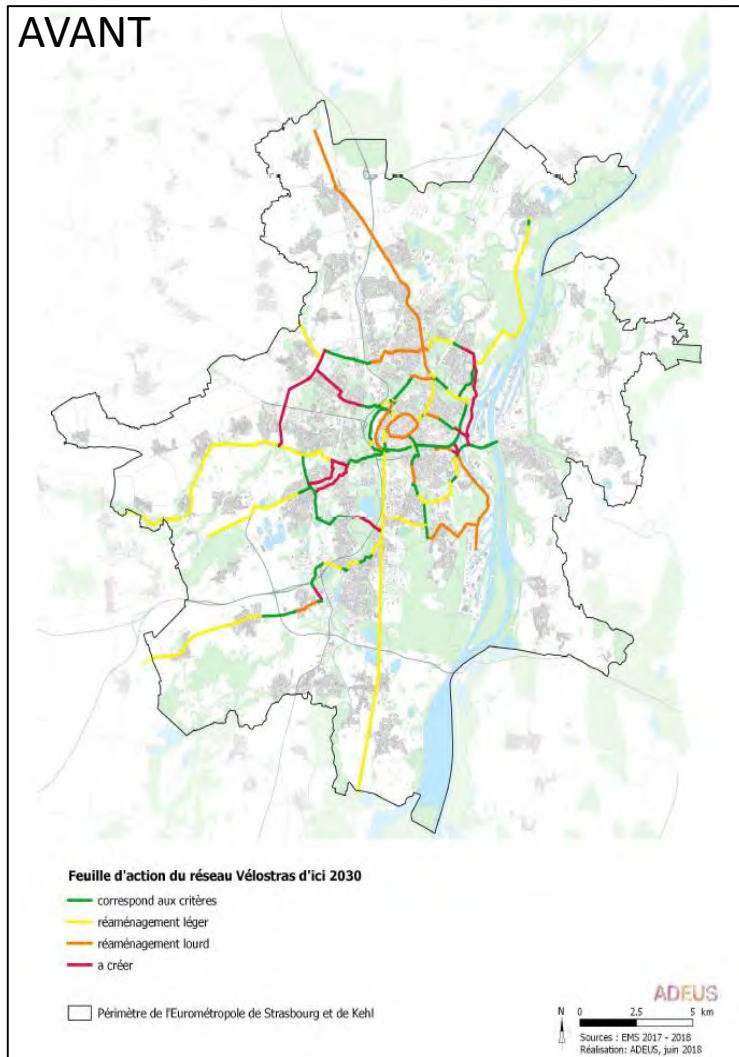
- Rechercher une meilleure articulation entre **déplacements et urbanisme**.
- Apporter des **solutions adaptées aux différents besoins** du territoire.

## Propositions d'évolution du PLU :

- Mettre à jour le dispositif réglementaire pour :
  - Intégrer des évolutions portées par le **Plan Vélo** et le **Schéma Directeur des Transports en Commun** (OAP « Déplacements » et Plan d'Orientations et d'Actions) ;
  - Augmenter le **stationnement des vélos** (article 12 du règlement écrit) ;
  - Permettre l'aménagement :
    - d'aires de **stationnement**,
    - de liaisons **modes actifs**,
    - de nouvelles **voies routières**



# Mobilités





# Mobilités



## Objectifs de la procédure :

- Mettre le PLU en cohérence avec le **plan vélo** de l'Eurométropole de Strasbourg.
- **Faciliter et encourager l'usage du vélo** à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

