

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



Présentation de la modification
n°4 du PLU – Mundolsheim - 12 septembre 2023

Déroulé de la réunion

I. Mot d'introduction par Mme le Maire

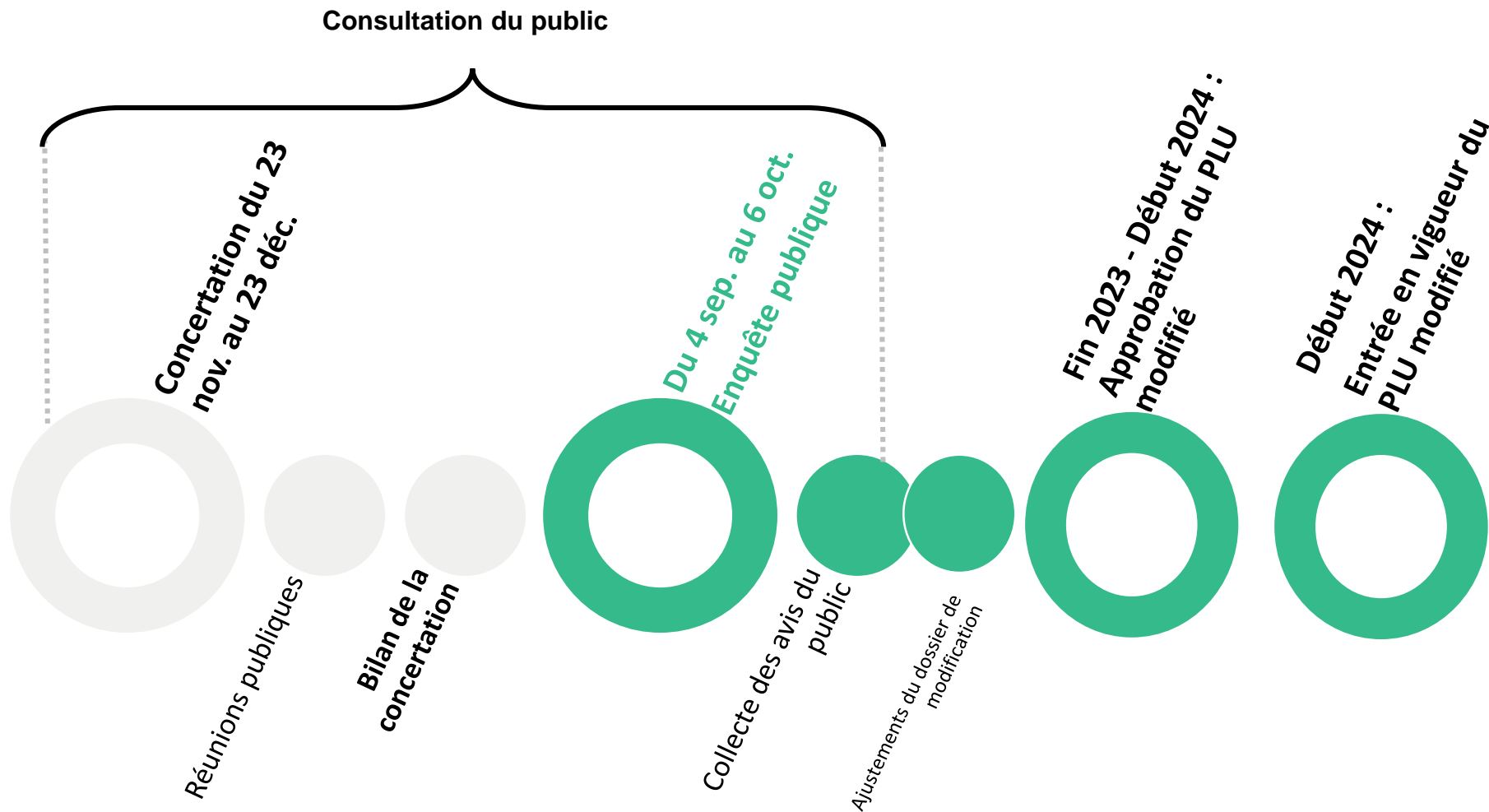
5 minutes

II. Présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) et de procédure de Modification n°4 par les services de l'EMS

30 minutes

III. Questions / Réponses

Calendrier de la modification n°4



Comment s'organise la consultation du public?

Lors des procédures d'évolution du PLU, **le public est consulté** :

Temps 1 – Phase de concertation préalable sous la responsabilité de l'EMS :

- **Inform**er le public sur le « projet » de modification n°4 du PLU en cours d'élaboration,
- **Recueillir l'avis du public** sur le projet de modification et le cas échéant, porter à l'enquête publique les adaptations qui en découlent.

Temps 2 – Phase d'enquête publique sous la responsabilité de la Commission d'enquête :



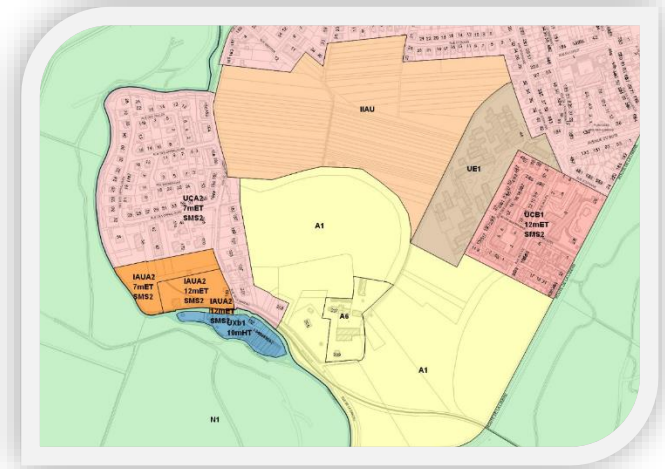
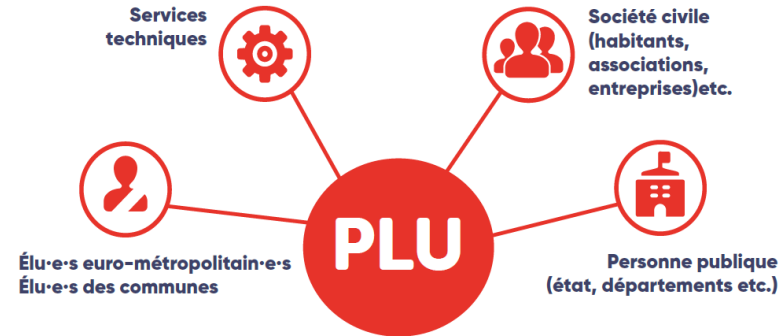
- Elle constitue une étape charnière : **la population s'exprime sur les propositions** d'évolutions du PLU affinées suite à la phase de concertation,
- Elle a pour objectifs **d'informer et transmettre les observations du public** à la Commission d'enquête désignée par le Tribunal Administratif,
- La commission, à l'issue de l'enquête, écrit son rapport où elle formule son avis et ses conclusions, **préalablement à l'approbation de la modification du PLU.**

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.

