

Capitale  
européenne

Strasbourg.eu  
eurométropole

Démarche de concertation  
urbaine – Neuhof-Sud

**Ateliers de concertation  
urbanisme et nature en ville**

22 février 2022

## Les objectifs et le cadre de la démarche

- ✓ Une démarche de concertation « expérimentale » pour associer les habitants à la définition d'un **schéma d'orientation de quartier**
  
- ✓ Objectif de prise en compte de l'**expertise habitant** dans les documents cadres et la planification des projets de la collectivité en matière de :
  - réglementation urbaine
  - mobilité / déplacement
  - gestion / travaux sur le domaine public
  - activité foncière
  
- ✓ Une démarche de long terme, avec des **concrétisations progressives**
  
- ✓ **Une traduction concrète et progressive via les outils et moyens de la collectivité** : PLUI, plan vélo, aménagements de proximité, réseau de transports en commun, etc...

## Mode de travail proposé

- Travail sous forme d'ateliers thématiques, en lien avec des agents de la collectivité
- 3 thématiques : « Se déplacer », « Vivre Ensemble », « Urbanisme et Nature en Ville »
- Pour chaque atelier : un cycle de 3 réunions, **avec une avancée progressive, du diagnostic aux propositions**
- 1 compte-rendu pour chaque atelier, une synthèse par atelier, et une synthèse globale : un « Schéma directeur de quartier »

## Calendrier et étapes de la démarche



## Urbanisme et nature en ville

Trois ateliers progressifs :

✓ **Notre quartier aujourd'hui** *janvier 2022*

➤ diagnostic partagé

✓ **La carte et mon territoire** *février/ mars 2022*

➤ prise de connaissance du PLUI

➤ travail prospectif en lien avec les agents de la collectivité

✓ **Notre quartier demain** *mars/ avril 2022*

➤ synthèse des propositions pour le schéma directeur

➤ projections à court/ moyen/ long terme

## Urbanisme et nature en ville

Synthèse de l'atelier 1 :

### Les points forts du quartier

- Densité maîtrisée, acceptable
- Patrimoine historique (place des Colombes, cité jardin)
- Tissu associatif, liens sociaux
- Présence de commerces/services
  
- Forte présence de la nature (parcs, jardins, faune)

## Urbanisme et nature en ville

Synthèse de l'atelier 1 :

### Les points durs du quartier

- Des formes urbaines qui cassent la continuité du paysage urbain
- Plus de nuisances (bruit, pollution, circulation)
- Moins d'espaces naturels
- Retrait de la faune

## Urbanisme et nature en ville

Synthèse de l'atelier 1 :

### Les points d'amélioration / les lieux leviers

- Conserver des espaces non bâtis et les mettre en valeur
- Protéger les espaces verts et les reculs par rapport à la rue dans les nouvelles opérations
- Avoir une vision globale au niveau des grands secteurs à urbaniser :
  - Jésuitenfeld
  - Cœur d'îlot Wickenfeld
  - Secteur Bourson – Richshoffer
  - Espaces agricoles, ferme de la Ganzau

## Urbanisme et nature en ville

Trois ateliers progressifs :