## Propositions d'évolution du PLU :

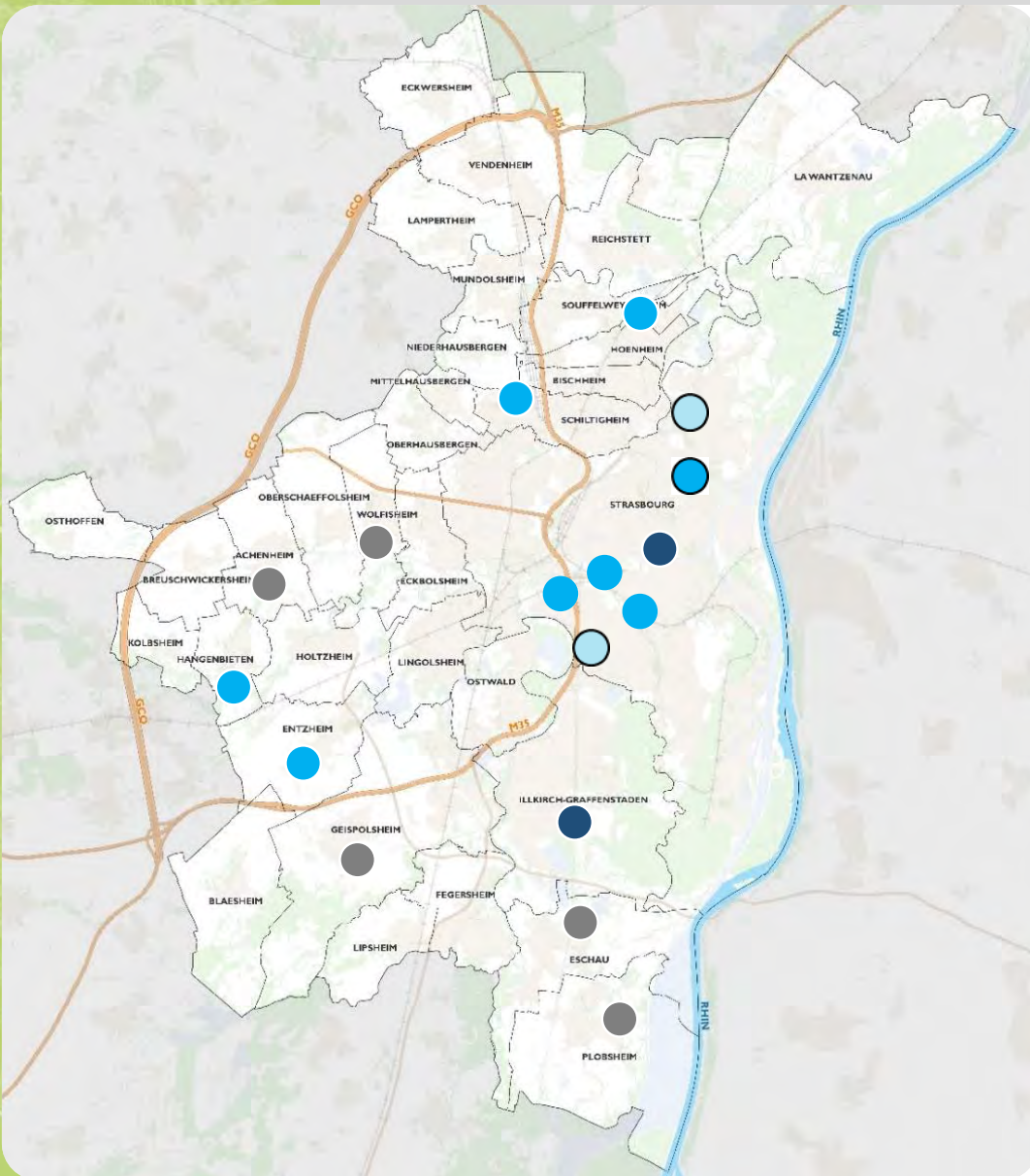
- Mettre à jour le dispositif réglementaire pour :
  - **Augmenter le nombre de places de stationnement vélo** dans les projets ;
  - **Augmenter la surface dédiée aux aires de stationnement vélo** pour augmenter le nombre de places et permettre le stationnement de tous types de vélos (ex : vélo cargo).

