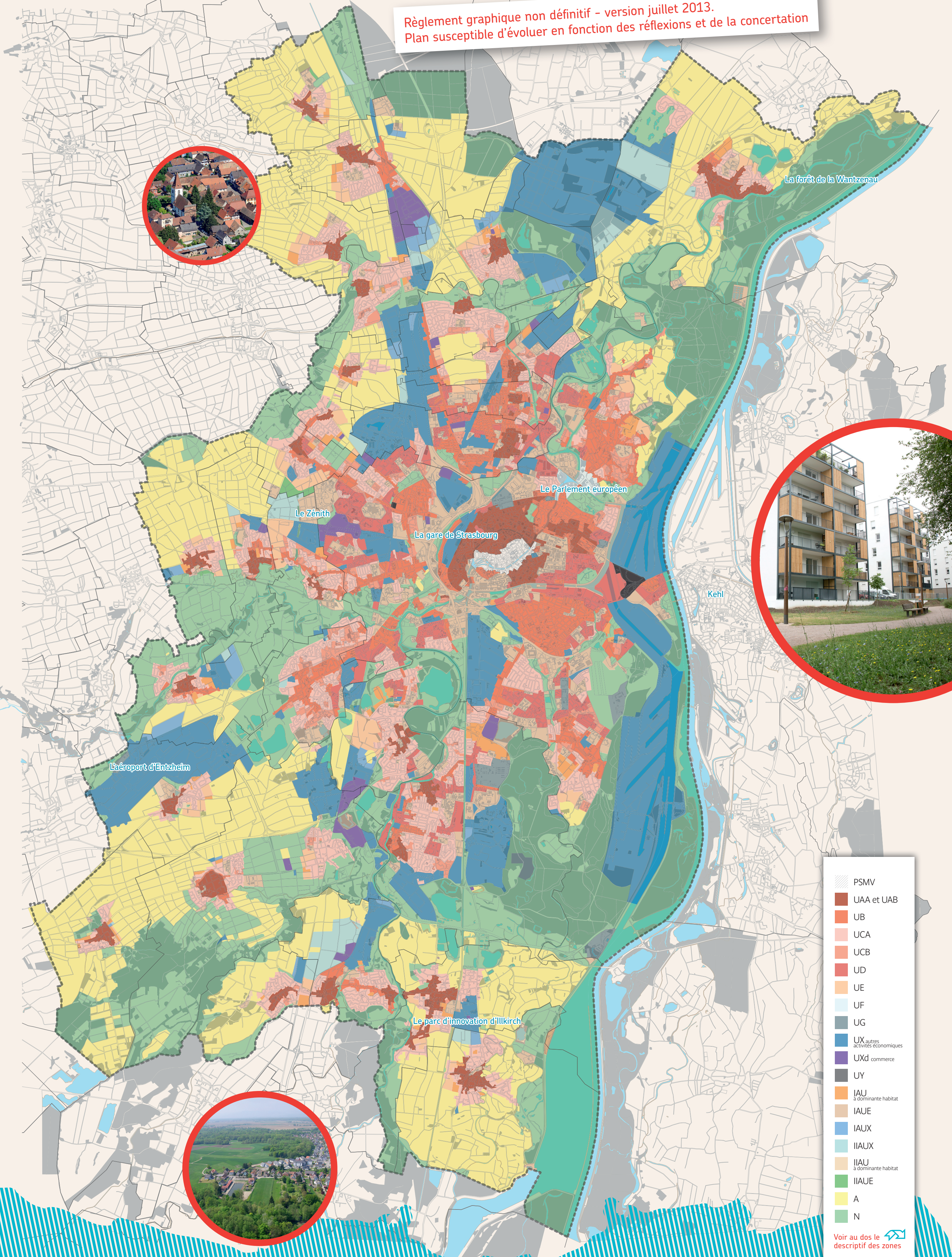


# LES GRANDES ZONES DU PLU COMMUNAUTAIRE

Règlement graphique non définitif - version juillet 2013.  
Plan susceptible d'évoluer en fonction des réflexions et de la concertation



	PSMV
	UAA et UAB
	UB
	UCA
	UCB
	UD
	UE
	UF
	UG
	UX autres activités économiques
	UXd commerce
	UY
	IAU à dominante habitat
	IAUE
	IAUX
	IIAUX
	IIAU à dominante habitat
	IIAUE
	A
	N

Voir au dos le descriptif des zones

# Le règlement :

## dernière étape d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communautaire

Le PLU communautaire est l'**outil réglementaire** de la planification urbaine des communes de l'agglomération. Engagée depuis début 2011, son élaboration s'achève avec la mise en œuvre du **règlement**.

