

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet « IKEA » à Strasbourg emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

II.- EXTRAITS DES PIÈCES DU PLU

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 4

1.6. Exposé des motivations du règlement

11.2 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE UX

■ Articles 6 et 7

Les règles d'implantation définies aux articles 6 et 7 UX visent à trouver un équilibre entre le souci d'économie du foncier et la prise en compte des besoins fonctionnels spécifiques à certaines activités économiques (espaces de stockage, de circulation et de manœuvre, stationnement etc.). Ainsi, un recul général de 5 mètres est imposé par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives pour l'ensemble des zones, à l'exception du secteur de zone UXc et UXd. Dans ces deux cas de figure, un alignement des constructions est possible sur les limites. Outre l'optimisation foncière, cela rend possible la création d'un paysage urbain de rue (avec des espaces publics structurés par du bâti) et une continuité du front bâti. Les constructions à vocation commerciale ou de bureaux se prêtent davantage à ce type d'évolutions que les activités artisanales ou industrielles.

■ Article 8

Les dispositions figurant à l'article 8 UX sont identiques à celles des autres zones urbaines et prises pour des motifs équivalents.

■ Articles 9, 10 et 11

Une emprise au sol maximale de 75 % est fixée à l'article 9 UX de manière à permettre l'optimisation du foncier économique et à faciliter les extensions d'entreprises en réponse à leurs besoins. Les règles de hauteurs de constructions sont motivées de la même manière. Le PLU a choisi d'offrir aux entreprises le maximum de possibilités de réaliser leurs besoins de développement sur place, dans le souci d'éviter les migrations d'entreprises vers de nouvelles zones périphériques (voire en dehors du territoire) et la consommation foncière qui en résulterait. En conséquence, le PLU fait le choix de ne pas réglementer les hauteurs ou de définir des hauteurs maximales sensiblement supérieures à celles actuellement observées et figurant dans la plupart des POS et PLU communaux. Cette hauteur est alors fixée à 15 mètres hors tout, dans la majorité des cas. Malgré les effets paysagers potentiels de cette mesure, la volonté d'accompagner le développement économique des entreprises a été jugée prioritaire sur des considérations purement esthétiques ou paysagères. Cela motive également le choix du PLU de ne pas définir de prescriptions spécifiques à l'article 11 UX. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire.

Des dispositions à l'article 9 s'appliquent dans le cas particulier de la ceinture verte pour les mêmes motifs que ceux de la zone UB, énoncés précédemment.

■ Article 13

Toutefois, la volonté de faciliter le développement économique en zone UX n'a pas conduit à abandonner toutes les autres orientations du PADD. La nécessité de maintenir des espaces libres plantés et perméables en fait partie. Ce sont ici les considérations sur les rejets d'eaux pluviales et les considérations paysagères qui ont été prises en compte. Les objectifs paysagers sont satisfaits au travers des dégagements et de l'aération du bâti que procurent ces espaces libres. Cette mesure exprime la volonté de maintenir une présence du végétal en ville, ainsi que la nécessité de planter les aires de stationnement, comme dans les autres zones du territoire. Ces objectifs motivent la part minimale d'espaces de pleine terre fixée à 15 % et le coefficient de biotope par surface de 25 % à 35% dans les zones UX. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec celle fixée à l'article 9 UX.

Des dispositions à l'article 13 s'appliquent dans le cas particulier de la ceinture verte pour les mêmes motifs que ceux de la zone UB, énoncés précédemment.

Des dispositions à l'article 13 s'appliquent dans le cas particulier du sous-secteur UXd2 situé entre la rue Jean-Jacques Kristler et la rue de l'Entenloch dans le quartier Cronembourg à Strasbourg. Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le XX.