# HABITAT

- Mixité sociale
- Développement urbain et requalification urbaine
- Renouvellement urbain
- **Confortements des secteurs destinés à l'habitat**



# Habitat



À Strasbourg, la modification n°4 du PLU porte, en accord avec les orientations générales du PLU, sur :

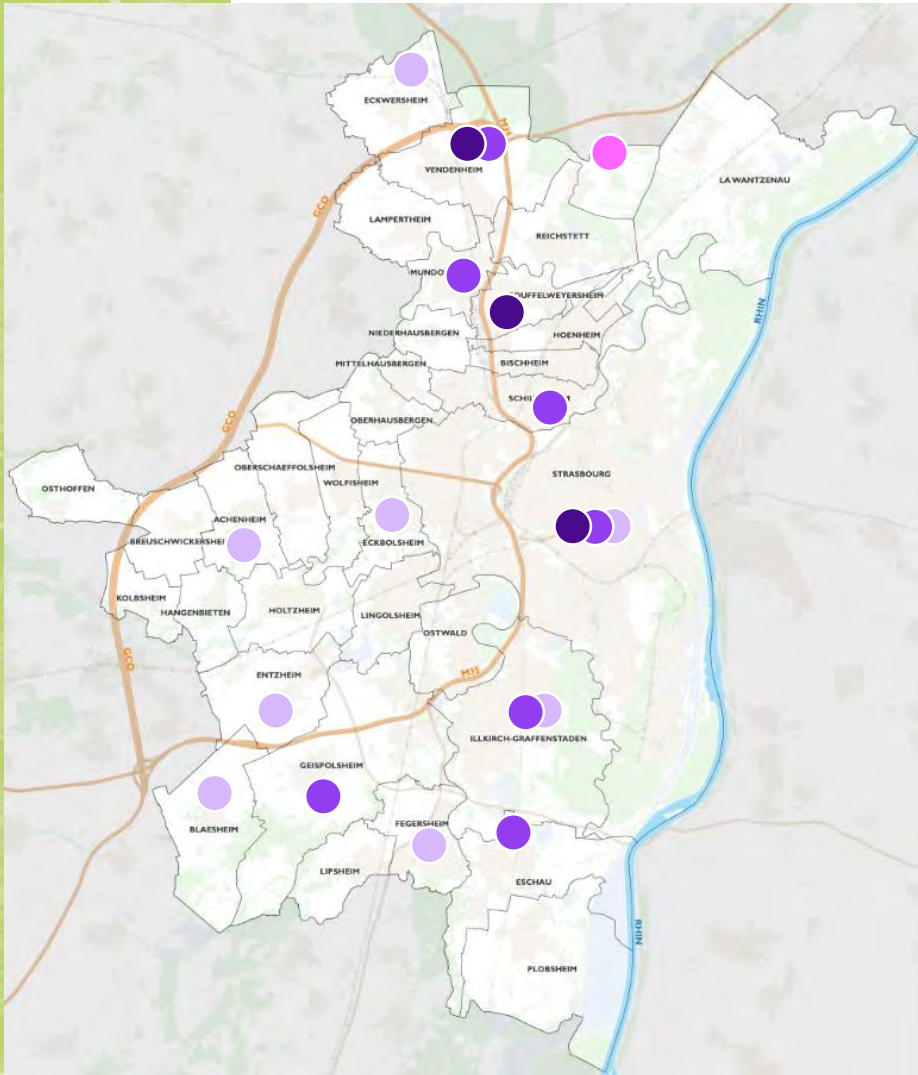
- La prise en compte des objectifs fixés par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU),
  - Évolution des secteurs de mixité sociale à Strasbourg.
- L'évolution du dispositif réglementaire relatif à la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI, SMS etc.) ;
- La mise en œuvre de projets de requalification urbaine...
  - Site Deuxi-Rives, Marcot, Mercure, Stellantis, Gremmel
- ... et de renouvellement urbain,
  - NPNRU dans le quartier de l'Elsau,
  - Projet « Cités Fertiles » dans le quartier de la Robertsau.
- Le confortement de secteurs dédiés à l'habitat

