

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 5

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier de consultation
Mars 2025

Sommaire

- A – Coordonnées du maître d’ouvrage
- B – Objet de la mise à disposition
- C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU

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 la mise à disposition

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 31 mai 2024.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune de Hangenbieten.

Cette procédure de modification simplifiée a pour objet de corriger une erreur de tracé de secteurs de zones, sur le plan de règlement graphique du PLU, commise lors de la procédure de modification n° 4 du PLU de l'Eurométropole, approuvée le 31 mai 2024.

Cette demande a été formulée par M. le Maire de la commune de Hangenbieten, en date du 11 décembre 2024, pour que les modifications des dispositions du PLU, validées par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient correctement traduites et permettent la réalisation du projet de requalification du site industriel.

En effet, dans le cadre de la procédure de modification n° 4 du PLU, une étude sur la requalification de l'ancien site industriel Lohr avait été menée. Les résultats de cette étude ont permis l'élaboration de l'OAP « Secteur cœur de village » qui traduit des principes et des objectifs d'aménagement spécifiques sur l'emprise de l'ancien site industriel Lohr.

Le site industriel est divisé en deux secteurs, situés de part et d'autre de la rue des Jardins. Ces deux secteurs de zones tiennent compte des typologies et des hauteurs de constructions adaptées au contexte urbain environnant. L'emprise Nord correspond au cœur de la ville historique, celle au Sud correspond à un tissu pavillonnaire.

Le règlement graphique a évolué de la même manière. Le secteur de zone à vocation d'activité UXb2 a été scindé en deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2, de part et d'autre de la rue des Jardins, avec des formes urbaines différenciées, pour tenir compte du contexte urbain environnant.

Néanmoins, une erreur dans la délimitation de ces deux secteurs de zones sur le plan de règlement a été commise. Cette délimitation n'est pas matérialisée au niveau de la rue des Jardins. Elle est représentée au milieu de l'emprise Nord correspondant au cœur de la ville historique.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n° 5, de rectifier les tracés des deux secteurs de zone. Au Nord de la rue des jardins il y a le secteur de zone IAUA1 et au Sud de la rue des Jardins, le secteur de zone IAUA2.

En complément, sans remettre en cause les principes d'aménagement de l'OAP, il est proposé d'apporter des précisions sur la formulation de l'OAP « Cœur de village » afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que le projet de requalification de ce secteur a été réalisé dans le cadre de la procédure de modification n° 4 du PLU adoptée le 31 mai 2024, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale, il est dès lors proposé de ne pas soumettre ce projet de modification simplifiée n° 5 du PLU à évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas, auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), dans la mesure où il n'est pas susceptible d'entraîner une incidence notable sur la santé et l'environnement.

L'article R104-12 du code de l'urbanisme dispense de mener une évaluation environnementale cette procédure de modification considérant qu'elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette rectification du règlement graphique ne s'apparente pas à une réduction ou une suppression d'un espace naturel ou agricole au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et la modification simplifiée projetée, reste en-deçà d'une majoration de 20 % des droits à construire de ces secteurs d'aménagement.

Compte-tenu des caractéristiques du point de modification, la procédure simplifiée peut être mise en œuvre au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

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 aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU

Correction d'une erreur de tracé de deux secteurs de zones, créé dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à Hangenbieten.

a. Présentation - Explications – Justifications

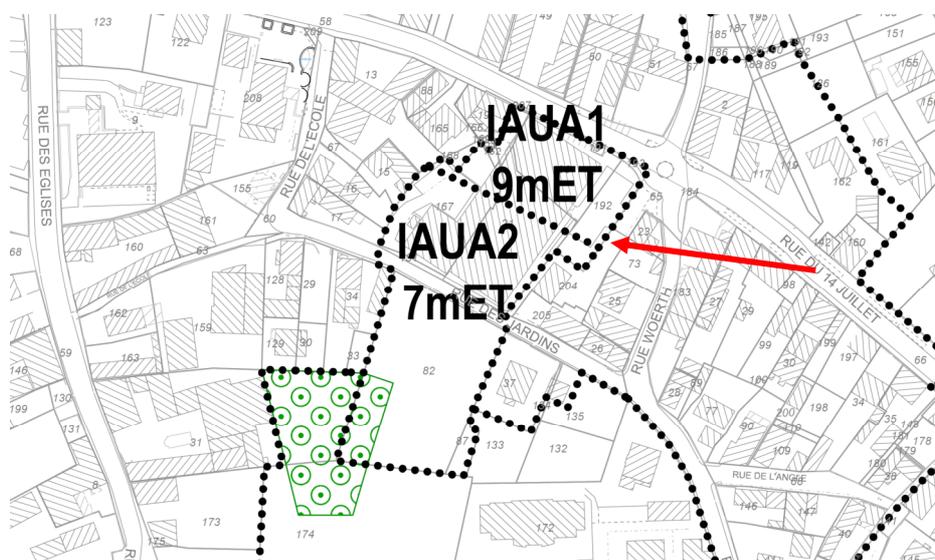
Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, une étude sur la requalification de l'ancien site industriel Lohr a été menée.