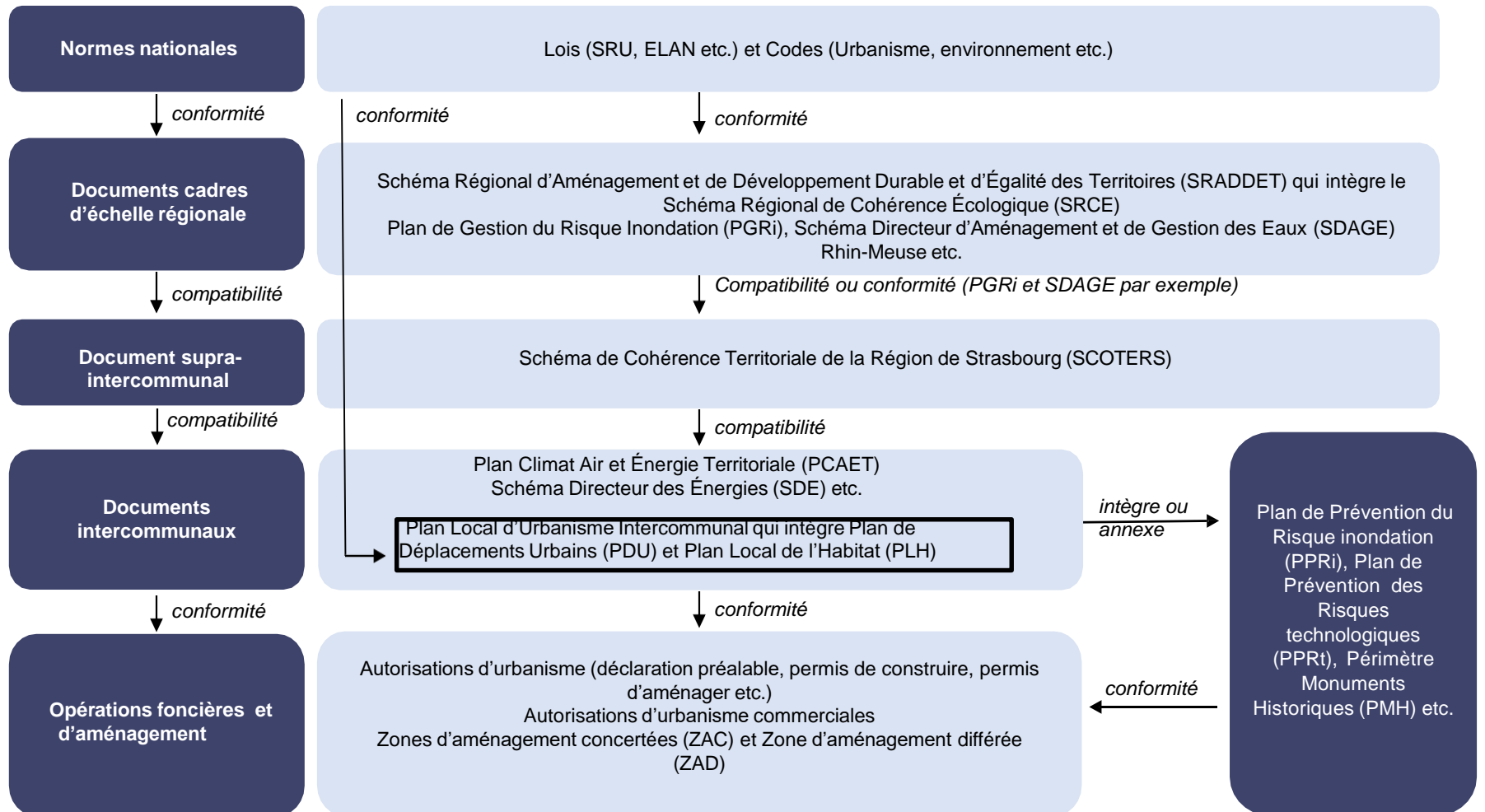


L'économie

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



Modification n°4 du PLU

Évolutions proposées sur la commune

Prévention face aux risques de coulées d'eaux boueuses

Éléments de contexte :

- **Épisodes dommageables** récurrents.
- Aléa identifié mais **aucun cadre réglementaire** existant (absence de PPR notamment).
- Déploiement d'une **stratégie globale de prise en compte des risques** liés aux coulées d'eau boueuse.

Propositions d'évolution du PLU :

- **Réduire les situations à risque** et veiller à **ne pas en créer de nouvelles** dans les zones urbanisées.
- Formaliser la **prise en compte de l'aléa pour l'instruction** des autorisations d'urbanisme.
- Formaliser des préconisations d'aménagement / construction visant à **sécuriser les secteurs à risque**.

Zonage Aléa coulées d'eaux boueuses

M4 PLUi

Mundolsheim

Légende

PLU

■ ZAU

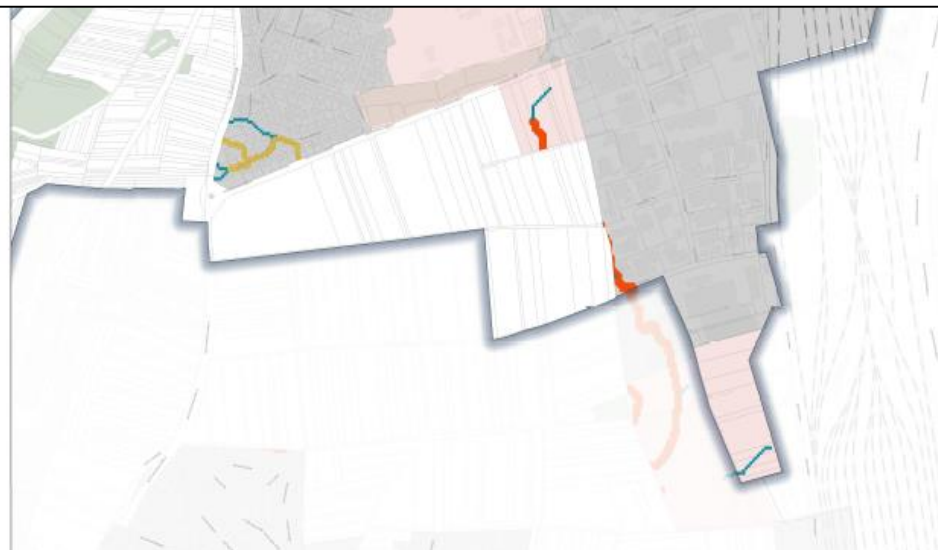
■ ZU

Catégorie aléa ceb

■ 1 - très fort

■ 2 - fort

■ 3 - moyen



Préservation de la nature en ville

Éléments de contexte :

Des évolutions ont été apportées au PLU dans l'objectif de :

- 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,
- Développer la nature en ville sous toutes ses formes.