# ECONOMIE

- Commerce
- Développement et modernisation de zones d'activités
- Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine



# Économie



## Objectifs du PLU :

- **Maintenir les activités existantes**, y compris l'activité agricole, sur le territoire.
- **Développer de nouvelles zones d'activités.**

## Propositions d'évolution du PLU :

- **Ouvrir à l'urbanisation 2,7 ha** dédiés à l'activité économique à Vendenheim, dans la continuité de la zone industrielle de Hoerd.
- Encadrer et/ou développer des **activités commerciales** ;
- **Permettre l'évolution et la modernisation de zones d'activités existantes** sur le territoire ;
- **Créer des zones d'agriculture urbaine** (Cités fertiles), et des **zones d'activités agricoles** (Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden) pour encourager les projets d'agriculture nourricière et de proximité.

# Commerce et artisanat

## Objectifs du PLU :

- Préserver les **commerces et services de proximité** situés dans les **centres urbains**.
- Encadrer les **locaux commerciaux** développés **en lien avec l'artisanat** dans les **zones d'activités**.

## Éléments de contexte :

- Développement de locaux commerciaux sans lien avec l'artisanat dans les zones dédiées à cette activité.

## Propositions d'évolution du PLU :

- **Réglementer les surfaces de vente liées à l'activité artisanale** dans les zones d'activités artisanales et industrielles.





# Dark stores & dark kitchen

## Objectifs du PLU :

- Encadrer l'implantation des **dark stores et dark kitchen** sur le territoire.

## Éléments de contexte :

- **Multiplication d'entrepôts commerciaux ou de restauration sans vitrine, ni accueil de clientèle,** destinés à la livraison à domicile sur de grandes plages horaires, les *dark stores* et *dark kitchen*.
- **Nuisances sur le voisinage** et espaces publics non adaptés.

## Propositions d'évolution du PLU :

- **Limiter les implantations de dark stores et dark kitchen aux centres commerciaux.**



# Agriculture

## Objectifs du PLU :

- Encourager les projets d'agriculture nourricière et de proximité.

## Éléments de contexte :

- **Demande croissante de projets d'agriculture nourricière et de proximité** dans les zones urbaines ou d'activités.

## Propositions d'évolution du PLU :

- pérennisation de jardins familiaux dans la ceinture verte, jardins du Loess
- Cités fertiles





# Agriculture de proximité

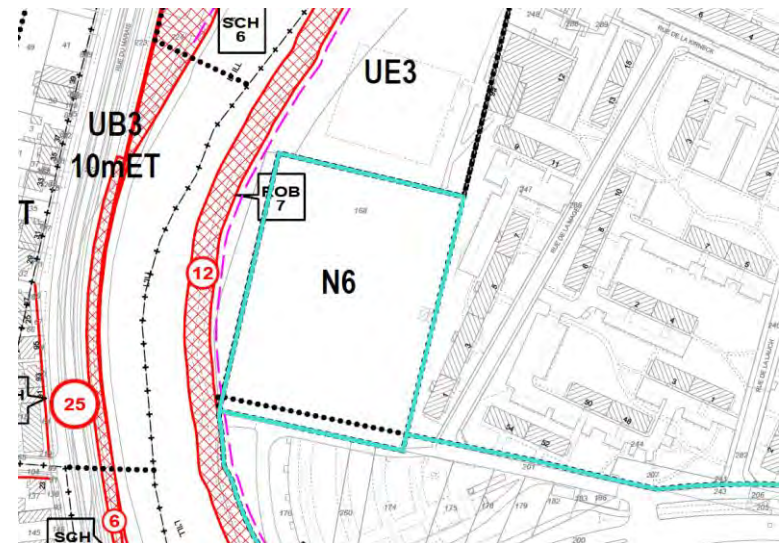
Développement de l'activité maraîchère  
projet « *cités fertiles* » sur la cité de l'III

## Objectifs :

- Développer l'activité maraîchère et maintenir l'activité d'élevage sur le territoire.