✓ **Notre quartier aujourd'hui** *janvier 2022*

➤ diagnostic partagé

✓ **La carte et mon territoire** *février/ mars 2022*

➤ prise de connaissance du PLUI

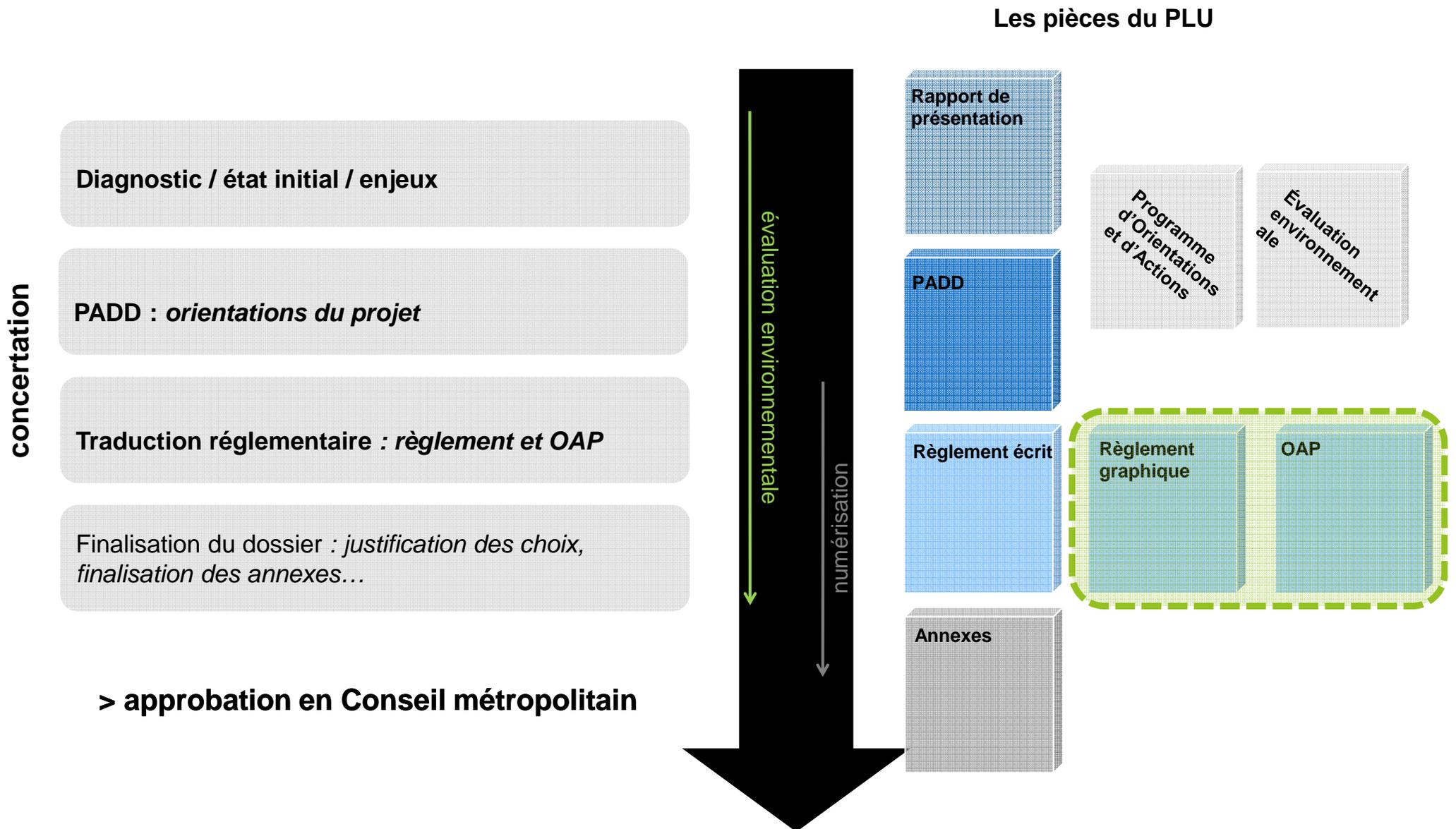
➤ travail prospectif en lien avec les agents de la collectivité

✓ **Notre quartier demain** *mars/ avril 2022*

➤ synthèse des propositions pour le schéma directeur

➤ projections à court/ moyen/ long terme

# Le PLU en bref...



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

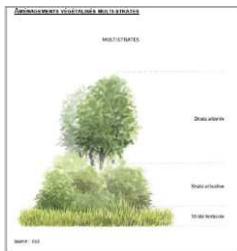
Il y en a désormais sept dans le PLU :