Sur la commune de Mundolsheim, il est proposé d'inscrire plusieurs « Espaces Plantés à Créer ou à Conserver » (**EPCC**).



Espace planté à conserver ou à créer

Sont autorisés dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » :

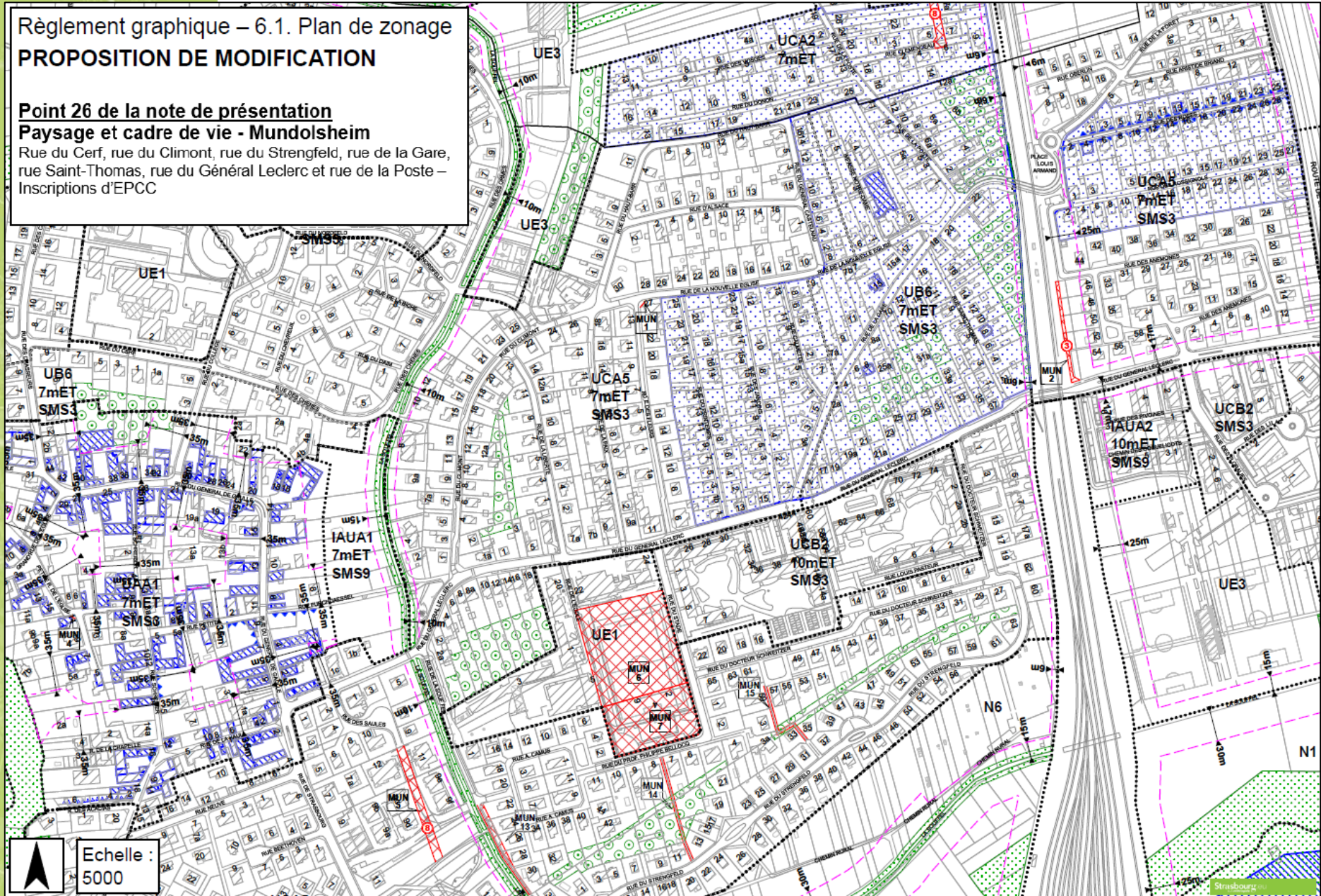
- les espaces d'agrément et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.

→ Un EPCC n'implique aucun transfert de propriété et ne donne pas le droit à la collectivité de préempter les emprises couvertes par un EPCC.

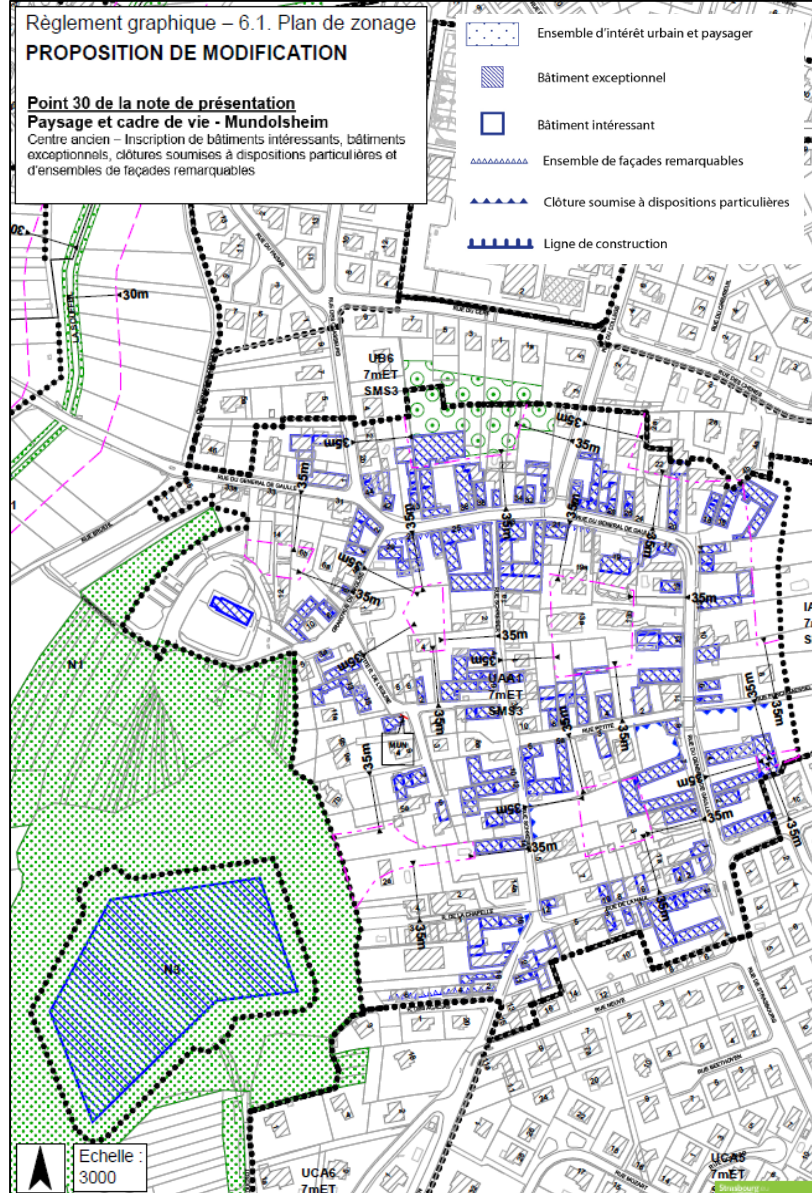
Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage
PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 26 de la note de présentation
Paysage et cadre de vie - Mundolsheim