Une OAP « Secteur cœur de village » a traduit des principes et des objectifs d'aménagement spécifiques sur deux secteurs situés de part et d'autre de la rue des Jardins. Ils tiennent compte des typologies et des hauteurs de constructions du contexte urbain environnant. L'emprise Nord correspond au cœur de la ville historique, celle au Sud correspond à un tissu pavillonnaire.

Le règlement graphique a également évolué. Le secteur de zone à vocation d'activité UXb2, où était implanté le site industriel Lohr, a évolué en deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2. Ces deux secteurs de zone ont une vocation principale d'habitation. Ils sont différenciés pour tenir compte des formes urbaines dans lesquelles ils s'insèrent, c'est-à-dire le centre ancien au Nord et un tissu pavillonnaire au Sud.

Néanmoins, une erreur dans la délimitation de ces deux secteurs de zones sur le plan de règlement a été commise. Cette délimitation n'est pas située au niveau de la rue des Jardins.

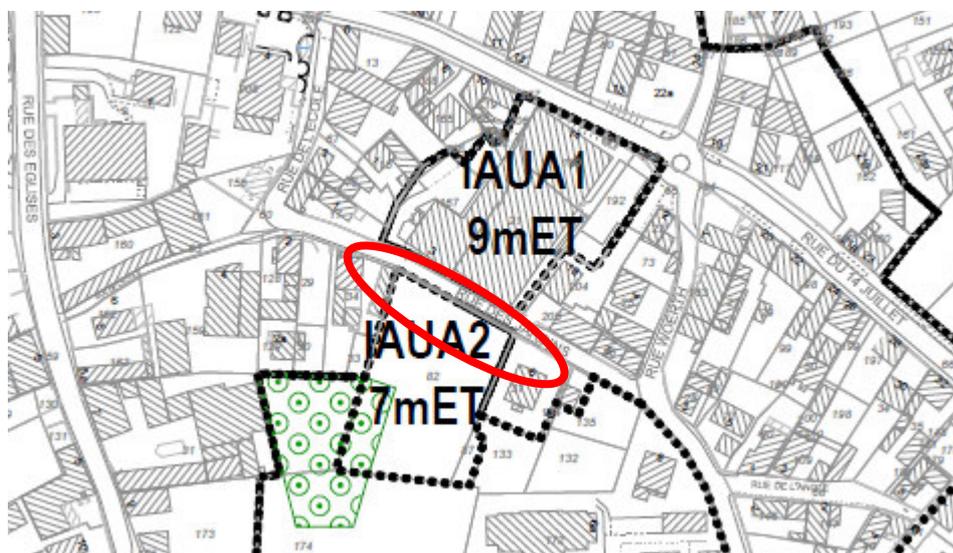
Ci-dessous un extrait du règlement graphique tel qu'approuvé après la modification n° 4 :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Aussi, dans le but de traduire correctement les résultats de l'étude visant la requalification de l'ancien site industriel Lohr, il est proposé de recalibrer la limite entre les deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2 au niveau de la rue des Jardins.

Ci-dessous une proposition de modification du règlement graphique du PLU suite à la modification simplifiée n° 5 :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

En complément, il est proposé de préciser trois formulations au sein de l'OAP « Cœur de village ». Le but est de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme futures. Ces précisions ne modifient pas les principes d'aménagement, ni les droits à construire, mais apportent de la clarté à l'orientation d'aménagement.

La phrase du paragraphe dédié au stationnement : « Hormis les stationnements visiteurs et dédiés à la clientèle, les besoins en stationnement tant pour les logements que pour les commerces devront être aménagés en sous-sol » est reformulée de la manière suivante : « Hormis les stationnements visiteurs et dédiés à la clientèle, les besoins en stationnement pour les logements devront être aménagés en sous-sol ». En effet, il y avait une contradiction entre autoriser les stationnements dédiés à la clientèle et interdire ceux dédiés aux commerces.

La légende de la carte n° 1 : Schéma de principe – Cœur de village, correspondant à « l'espace public à aménager/valoriser » est complétée de la manière suivante : « espace public ou collectif à aménager/valoriser » pour reprendre les termes employés dans le paragraphe 3.1 Les orientations programmatiques. Il s'agit bien du même espace à aménager/valoriser, représenté en rouge sur le schéma de principe.

Enfin, la référence à un « corridor écologique à préserver/à restaurer » du schéma de principe est remplacée par la référence à une « continuité écologique à préserver/à restaurer », pour correspondre davantage à l'échelle du projet, tout en apportant une fonctionnalité écologique de ce secteur actuellement artificialisé à 100 %.

En effet, les corridors écologiques assurent une liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa circulation, sa dispersion et sa migration. Ils peuvent être constitués d'éléments linéaires ou ponctuels entre les réservoirs de biodiversité et dans une matrice perméable. Leur qualité et leur densité

déterminent le potentiel de flux biologique (connectivité) entre les réservoirs. On distingue les corridors terrestres et les corridors aquatiques, à l'instar des continuités écologiques qui sont des éléments du maillage d'un réseau écologique. Cette expression correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des cours d'eau d'intérêt.

b. Traduction dans le PLU

Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de déplacer la délimitation entre les secteurs de zones IAUA1 et IAUA2 au niveau de la rue des Jardins, et l'OAP « Secteur cœur de village » de Hangenbieten.