- 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**

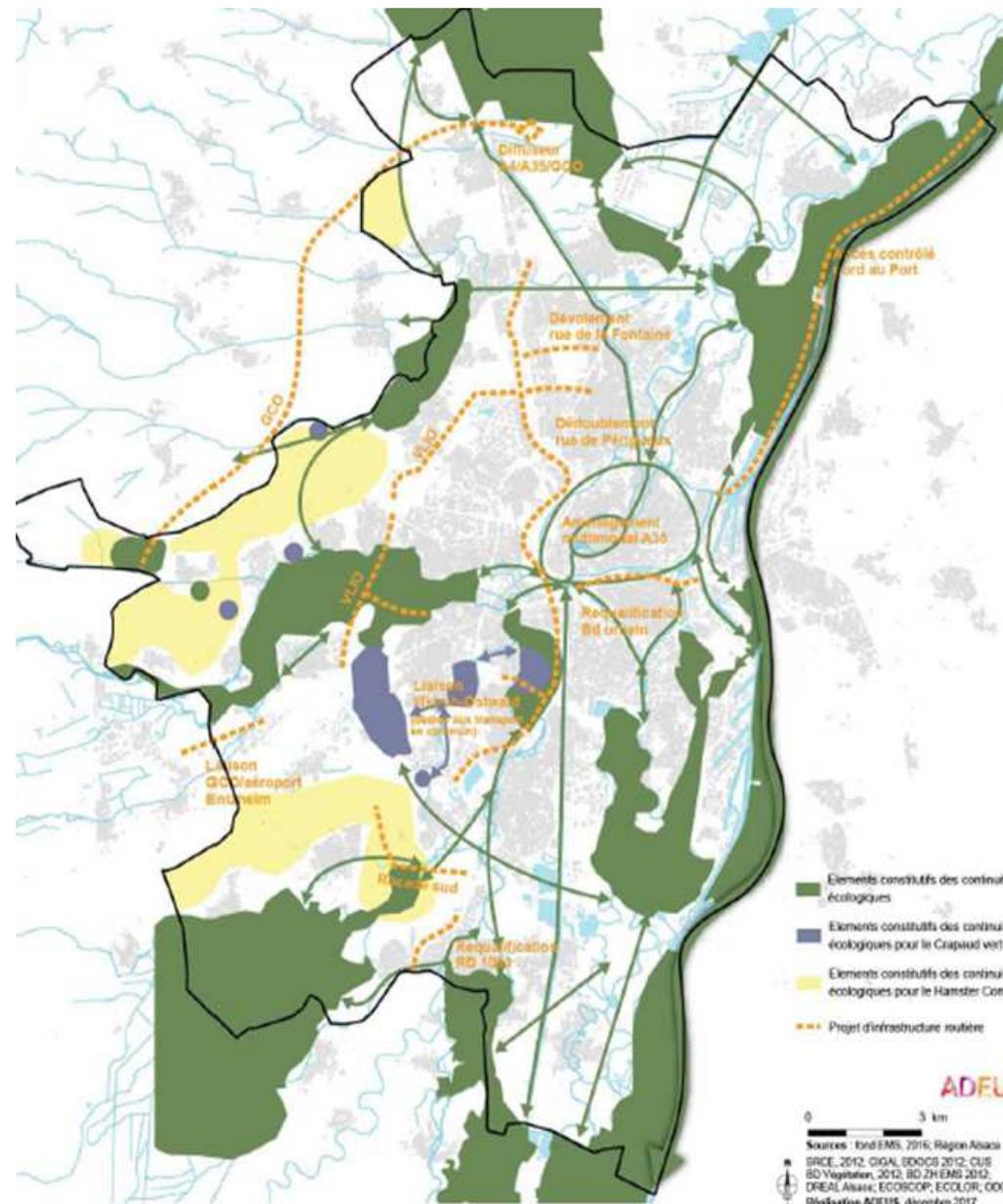
## Exemple d'OAP thématique : l'OAP Trame Verte et Bleue



Des principes d'aménagement visant à :