## Proposition d'évolution du PLU :

- Changement de zonage de certaines parcelles concernées par ces évolutions.

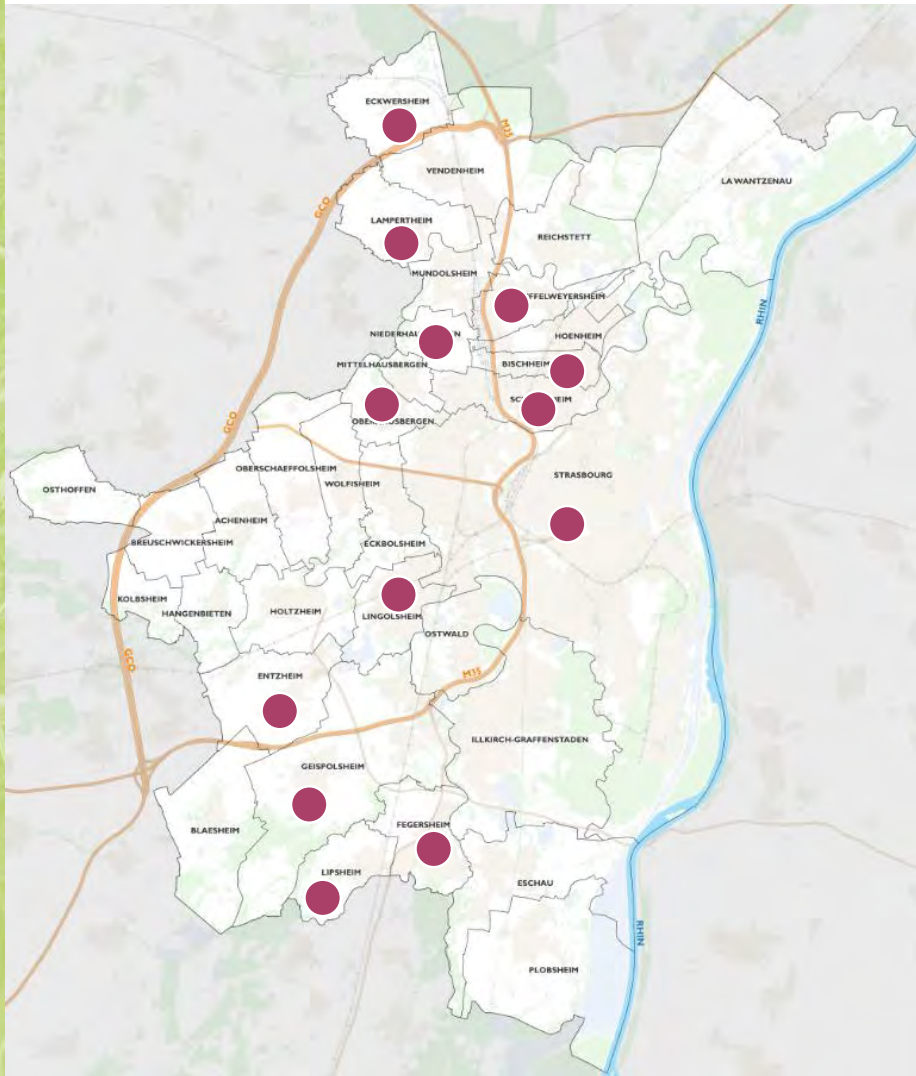


# ÉQUIPEMENTS

→ Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics



# Équipements



## Objectifs du PLU :

- **Développer les équipements** sur le territoire.

## Propositions d'évolution du PLU :

- Mettre à jour le dispositif réglementaire pour encadrer le **développement de projets d'occupations temporaires** au sein des zones d'équipements et d'activité.
- Permettre aux collectivités de **conforter ou créer les infrastructures au service des habitants** du territoire.