Nourri par un diagnostic complet, le PLU communautaire s'est d'abord doté d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui exprime une vision stratégique à l'horizon 2030.

En rendant concrètes les grandes orientations du PADD, le règlement est le **document de référence obligatoire** pour l'instruction de toutes les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement fixe donc les **conditions d'utilisation de chaque parcelle du territoire de l'agglomération**, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements et voies publiques, ou encore en protégeant les espaces agricoles et naturels ou les boisements.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** définissent des principes d'aménagement pour des secteurs précis de l'agglomération ou sur des thématiques particulières. Elles enrichissent et complètent donc les travaux de traduction réglementaire.

### LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

- Le **rapport de présentation** qui comporte notamment un diagnostic complet du territoire.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui exprime le projet de territoire.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui définissent les projets que la collectivité peut prévoir sur un quartier ou un secteur.
- Le **règlement** qui définit l'usage et la constructibilité du sol. Il est à la fois écrit et graphique.
- Les **annexes** regroupent différents documents destinés à appréhender globalement les dispositions ou contraintes en matière de planification territoriale. Elaboré de façon concomitante avec le PLU communautaire, le **Règlement Local de Publicité (RLP)** constitue une pièce annexe importante.

### Pourquoi réglementer ?

Du Castrum romain aux boulevards Haussmanniens, de tous temps, nos villes et nos villages se sont construits avec des règles pour les organiser. Le règlement du PLU est un **garde-fou** qui fixe un cadre et détermine les outils pour atteindre une qualité optimale de l'usage du sol, et notamment de la qualité du cadre bâti. Si le règlement détermine un cadre pour la préservation du patrimoine urbain et architectural, il autorise également des formes architecturales très variées.

Les documents d'urbanisme ont à relever le **défi d'une réglementation urbaine réfléchie**, juste et équilibrée, pour répondre au mieux aux aspirations et aux attentes des habitants. Ils se nourrissent également des réflexions communales en matière de planification, notamment au travers du travail important fait sur les documents d'urbanisme, PLU ou Plan d'Occupation des Sols (POS), élaborés précédemment.

# MA VILLE À LA LOUPE

## CONCERTATION SUR LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU communautaire

+ D'INFO > STRASBOURG.EU

# Des zones et des règles pour répondre au mieux aux grands enjeux de notre agglomération

### Les grands objectifs du PLU

#### comme fondement à l'élaboration des différentes zones et de leurs règles

Si les modes de vie évoluent, les formes urbaines s'adaptent et le règlement du PLU se doit de répondre de manière efficace et sensible à cette évolution.

En traduisant les grandes orientations fixées par le PADD, prenant appui sur les derniers textes de loi, le règlement affiche clairement sa volonté de **limiter la consommation foncière**, en priorisant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et en encourageant une densification douce et bien vécue par tous.

En parallèle, et comme en résonance avec ce premier objectif, le règlement du PLU mettra en œuvre une série de dispositions destinées à **lutter plus efficacement contre le changement climatique**, dans la droite ligne des objectifs de la loi Grenelle II de juillet 2010 :

- Donner la priorité aux transports en commun et aux modes actifs,
- Mettre en adéquation les possibilités d'urbanisation avec les questions environnementales et l'agriculture,
- Améliorer la qualité de vie des habitants en développant la nature en ville,
- Préserver les grands espaces naturels et agricoles.

La loi Grenelle II indique également que le PLU doit intégrer toutes les dispositions du Plan Local de l'Habitat (PLH) eu du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

#### Le PLU définit donc les politiques de l'habitat et des déplacements de l'agglomération.

L'ensemble des orientations et leurs déclinaisons opérationnelles sera transcrits dans les orientations d'aménagement et de programmation Habitat et Déplacements.

### Les principales zones du PLU communautaire...

#### de UAA à N

Retrouver ici les principales caractéristiques des zones visibles sur le plan au verso

### LES ZONES URBAINES

#### La zone PSMV

Créé en 1974 et complété par son Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) en 1985, le secteur sauvegardé actuel couvre le sud de la Grande-Île et une partie de la Krutenau et du secteur Finkwiller, à Strasbourg. Créés par la loi Malraux de 1962, les secteurs sauvegardés ont pour objectif de protéger les ensembles urbains majeurs français, centres et quartiers historiques, tout en conservant la mixité sociale.