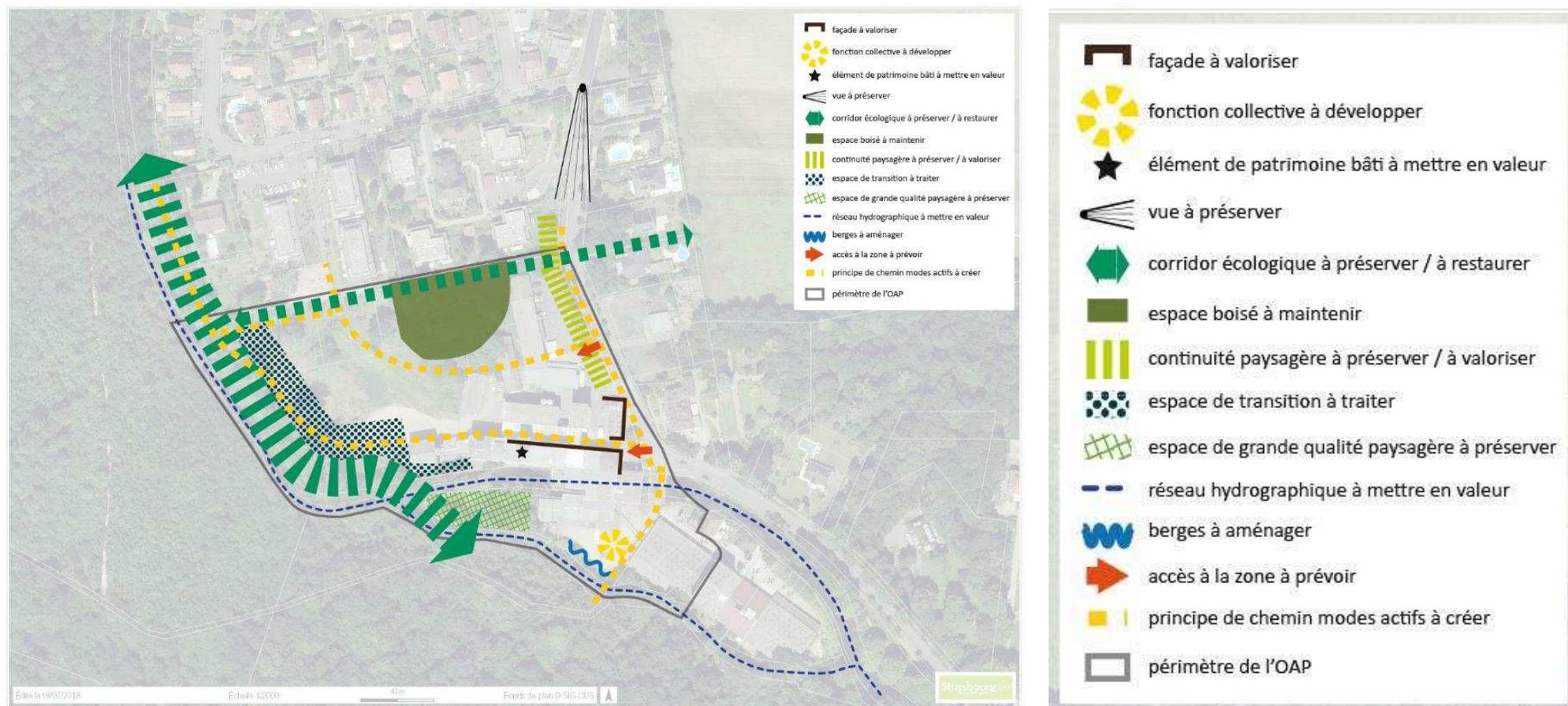
- Améliorer la qualité des espaces de nature au sein des futurs projets,
- Améliorer l'accessibilité des habitants aux espaces de nature: garder un lien bénéfique,
- Intégrer l'enjeu paysager et travailler notamment sur les espaces de transition entre les milieux.

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**
- Zones agricoles **A**
- Zones naturelles **N**