# Équipements



## Contexte :

- Enjeux d'**adaptation du lieu à l'occupation souhaitée**, que ce soit de l'habitat (hébergement d'urgence) ou de l'accueil de population (tiers lieu). Les lieux se doivent ainsi d'être sécuritaires.
- Enjeux de **sécurité, salubrité et santé publique**.

## Objectifs du PLU :

- Œuvrer pour une meilleure prise en compte des **occupations temporaires** au sein du PLU.

## Propositions d'évolution du PLU :

- Adapter le dispositif réglementaire pour **autoriser et encadrer les occupations transitoires** (durée de 3 ans max notamment).

# Équipements

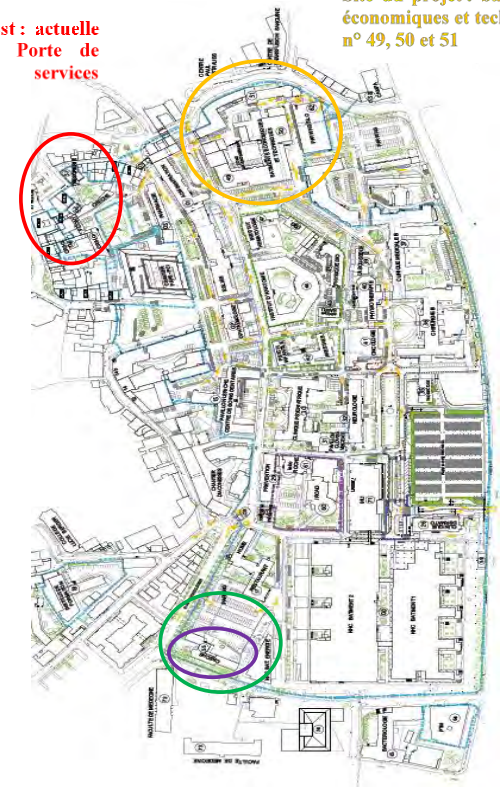
## Développement des équipements sur le territoire

### Possibilités d'évolution du PLU :

- **Changement ou extension de zonage** des sites concernés :  
Réalisation d'un collège (secteur deux Rives), relocalisation des crèches des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg, modernisation des Pôles d'échanges multimodaux Roethig, aire de grand passage, terrain d'accueil familial pour les gens du voyage
- **Restrictions d'usage** dans le cadre de la reconversion de l'ancien bâtiment militaire Lyautey en collège
- Instauration d'**emplacements réservés** :  
Création d'un équipement public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains à Koenigshoffen

Site Nord – Est : actuelle crèche de la Porte de l'Hôpital et services administratifs

