

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Déclaration de projet de requalification du site Schutzenberger à Schiltigheim, emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Extrait  
**REGLEMENT ECRIT**  
*Proposition de modification de la zone UD*

---

**Dossier d'enquête publique**  
**Août 2025**

direction **urbanisme  
et territoires**

aménagement du territoire  
et projets urbains



## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

### **Rappel :**

Les *constructions*, aménagements et *installations* doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

### **Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Sont interdits :**

1. Les *constructions* et *installations* susceptibles de provoquer des *nuisances* ou susciter des *risques incompatibles avec la vocation résidentielle*.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
3. Dans la zone UD2a :
  - Les hôtels et autres hébergements touristiques en rez-de-chaussée ainsi que celui situé dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351 ;
  - Les habitations en rez-de-chaussée ainsi que celles situées dans une bande de 60 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.

### **Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Dispositions particulières**

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, sont admis les constructions et installations à destination –sous destination suivantes :

- habitat – logement ;
- commerce et activités de service – artisanat et commerce de détail, surfaces de vente liées à une activité artisanale, restauration, hôtels, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- autres activités du secteur tertiaire – bureaux ;
- équipement d'intérêt collectif et services publics.

### **Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz3 (ZAC Etoile)**

Les **accès** aux aires de stationnement en sous-sol depuis les voies publiques ainsi que les caractéristiques de certaines voies restant à réaliser sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC Etoile.

### **Articles 4 UD et 5 UD :**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les **bâtiments** peuvent être édifiés à l'**alignement** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

#### **2. Avant-corps**

Les **avant-corps** sont soumis aux dispositions suivantes :

##### **2.1. Avant-corps et domaine public**

Les **avant-corps** en surplomb sur le domaine public sont admis à condition que leurs **saillies** soient réalisées à une hauteur minimale de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

##### **2.2. Avant-corps et ligne de construction**

En débord sur une **ligne de construction**, sont autorisés les **avant-corps** ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain.

##### **2.3. Avant-corps et marges de recul**

2.3.1. La **construction** d'**avant-corps** ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'**alignement**, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain.

2.3.2. Pour les **constructions** ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les **avant-corps** peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

#### **3. Dispositions particulières**

1.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt

collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'**alignement**, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

- 1.2. Nonobstant les dispositions générales ci-dessus, les **façades** des nouveaux **bâtiments** créés le long de l'avenue Herrenschmidt et de la rue Richard Strauss, dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure, au sein du quartier du Wacken à Strasbourg, doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 à 10m depuis le domaine public.

#### 4. Dispositions applicables en secteur UDz3

Les **constructions** situées en secteur de zone UDz3 devront s'implanter dans les conditions définies par l'Orientement d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Etoile.

Lorsque les **constructions** ne sont pas édifiées à l'**alignement** des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, la partie ainsi laissée libre sera interdite au stationnement automobile et fera l'objet d'un traitement minéral ou paysager.

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 2 ci-dessus, aucun **avant-corps** n'est admis en débord sur le domaine public.

### **Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 1. Dispositions générales

- 1.1. Les **constructions** peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
- soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- 1.2. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un **bâtiment** au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$  minimum 3 mètres).

#### 2. Dispositions particulières

- 2.1. Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux **constructions** et **installations** de faible emprise nécessaires aux missions des **services publics** ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.
- 2.2. En limite de secteur de zone UDz3, pour les parties du **bâtiment** qui ne sont pas implantées en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du **bâtiment** au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Ces règles ne s'appliquent pas à la partie enterrée du **bâtiment** ou à des **constructions** d'une hauteur inférieure à 1,40 mètre.

## **Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux *bâtiments* non contigus.

## **Article 9 UD : Emprise au sol**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Dispositions particulières**

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 %.

## **Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions**

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **1. Mode de calcul**

La hauteur maximale hors tout des *constructions* est mesurée par rapport au *niveau moyen de la voie de desserte* existante ou à créer.

### **2. Dispositions générales**

2.1. La hauteur maximale hors tout est indiquée au règlement graphique. En l'absence d'indication portée au règlement graphique, la hauteur n'est pas réglementée.

2.2. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

### **3. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zones UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)**

La hauteur maximale ainsi que le nombre maximum de niveaux correspondant sont indiqués dans l'OAP du secteur Etoile.