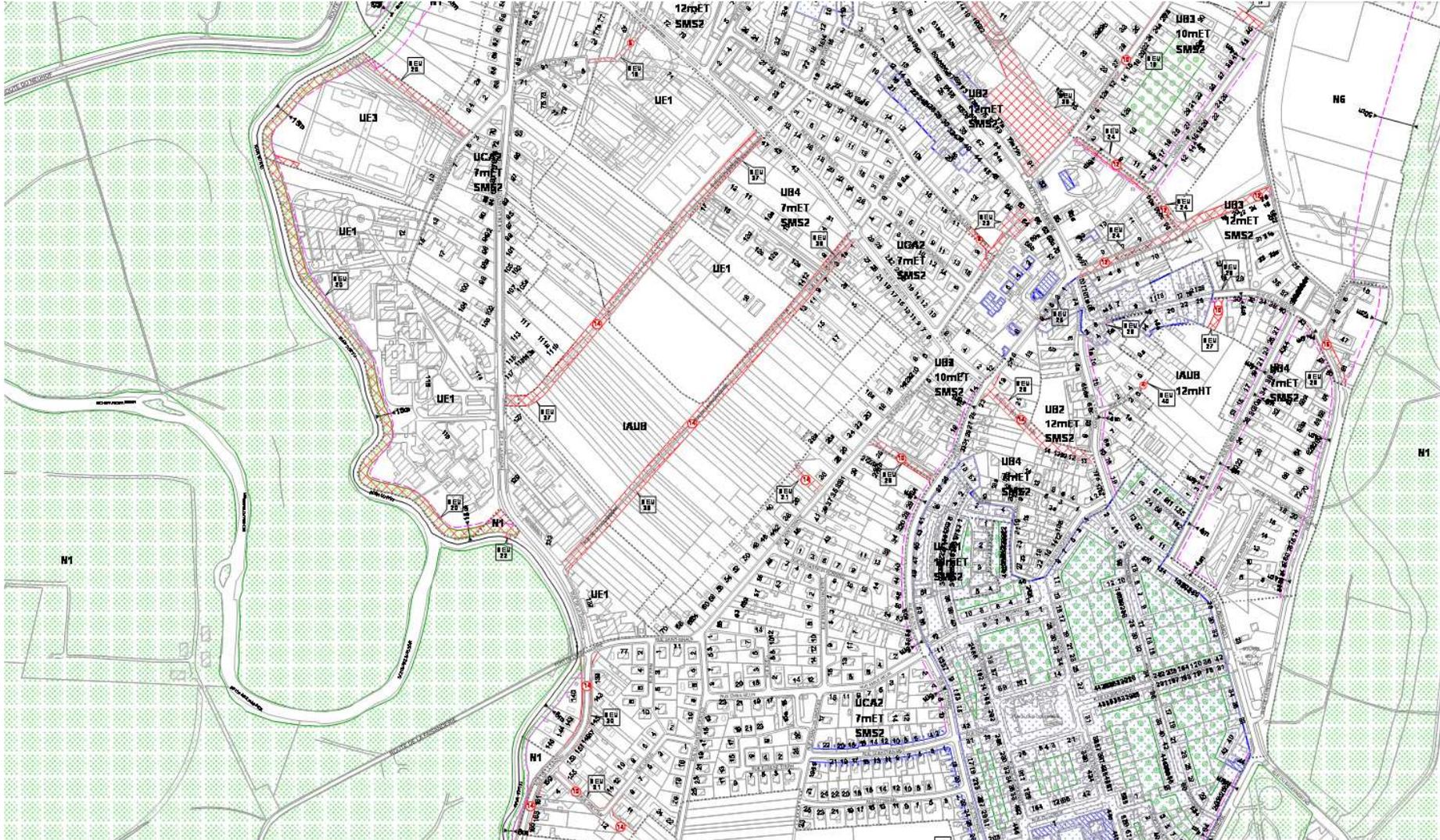
Il définit des zones urbaines « U » sur la base :

- de la forme du bâti préexistant : **la typo-morphologie**
- d'objectifs d'urbanisation pour chaque zone, **établis en cohérence avec le PADD.**

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

- Rendre possible la densification du tissu bâti, sans l'imposer, et prioriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, en particulier le long des axes structurants desservis par les TC et les services de proximité
- Assurer la mixité des fonctions urbaines là où c'est pertinent,
- Protéger le patrimoine bâti remarquable et le patrimoine paysager,
- Assurer un développement urbain garant d'une bonne intégration paysagère et environnementale, la nature en ville, etc.

# Le règlement graphique



**Le règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.**

# LEGENDE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PLAN DE ZONAGE

## ZONAGE

-  Limite commune
-  Limite de quartier
-  Limite de zone
- UB3** Désignation de la zone
- SMS1** Désignation du secteur pour la mixité sociale  
*(cf. règlement écrit)*
- STL1** Désignation de servitude de taille de logement  
*(cf. règlement écrit)*
- 12mET** Hauteur maximale autorisée des constructions à l'égout de toiture
- 15mHT** Hauteur maximale autorisée des constructions hors tout
-  Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