Site du projet : bâtiments économiques et techniques n° 49, 50 et 51



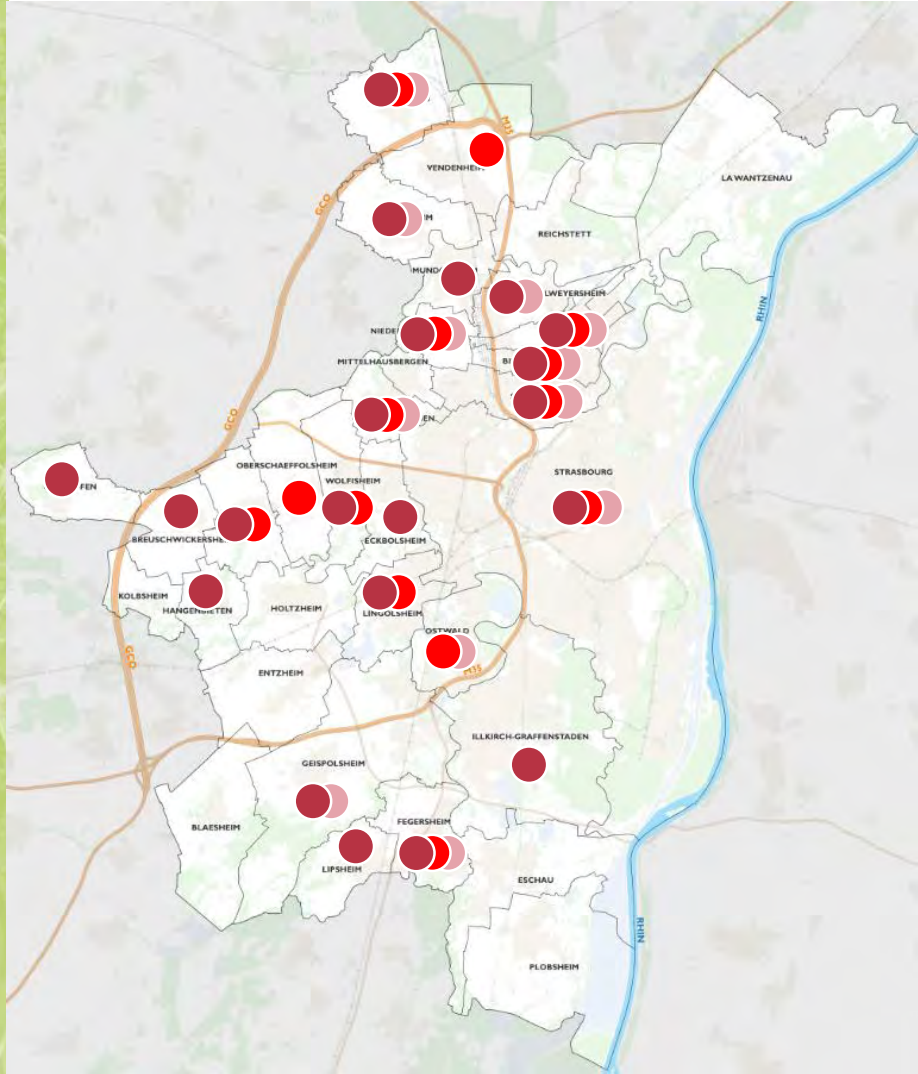
Actuelle crèche

Site Nord-Ouest :