Rue du Cerf, rue du Climent, rue du Strengfeld, rue de la Gare,
 rue Saint-Thomas, rue du Général Leclerc et rue de la Poste –
 Inscriptions d'EPCC



Préservation du patrimoine bâti



Il est proposé de repérer sur la commune de Mundolsheim :

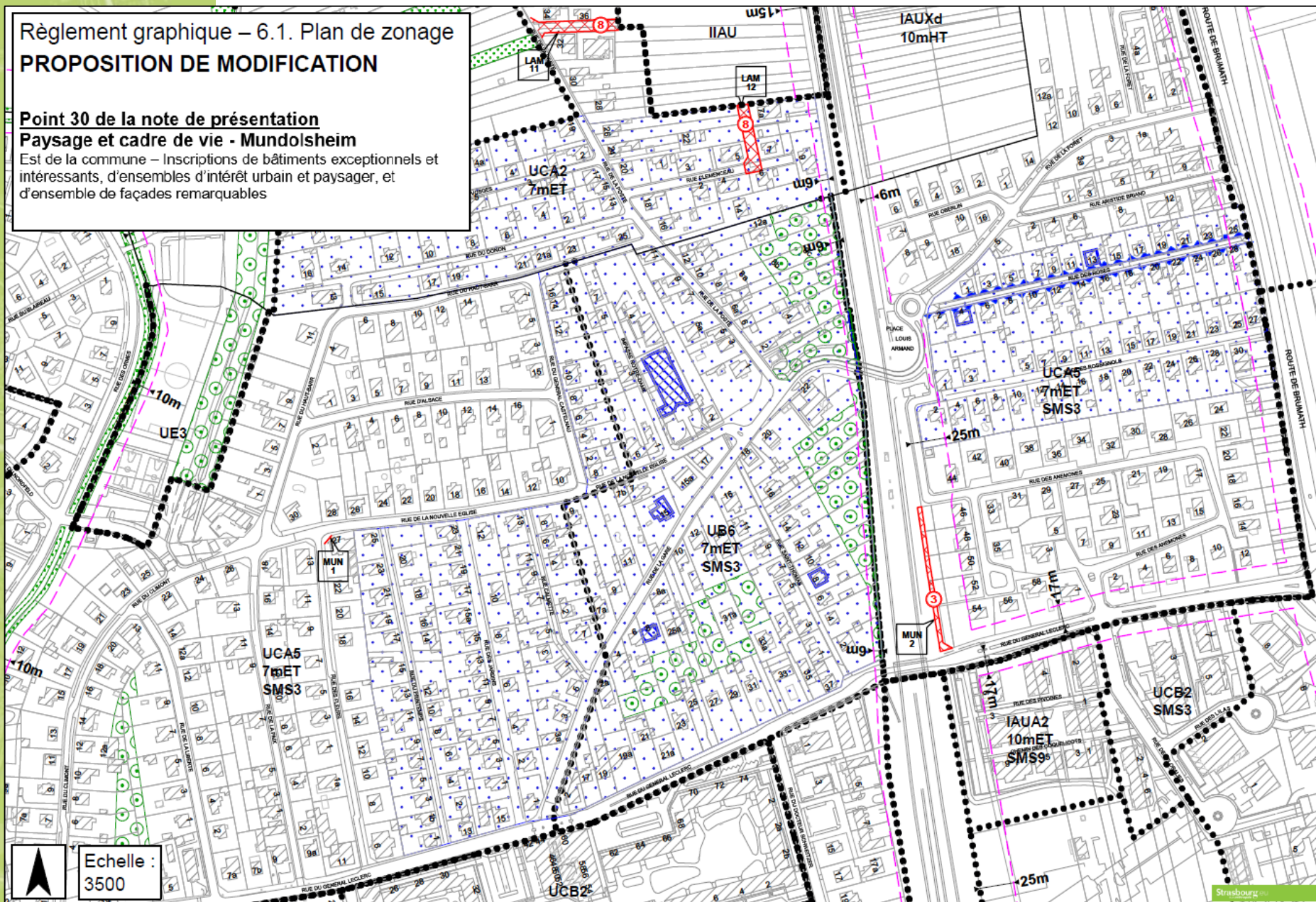
- **56** bâtiments ont été classés en bâtiments intéressants et **149** autres ont été retenus et classés en bâtiments exceptionnels. Ces bâtiments sont notamment localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul, rue Petite, rue de la Gare, rue des Roses etc. ;
- **7** ensembles de façades remarquables localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul et rue des Acacias ;
- **7** clôtures soumises à disposition particulière localisées rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue Petite, rue Furchgaessel et rue des Roses ;
- **2** ensembles d'intérêt urbain et paysager dans le quartier de la gare et dans le quartier de l'église Notre-Dame du Perpétuel Secours.

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 30 de la note de présentation

Paysage et cadre de vie - Mundolsheim

Est de la commune – Inscriptions de bâtiments exceptionnels et intéressants, d'ensembles d'intérêt urbain et paysager, et d'ensemble de façades remarquables



Préservation du patrimoine bâti

Bâtiments exceptionnels :



Définition : Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architecturale exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique ».

- ✚ **Objectif :** Protéger des bâtiments présentant une qualité architecturale exceptionnelle ou une valeur historique ou patrimoniale.
- ✚ **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites :** Démolition interdite, ainsi que toute transformation pouvant porter atteinte à son caractère exceptionnel.

Extraits du règlement écrit :

La démolition des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment exceptionnel », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.

- ✚ **Article 11 – Aspect extérieur des constructions :** Toute modification du bâtiment ne devra pas porter atteinte à son caractère exceptionnel.

Préservation du patrimoine bâti

Bâtiments intéressants :



Définition : Protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient à sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire.

- ✦ **Objectif :** Conserver la volumétrie, l'implantation et la hauteur de bâtiments présentant des caractéristiques typiques d'un quartier.
- ✦ **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** La construction ou reconstruction du bâtiment doit reprendre les implantations dominantes des bâtiments existants ou du bâtiment préexistant, en respectant le caractère patrimonial de la zone.

Extraits du règlement écrit :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- ✦ **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** Idem par rapport aux limites séparatives.