## EMPLACEMENTS RESERVES

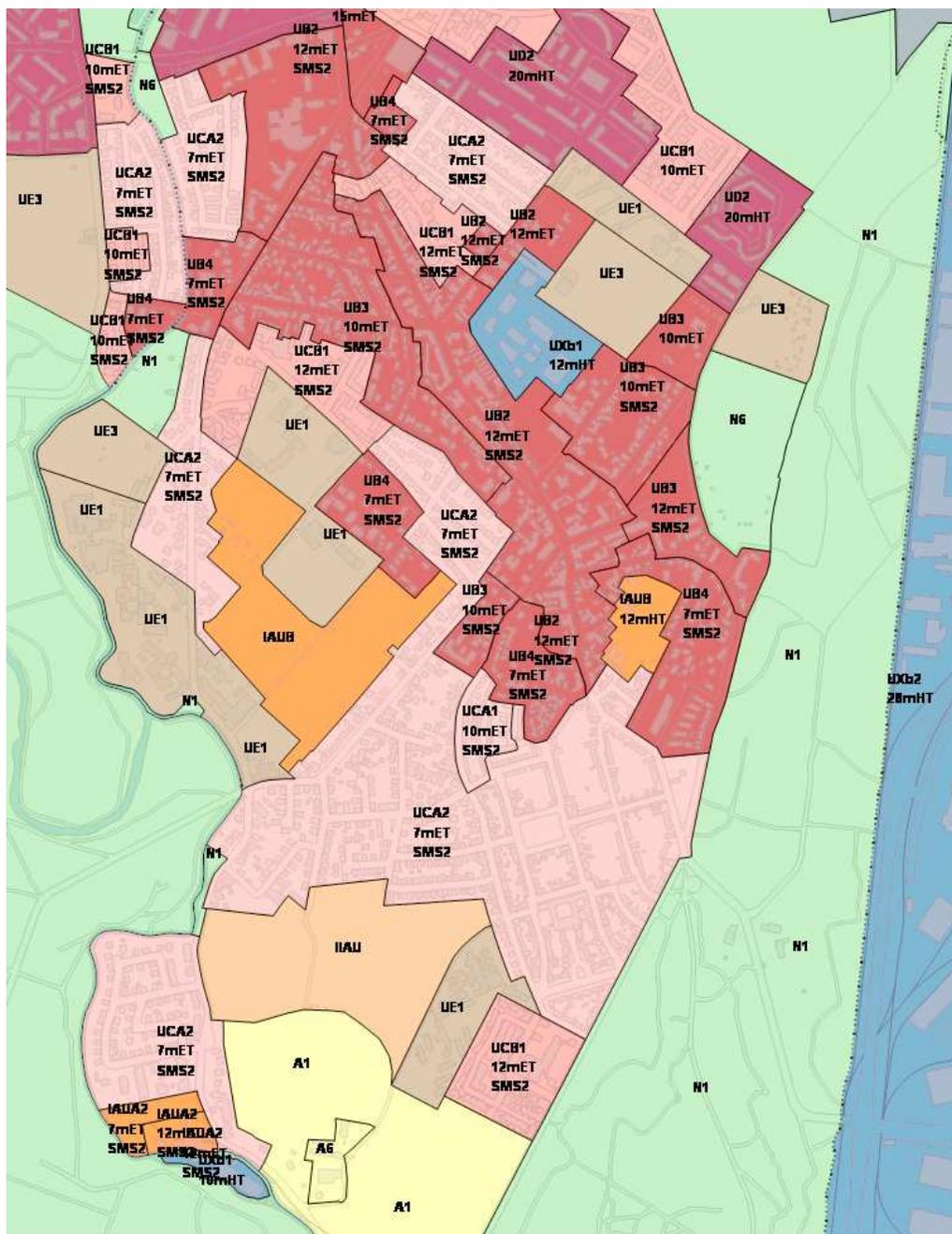
-  Emplacement réservé et emprise
-  Emplacement réservé et emprise
-  Emplacement réservé et emprise
-  Désignation de l'emplacement réservé : indication commune/quartier et numéro  
*(cf. liste des emplacements réservés)*
-  Désignation de l'emplacement réservé pour mixité sociale : indication commune/quartier H et numéro  
*(cf. liste des emplacements réservés)*
-  Tracé de principe des futures voies et emprise