1. Projet pédopsychiatrie
2. Réserve foncière projet



# Évolution des emplacements réservés

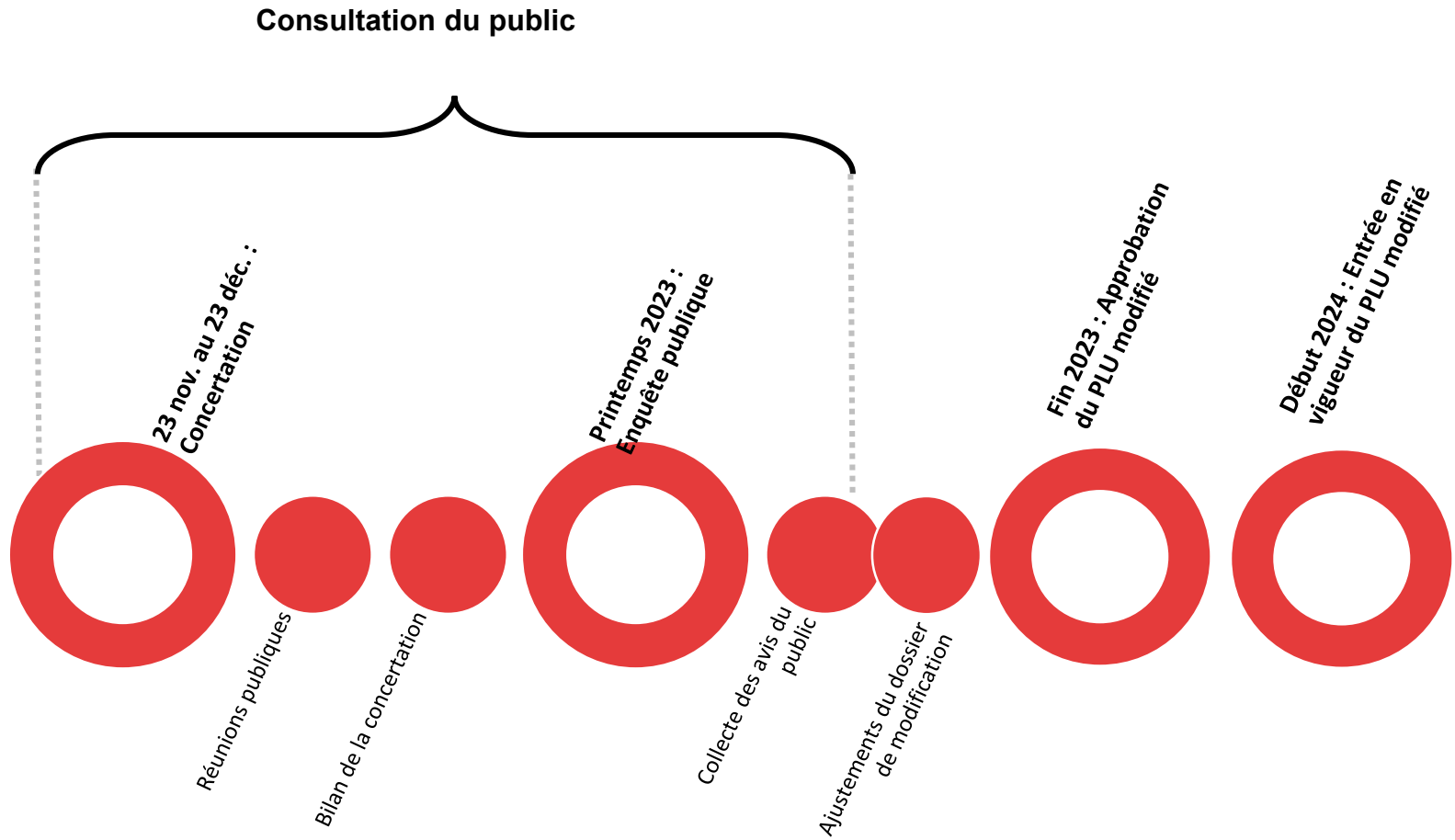


## Propositions d'évolution du PLU sur l'Eurométropole de Strasbourg:

- **Créer 42 ER dont 10 sur Strasbourg** dans le cadre de projets d'aménagement liés aux thématiques de l'environnement, de la mobilité ou des équipements publics.
- **Supprimer 31 ER** car le foncier des emprises sur lesquels ils sont inscrits a été acquis par les collectivités et/ou les projets d'aménagements pour lesquels ils ont été inscrits ont été réalisés ou abandonnés.
- **Ajuster 34 ER** en raison de l'évolution des projets. ( 10 sur Strasbourg)



# Calendrier de la modification



# Modalités de la concertation

**Du 23 novembre au 23 décembre 2022,  
nous engageons la concertation préalable.**

Pour consulter le dossier de modification, pour participer et donner votre avis, vous avez plusieurs possibilités :

- **dans votre mairie de commune** aux horaires d'ouverture au public **et au Centre administratif** de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 un dossier papier et un recueil sont mis à votre disposition.
- **sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg** un dossier et registre dématérialisés sont disponibles sur <https://www.strasbourg.eu/plu-modification-4>
- **envoi d'un courrier adressé à Madame la Présidente** portant l'objet « Concertation - Modification n°4 du PLU » à l'adresse : Ville et Eurométropole de Strasbourg  
1 parc de l'Étoile, 67076 Strasbourg Cedex



# Le Plan Local d'Urbanisme, votre outil pour améliorer la qualité de ville



Participez à la concertation  
du 23 novembre au 23 décembre

**PLU**

Plan local d'urbanisme  
de l'Eurométropole

Toutes les infos  
sur [strasbourg.eu](http://strasbourg.eu)