Le PSMV est une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne, que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines. Depuis 2011, le PSMV étend le secteur de sauvegarde à la totalité de la Grande-Île et au cœur de la Neustadt.

#### La zone UAA

Elle correspond aux secteurs d'habitat rural traditionnel qui composent principalement les cœurs de village (corps de ferme, bâtiments patrimoniaux). La présence de commerces, de services ou d'équipements permet à la plupart de ces secteurs d'être des centres vivants pour les communes, bien que l'essentiel des constructions soient occupées par de l'habitat.

Composés de corps de ferme ou de simples maisons paysannes, le tissu bâti de la rue est structuré par l'alignement des constructions qui fixe un rythme régulier de pleins et de vides tout à fait caractéristique.

Érigés et étendus au fil des siècles, ces centres villages sont plutôt denses et ont souvent une valeur patrimoniale avérée.

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 de leurs formes,
- Maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat...).

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

Le règlement est par conséquent plus encadré en zone UAA que dans les autres zones du PLU.

#### La zone UAB

C'est le secteur des immeubles denses, correspondant à une forme urbaine spécifique de la fin du 19<sup>e</sup> siècle et de la première partie du 20<sup>e</sup> siècle : l'«îlot fermé».

L'exemple le plus emblématique de ce tissu urbain est le secteur de la «Neustadt» ou «ville allemande» de Strasbourg.

Souvent mixtes, ces quartiers sont caractérisés par une continuité du front bâti structurant l'espace public. L'implantation des immeubles est à l'alignement de la voie et sur limites séparatives. Assez hauts, les bâtiments ont une emprise au sol et une densité forte.

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.

Le règlement y est par conséquent particulièrement encadré, notamment pour les règles d'implantation du bâti.

#### 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 peuty et cotoyer de l'habitat individuel), mais aussi des fonctions puisqu'on y trouve souvent un tissu commercial et d'activités plus important que dans les quartiers d'habitat pavillonnaire par exemple.

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).

L'implantation du bâti est admise sur les limites parcellaires afin de consolider les centralités urbaines des communes.

#### La zone UCA

La zone UCA correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire. C'est le secteur des ensembles organisés et homogènes de maisons individuelles que l'on retrouve dans l'ensemble des communes de l'agglomération.

Urbanisé dans la majorité des cas dans le cadre d'une procédure de lotissement, ce secteur est caractérisé par un tissu bâti standardisé, majoritairement implanté au centre de parcelles de même taille, souvent carrées ou rectangulaires, et en retrait des limites de voisinage.

De faible densité mais variable selon les secteurs, ces quartiers sont quasi exclusivement destinés à l'habitat et sont souvent marqués par une absence d'espaces publics structurés et par une ambiance urbaine banalisée.

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...).

Les règles proposées permettent ainsi la création de nouvelles pièces de vie ou d'annexes aux constructions existantes.

La zone UCA du PLU communautaire comprend plusieurs sous-secteurs en fonction de la nature du tissu pavillonnaire. La hauteur et l'emprise au sol peuvent donc être variables selon les secteurs.

#### 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. La forme urbaine ainsi produite structure peu l'espace public et peine à dégager une véritable identité urbaine.

La hauteur des immeubles est variable.

Les règles d'urbanisme de la zone UCB ont pour objectif de permettre des évolutions modérées du tissu bâti.

#### 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 (faisant, ou non, l'objet de programmes de rénovation urbaine). Rassemblant des ensembles de tours ou de barres d'habitation, le tissu bâti est standardisé et le plus souvent déconnecté des espaces publics de ces quartiers. Implantés sur des parcelles de grande taille, les immeubles ne présentent en général aucune mitoyenneté ni alignement. Contrairement au sentiment qui s'en dégage, ces quartiers sont peu denses avec une emprise au sol faible.
- Les secteurs de développement urbain récents ou en projet de certains quartiers de Strasbourg ou des communes de première couronne. Ils sont pour la plupart inscrits dans une démarche d'urbanisme durable qui veille notamment à la réduction des consommations énergétiques (bâtiments BBC, maisons passives...).

Ces nouveaux quartiers se caractérisent par le soin apporté aux espaces publics, la mixité des fonctions urbaines et sociales, et leur innovation architecturale.