Extraits du règlement écrit :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- ✦ **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Extraits du règlement écrit :

La reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- ✦ **Article 10 – Hauteur maximale des constructions :** La reconstruction doit reprendre la même hauteur que le bâtiment préexistant.

Extraits du règlement écrit :

La reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment intéressant » doit reprendre la même hauteur que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux hauteurs dominantes des bâtiments existants.

- ✦ **Article 11 – Aspect extérieur des constructions :** Le bâtiment doit être reconstruit selon les volumétrie, hauteur et implantations initiales. Toute modification du bâtiment ne devra pas porter atteinte à ses caractéristiques.

Préservation du patrimoine bâti

Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) :



Définition : Groupe de bâtiments s'inscrivant dans une logique urbaine et paysagère issue d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. La disparition de l'un de ces éléments peut présenter des risques pour la qualité de l'ensemble.

- ✚ Objectif : Préserver l'unité, la cohérence, les ambiances urbaines caractéristiques d'un quartier ou ensemble urbain.
- ✚ Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : La construction ou reconstruction d'un bâtiment situé dans un EIUP doit se conformer aux implantations dominantes par rapport aux emprises publiques (rues, places) des bâtiments environnants.

Extraits du règlement écrit :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ensemble d'intérêt urbain et paysager » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- ✚ Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Idem par rapport aux limites séparatives.

Extraits du règlement écrit :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre d'un « ensemble d'intérêt urbain et paysager » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

- ✚ Article 11 – Aspect extérieur des constructions : Le bâtiment doit être reconstruit selon les mêmes volumétrie, hauteur et implantations de la construction initiale. Toute modification du bâtiment ne devra pas porter atteinte à ses caractéristiques.

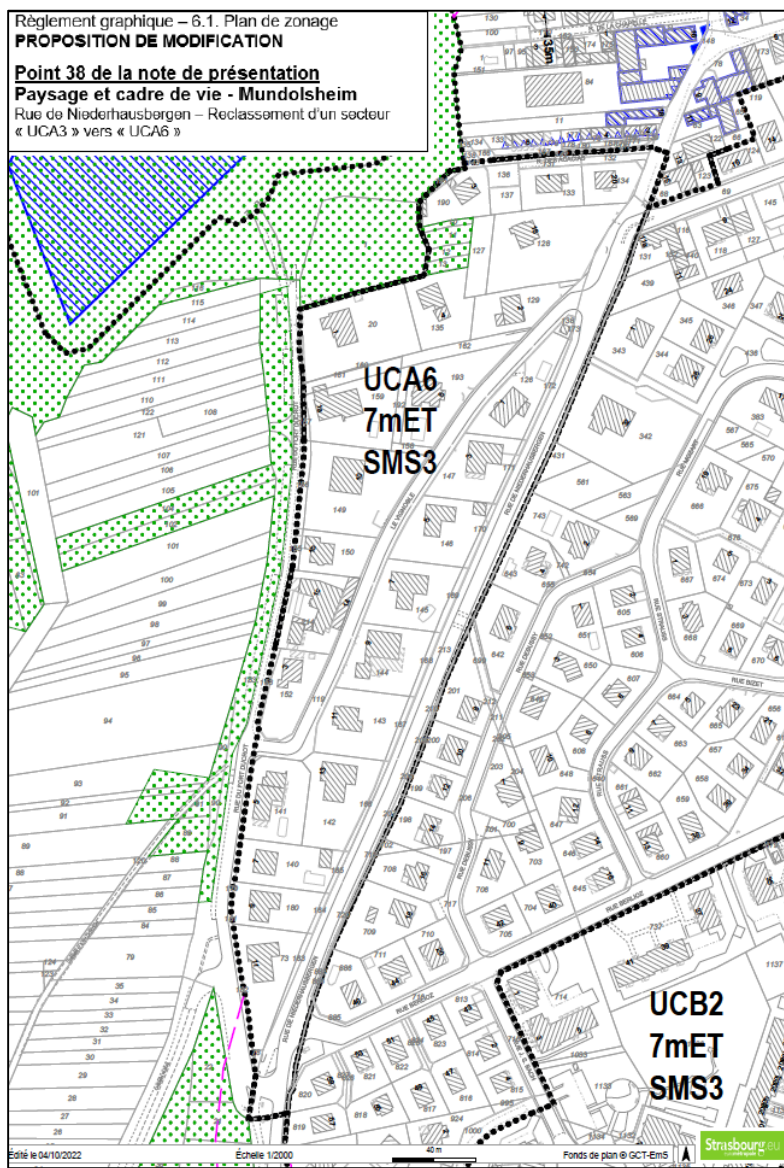
Préservation du patrimoine bâti



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 oriels, 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.

Encadrement de la constructibilité



Sur la commune de Mundolsheim, il est proposé de reclasser plusieurs secteurs d'habitat à vocation pavillonnaire « UCA3 » vers :

- des secteurs d'habitat à vocation pavillonnaire « UCA5 » ;
- des secteurs d'habitat à vocation pavillonnaire « UCA6 » sur les coteaux d'Hausbergen ;
- des secteurs d'habitat de type faubourg « UB6 ».

Ce que cela implique notamment :

→ Les nouveaux projets en zone « UCA5 » devront respecter une emprise au sol de 30% (actuellement 40%) ;

→ Les nouveaux projets en zone « UCA6 » devront respecter une emprise au sol de 20% et laisser 60% à la pleine terre (actuellement 40%) ;

→ Les nouveaux projets en zone « UB6 » devront :