DOCUMENT INITIAL

Tableau n°9 : Tableau des surfaces

Zone	Surface en ha	Zone	Surface en ha
A1	8581,34	UCA1	86,82
A2	27,80	UCA2	1012,44
A3	70,92	UCA3	890,41
A4	162,39	UCA4	338,90
A5	84,13	UCA5	214,84
A6	347,71	UCA6	86,01
A7	1,50	UCB1	222,38
A8	0,76	UCB2	259,82
IAUA1	23,07	UD1	112,57
IAUA2	131,77	UD2	715,81
IAUB	114,90	UD2a	4,63
IAUB1	2,25	UDz1	6,22
IAUE1	16,54	UDz2	27,78
IAUE2	7,28	UDz3	3,28
IAUXb1	103,68	UDz4	1,65
IAUXb2	65,19	UDz5	54,28
IAUXd	54,37	UE1	903,56
IAUXe	23,02	UE2	5,37
IAUY	2,93	UE3	763,07
IAUZ	51,70	UF	43,36
IAUZ1	22,38	UG	158,33
IIAU	369,08	UXa1	358,45
IIAUE	30,47	UXa2	28,15
IIAUX	548,35	UXb1	457,71
N1	9661,71	UXb2	1181,87
N2	57,88	UXb3	69,53
N3	294,80	UXb4	359,71
N3z1	6,25	UXb5	165,41
N4	290,15	UXc	60,26
N5	179,81	UXcz1	12,42
N6	281,14	UXcz2	47,66
N7	355,78	UXcz3	23,42
N7a	11,48	UXd1	98,10
N7b	36,11	UXd2	113,07
N8	13,10	UXd3a	24,42
PSMV	72,84	UXd3b	5,05
UAA1	428,00	UXd4	27,67
UAA2	176,05	UXe1	208,17
UAA3	33,20	UXe2	51,05
UAB1	87,05	UXf	189,91
UAB2	194,48	UXg	13,17
UB1	73,67	UYa	26,76
UB2	432,05	UYb	27,85
UB2a	12,26	UZ1	21,20
UB3	345,23	UZ2	76,14
UB4	483,81	Total Général	34014,22
UB5	85,22		

Source : Eurométropole de Strasbourg

PROPOSITION DE MODIFICATION

Tableau n°9 : Tableau des surfaces

Zone	Surface en ha	Zone	Surface en ha
A1	8581,34	UCA1	86,82
A2	27,80	UCA2	1012,44
A3	70,92	UCA3	890,41
A4	162,39	UCA4	338,90
A5	84,13	UCA5	214,84
A6	347,71	UCA6	86,01
A7	1,50	UCB1	222,38
A8	0,76	UCB2	259,82
IAUA1	23,07	UD1	112,57
IAUA2	131,77	UD2	715,81
IAUB	114,90	UD2a	4,63
IAUB1	2,25	UDz1	6,22
IAUE1	16,54	UDz2	27,78
IAUE2	7,28	UDz3	3,28
IAUXb1	103,68	UDz4	1,65
IAUXb2	65,19	UDz5	54,28
IAUXd	54,37	UE1	903,56
IAUXe	23,02	UE2	5,37
IAUY	2,93	UE3	763,07
IAUZ	51,70	UF	43,36
IAUZ1	22,38	UG	158,33
IIAU	369,08	UXa1	358,45
IIAUE	30,47	UXa2	28,15
IIAUX	548,35	UXb1	457,71
N1	9661,71	UXb2	1 181,37
N2	57,88	UXb3	69,53
N3	294,80	UXb4	359,71
N3z1	6,25	UXb5	165,41
N4	290,15	UXc	60,26
N5	179,81	UXcz1	12,42
N6	281,14	UXcz2	47,66
N7	355,78	UXcz3	23,42
N7a	11,48	UXd1	98,10
N7b	36,11	UXd2	120,13
N8	13,10	UXd3a	24,42
PSMV	72,84	UXd3b	5,05
UAA1	428,00	UXd4	21,11
UAA2	176,05	UXe1	208,17
UAA3	33,20	UXe2	51,05
UAB1	87,05	UXf	189,91
UAB2	194,48	UXg	13,17
UB1	73,67	UYa	26,76
UB2	432,05	UYb	27,85
UB2a	12,26	UZ1	21,20
UB3	345,23	UZ2	76,14
UB4	483,81	Total Général	34014,22
UB5	85,22		

Source : Eurométropole de Strasbourg