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.

#### Les zones UE, UF et UG

Ces zones urbaines sont destinées à répondre aux vocations spécifiques particulières suivantes :

- 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 autres fonctions (habitat, activités économiques) n'y sont pas autorisées. Divisée en deux secteurs de zone, la zone UE comprend donc un secteur UE2 qui a vocation à contribuer à la continuité de la trame verte et bleue de l'agglomération. L'emprise au sol des constructions dans ce secteur de zone est donc limitée et le verdissement encouragé.

#### La zone UF

Localisée uniquement à Strasbourg, elle correspond aux secteurs rassemblant les institutions européennes et internationales ainsi que les services publics. Toutes les autres fonctions y sont interdites. Cette zone est destinée à permettre le développement du quartier européen afin de pérenniser et développer le statut de capitale européenne de Strasbourg.

#### La zone UG

Elle correspond aux secteurs rassemblant les infrastructures et équipements militaires. Toutes les autres fonctions y sont interdites à l'exclusion des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles d'urbanisme de ces secteurs sont relativement ouvertes, permettant une certaine liberté architecturale et urbaine en cohérence avec la vocation particulière de ces zones.

#### La zone UX

La zone UX identifie les secteurs de l'agglomération regroupant les activités économiques.

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone autorisant chacun certains types d'activités.

#### La zone UXd

regroupe les activités économiques dévolues aux commerces.

Les activités industrielles et artisanales, les activités de service et de bureaux ou encore les activités ferroviaires, constituent certains des secteurs spécifiques de la zone UX.

Des bâtiments industriels anciens, denses et implantés à l'alignement des voies aux quartiers tertiaires et à l'architecture contemporaine ou standardisée, ces secteurs constituent des tissus bâtis très hétérogènes.

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

#### 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. Les règles d'urbanisme de la zone UY sont particulièrement souples, afin de permettre l'émergence d'opérations complexes ou de projets innovants en cohérence avec la vocation spécifique de la zone.

### LES ZONES À URBANISER

#### Les zones IAU

Les zones IAU couvrent des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et à moyen terme. Elles comportent en général des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, en plus du règlement écrit, définissent les principes d'aménagement et d'urbanisme qui devront être pris en compte lors de l'urbanisation de la zone concernée.

Plusieurs catégories de zone IAU existent :

- Les zones IAU à dominante habitat existent pour répondre aux différentes aspirations d'habitat.
- La zone IAU est une zone d'urbanisation future spécifique aux équipements publics ou d'intérêt collectifs, aux vocations très diverses : culturelles, scolaires, sportives, loisirs, administratives, culturelles etc. Les autres fonctions (habitat, activités économiques) n'y sont pas autorisées.
- La zone IAU est une zone d'urbanisation future spécifique aux activités économiques. Elle est divisée en plusieurs secteurs de zone autorisant chacun certains types d'activités.

#### Les zones IIAU

Les zones IIAU sont des réserves foncières destinées à l'urbanisation à moyen ou long terme. À l'exception de certains articles, aucune règle d'urbanisme n'est fixée à ce jour pour ces zones. Seules les vocations envisagées sont inscrites au règlement.

- La zone IIAU à dominante habitat.
- La zone IIAU est destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- La zone IIAU est destinée aux activités économiques.

Les règles d'urbanisme de chaque secteur seront définies lors de la procédure de modification ou de révision du PLU, préalablement à leur ouverture à l'urbanisation.

### LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

#### La zone A

Les zones A sont des zones à protéger en raison du potentiel agricole, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est de ce fait inconstructible sur une grande partie du territoire.

D'autres secteurs de zones permettent ponctuellement de répondre aux besoins des activités agricoles, et ne sont constructibles que pour leurs besoins spécifiques.

#### La zone N

Ce sont des zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Il s'agit de l'ensemble des espaces naturels de l'agglomération.

Elle est de ce fait inconstructible sur une grande partie du territoire. D'autres secteurs de zones permettent ponctuellement de répondre à certains besoins spécifiques (jardins familiaux, gravières, activités de loisirs...).



Ville et Communauté urbaine  
1, place de l'étoile  
67076 Strasbourg Cedex - France  
03 88 60 90 90 - www.strasbourg.eu



WELCOME BY ZANEC - Illustrations: Monique Joffe, cologne.com - Crédits photo: MRW, CDS et UZBUS