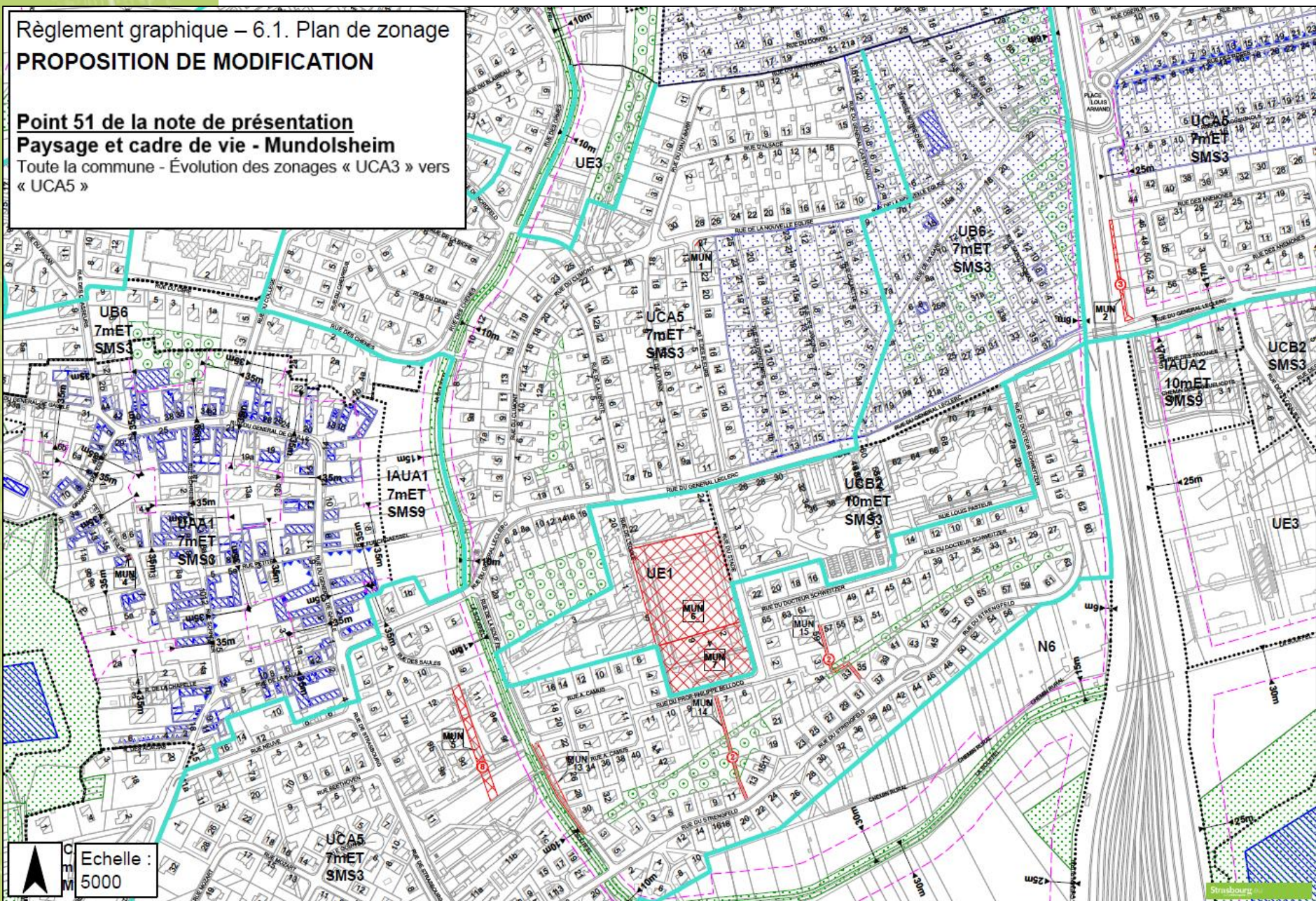
- Respecter une emprise au sol de 45% et laisser 50% à la pleine terre (anciennement 40%),
- Ne pas artificialiser le dernier tiers de la parcelle.

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 51 de la note de présentation

Paysage et cadre de vie - Mundolsheim

Toute la commune - Évolution des zonages «UCA3» vers
«UCA5»



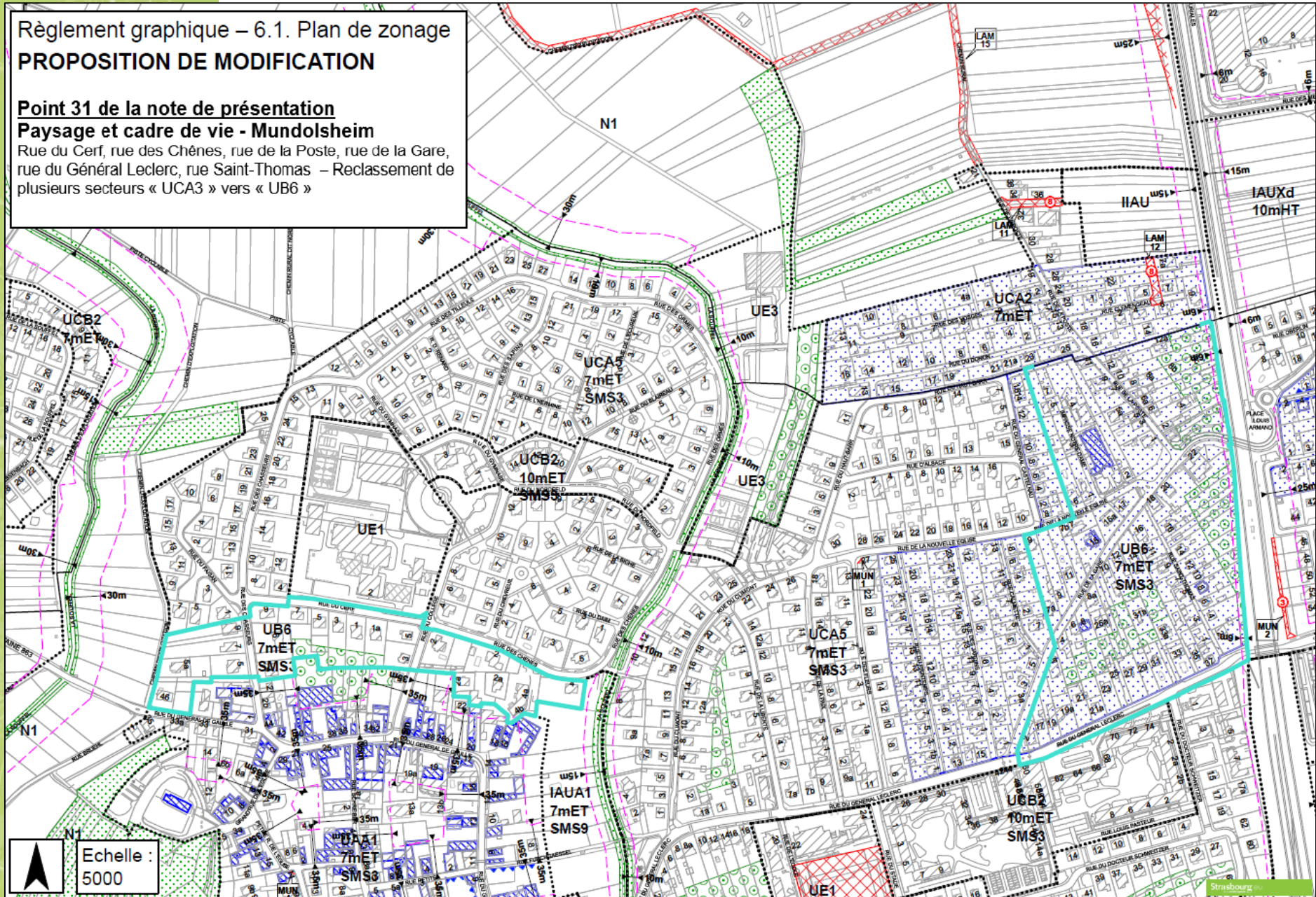
Echelle :
5000

Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 31 de la note de présentation