### **4. Dispositions particulières applicables dans d'autres secteurs**

Dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure dans le quartier du Wacken à Strasbourg, les nouveaux *bâtiments* créés doivent présenter des hauteurs différenciées. Un bâtiment signal implanté au Nord-Ouest de l'unité foncière peut atteindre la hauteur maximale hors tout fixée au règlement graphique. Les autres bâtiments présenteront des hauteurs plus réduites et présentant un épannelage de hauteurs différenciées, en compatibilité avec les principes édictés à l'orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine Wacken Europe.

Nonobstant les dispositions réglementaires inscrites au règlement graphique, la hauteur des bâtiments dans le secteur « Schutzenberger » à Schiltigheim, situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, devra respecter les principes liés aux hauteurs, définis au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Schutzenberger ».

## **Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Dispositions en outre applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)**

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de haies, arbustes à feuilles caduques ou persistantes.

Les clôtures construites seront obligatoirement constituées de la façon suivante: murets en béton plein coulé sur place, murets en briques (revêtus d'un enduit ou non), murets en grès, pierres taillées ou équivalent, grilles en métal à barreaudage vertical, d'une hauteur maximum de 1,40 mètre, à l'exclusion de tout autre. La hauteur du **mur bahut** éventuel est limitée à 0,40 mètre.

Les clôtures en grillage sont interdites sauf en doublement d'une haie vive dans le cas de clôture végétale, et uniquement en mitoyenneté. Elles seront alors de couleur sombre.

La limite du domaine privé doit être matérialisée.

Des dispositions spécifiques peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux existantes et renforcer l'aspect spécifique de la rue ou de la place concernée.

Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'**extension** des clôtures existantes, afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public.

## **Article 12 UD : Stationnement**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Dispositions applicables dans les secteurs de zones UDz1 (ZAC Danube) et UDz5 (ZAC Deux Rives)**

Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'**opération d'aménagement d'ensemble** doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

## **Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

---

Les **constructions**, aménagement et **installations** doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **1. Dispositions générales**

Une superficie minimale doit être réservée à des **aménagements paysagers**, selon le pourcentage suivant :

- UD1, UDz1, UDz3, UDz4, UDz5 : non réglementé,
- UD2, UD2a : 20 % réalisés en **pleine terre**.

Conformément aux paragraphes 9.1 et 9.2 de l'article 13 des « Dispositions applicables à toutes les zones », le coefficient de biotope par surface est fixé à, minimum :

- UD1, UDz1, UDz3, UDz4, UDz5 : 10 %,
- UD2, UD2a : 30 %.

## 2. Dispositions particulières applicables dans le secteur de zone UDz2 (ZAC Poteries)

Tous les *espaces libres* non sur-bâtiés seront aménagés.

Les *espaces libres* réservés aux *aménagements paysagers* comportant jeux, circulations réservés aux piétons et plantations représenteront au minimum 30 % de la surface de chaque *îlot*, sans pouvoir être inférieur à 10 % de la surface de chaque parcelle construite. Ces espaces seront entièrement aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements ou d'une haie en encadrement de l'aire de stationnement.

## 3. Dispositions particulières applicables dans d'autres secteurs

Dans le cadre de l'opération de requalification du site Mercure, dans le quartier du Wacken, à Strasbourg, les nouveaux *bâtiments* doivent respecter une distance minimale de 4 mètres depuis la couronne des arbres repérés au règlement graphique en tant « qu'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer ».

Dans le secteur « Schutzenberger » à Schiltigheim, situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, la part des aménagements paysagers est fixée à 30 % minimum. La part d'aménagements paysagers à réaliser en **pleine terre** est fixée à 20 % minimum.

## Article 14 UD : Coefficient d'occupation du sol

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 1. Dispositions générales

Non réglementé.

### 2. Dispositions particulières applicables dans les secteurs de zone UDz3 et UDz4 (ZAC Etoile)

Les secteurs de zones UDz3 et UDz4 sont affectés d'une possibilité maximale d'utilisation du sol exprimée en *surface de plancher* constructible répartie comme suit :

- UDz3 : 37.500m<sup>2</sup>
- UDz4 : 22.000m<sup>2</sup>

## Article 15 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## Article 16 UD : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Les *constructions*, aménagement et *installations* doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».