## AUTRE DISPOSITION

-  Projet d'Aménagement Global

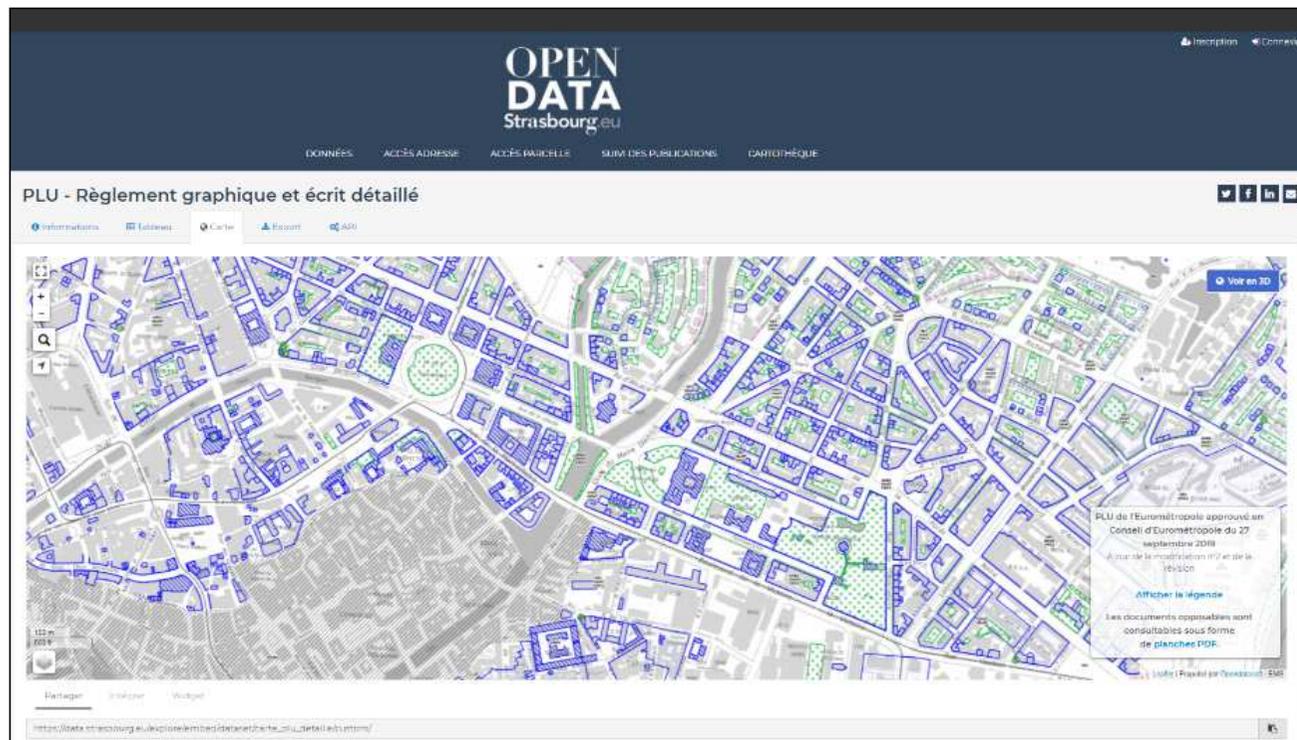
## REPERAGE GRAPHIQUE

-  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
-  Marge de recul et cote
-  Bande constructible et cote
-  Ensemble d'intérêt urbain et paysager
-  Bâtiment exceptionnel
-  Bâtiment intéressant
-  Ensemble de façades remarquables
-  Clôture soumise à dispositions particulières
-  Ligne de construction
-  Secteur de point de vue et cote altimétrique de construction