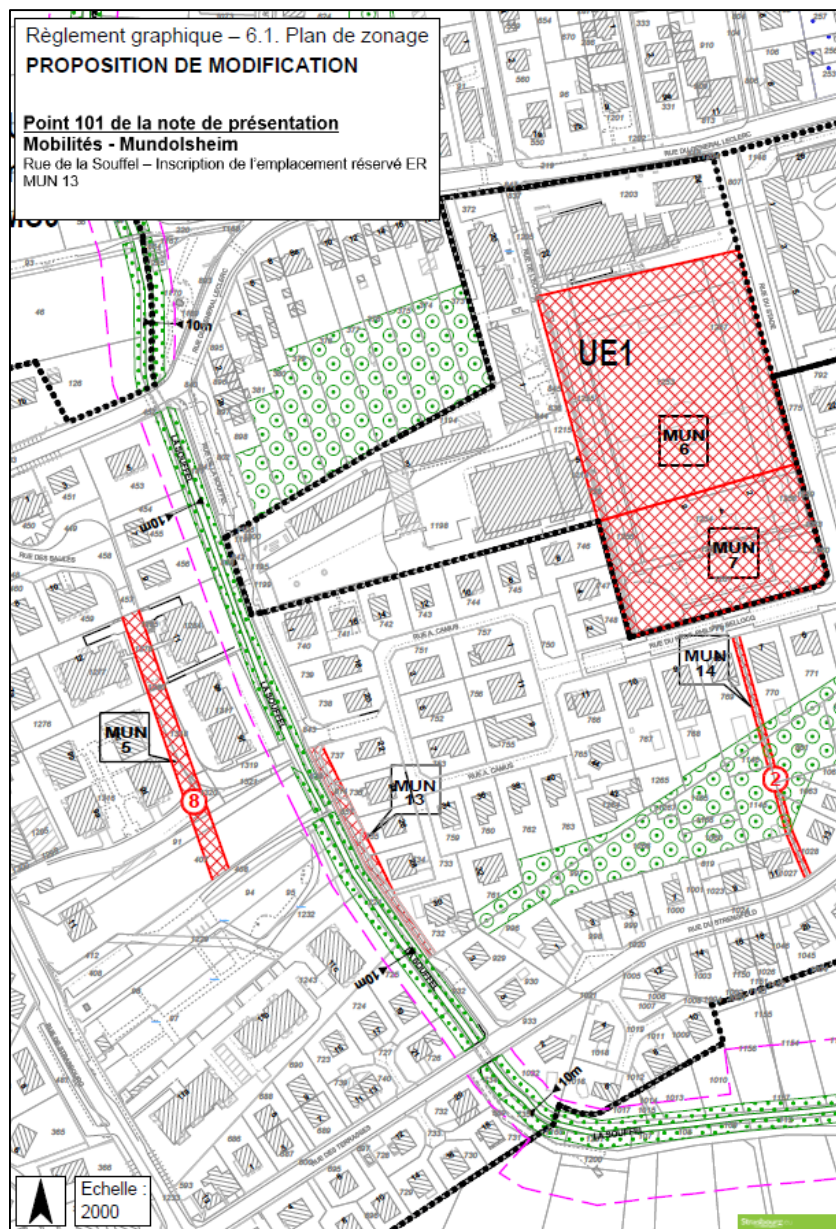
Paysage et cadre de vie - Mundolsheim

Rue du Cerf, rue des Chênes, rue de la Poste, rue de la Gare, rue du Général Leclerc, rue Saint-Thomas – Reclassement de plusieurs secteurs « UCA3 » vers « UB6 »



Echelle :
5000

Développement des liaisons douces



Sur la commune de Mundolsheim, il est proposé de :

- Inscrire deux emplacements réservés ER MUN 14 et ER MUN 15 pour l'aménagement d'une liaison piéton-cycle entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer ;
- Inscrire un emplacement réservé ER MUN 13 pour permettre l'aménagement d'un trottoir aux normes sur la partie Sud de la rue de la Souffel.

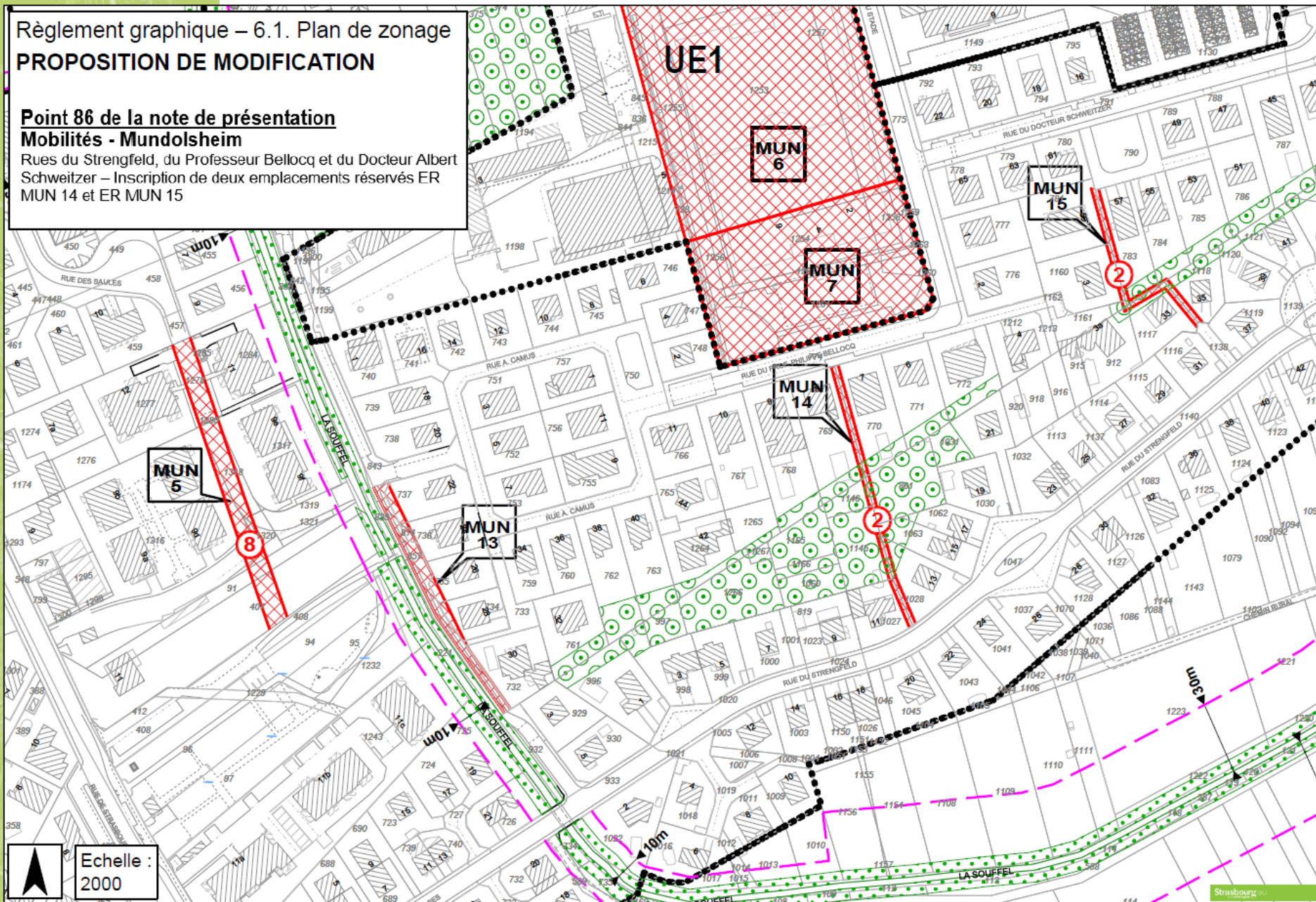
L'outil « emplacement réservé » :

- n'est pas un outil d'expropriation ;
- est un outil à mettre au service d'un projet d'intérêt public et collectif et non privé ;
- Ne peut être activé qu'en cas de vente du foncier par le propriétaire ;
- Ouvre au propriétaire un droit de délaissement : le propriétaire s'il le souhaite peut demander à la collectivité d'acquérir.

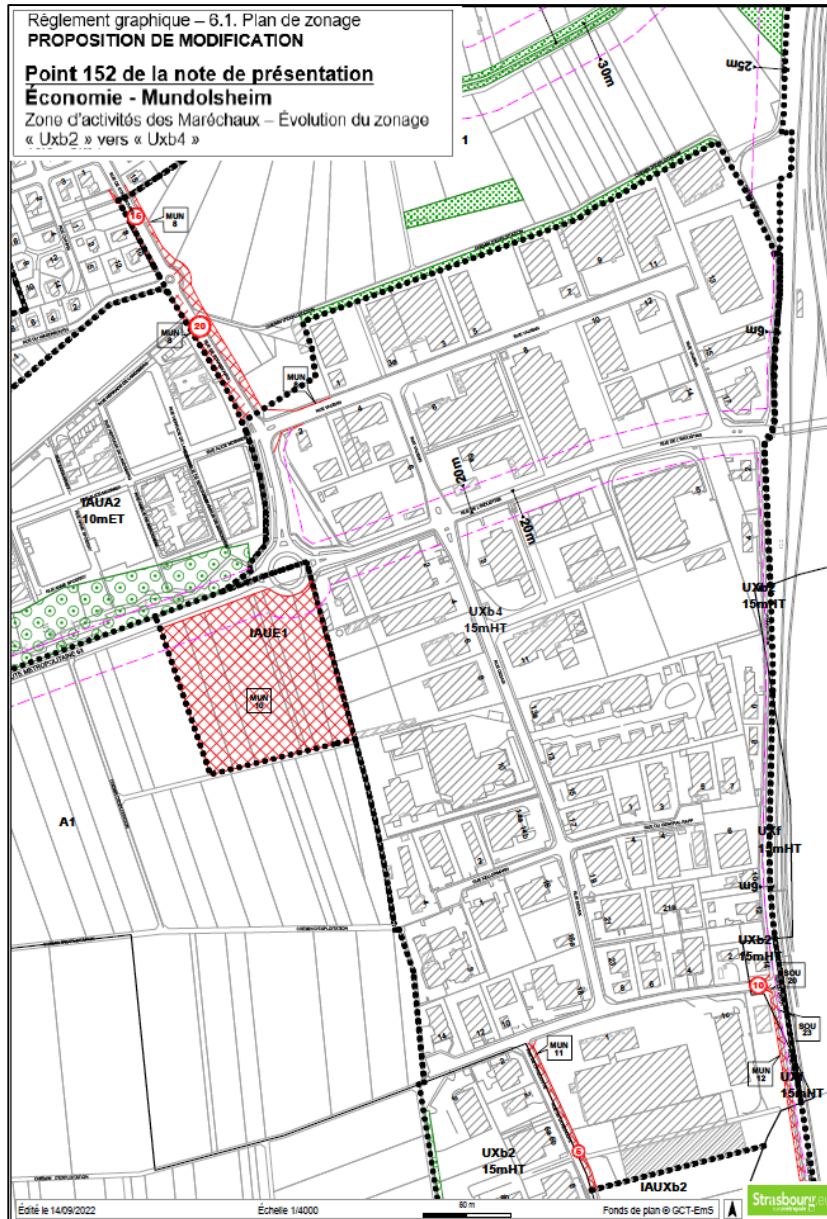
Règlement graphique – 6.1. Plan de zonage PROPOSITION DE MODIFICATION

Point 86 de la note de présentation Mobilités - Mundolsheim

Rues du Strengfeld, du Professeur Bellocq et du Docteur Albert Schweitzer – Inscription de deux emplacements réservés ER MUN 14 et ER MUN 15



Économie



Pour permettre l'évolution et la modernisation de la zone d'activité des Maréchaux, il est proposé de modifier le zonage sur ce secteur, de « Uxb2 » vers « Uxb4 ».

Cette évolution de zonage a pour objectif de permettre l'installation d'activités de type bureaux dans ce secteur. Le zonage actuel du PLU ne le permettant pas.

L'enquête publique

Où consulter le dossier d'enquête publique ?

- Au Centre administratif de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, aux jours et heures suivants : du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30 ;
- Dans chacune des mairies des communes de l'Eurométropole de Strasbourg, aux lieux, jours et heures d'ouverture des mairies ;
- Sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg : <http://www.strasbourg.eu/plu-modification-4>

Comment rencontrer la Commission d'enquête ?

Des permanences ont lieu au Centre administratif de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ainsi que dans les mairies des 32 communes durant toute la durée de l'enquête. À Mundolsheim, deux permanences auront lieu :

- le mercredi 13 septembre de 14h à 16h ;
- le Jeudi 21 septembre de 14h à 16h.

L'enquête publique

Comment s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique ?

- Via le registre papier mis à la disposition du public dans toutes les mairies des 32 communes et au Centre administratif, siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Via le registre numérique disponible à l'adresse suivante : <http://www.strasbourg.eu/plu-modification-4>

- Par courrier adressé à :

*Madame la Présidente de la commission d'enquête
en charge de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU
et sur la création de six périmètres délimités des abords
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg - 1, Parc de l'Etoile - 67076
STRASBOURG Cedex*

- Par mail adressé à : AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

L'enquête publique

Jusqu'à quand puis-je m'exprimer ?

Les observations seront enregistrées du lundi 4 septembre 2023 à partir de 8h30 jusqu'au :

- vendredi 6 octobre 2023 à 17h30 pour les registres papier déposés au siège de l'enquête publique ;
- vendredi 6 octobre 2023 à minuit pour les observations déposées par voie électronique.

Les observations envoyées par courrier sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais. Les observations électroniques demeurent en ligne durant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.