- 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

- 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>



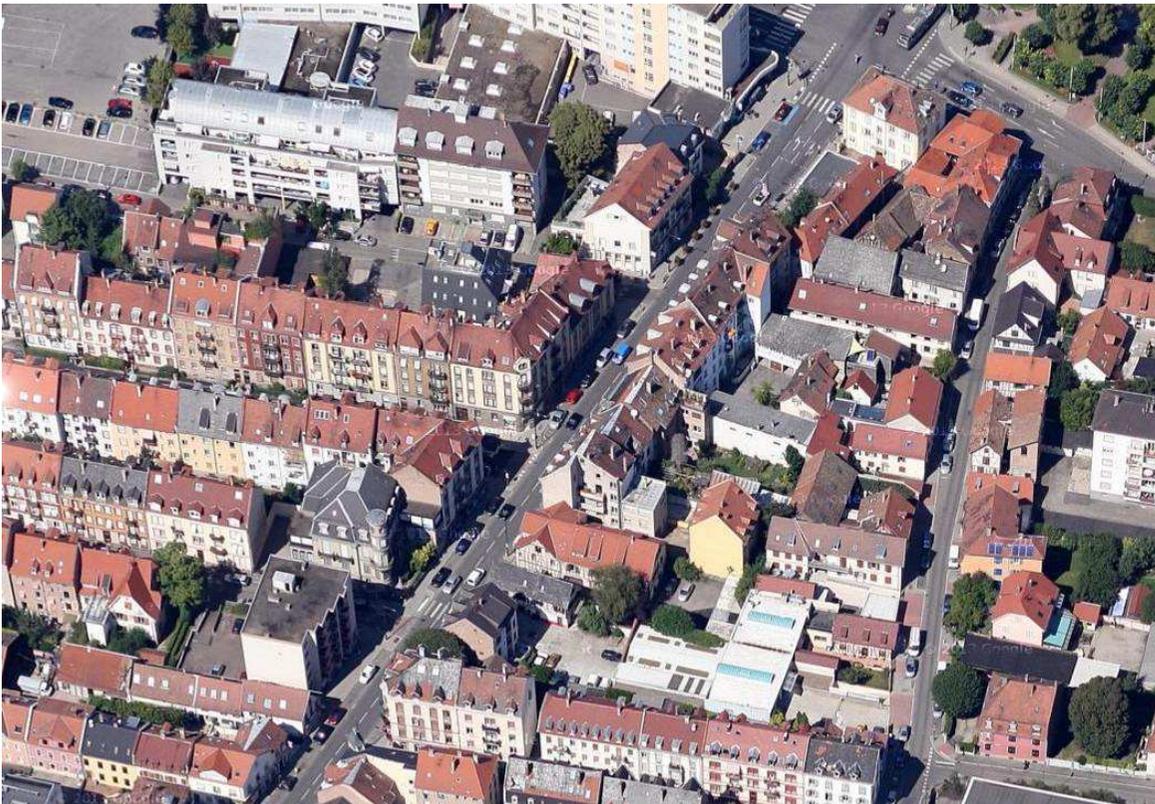
Strasbourg.eu  
eurométropole

Merci pour votre attention



## ANNEXES

## La zone UB



Identifie les tissus bâtis hétérogènes de par la forme du parcellaire, des volumes, des modes d'implantation du bâti :

- **Rendre possible la densification sans l'imposer**

## La zone UCA et UCB



Identifie les secteurs principalement résidentiels à **dominante** d'habitat individuel (UCA) ou collectif (UCB) :

- **Préservation de la forme urbaine préexistante pour le maintien du caractère résidentiel**

## Les zones UX

- **UXa** : activités industrielles et artisanales (y compris celles pouvant générer des risques et nuisances)
- **UXb** : activités industrielles (à l'exception de celles pouvant générer des risques et nuisances), artisanales et de services
- **UXc** : activités tertiaires



- **UXd** : activités commerciales
- **UXe** : activités aéronautiques
- **UXf** : activités ferroviaires
- **UXg** : activités agricoles

## Les zones AU



Identifie secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation :

- La dénomination **AU** précédée du chiffre **I** ou **II** :
  - **IAU** ⇒ urbanisation à court ou moyen terme
  - **IIAU** ⇒ urbanisation à long terme
- La dénomination **AU** affectée d'un indice :
  - **A** ou **B** : vocation urbaine future mixte (IAUA/IAUB)
  - **E** : vocation future d'équipements publics ou d'intérêt collectif (IAUE)
  - **X** : vocation future d'activités (IAUX)

## La zone A agricole



identifie les secteurs à protéger en raison :

- du potentiel agronomique et biologique
- de l'intérêt économique des terres agricoles

## La zone N naturelle et forestière



identifie les secteurs à protéger en raison :

- de la qualité des sites
- des milieux naturels
- des paysages
- de leur intérêt esthétique, historique ou écologique