



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEISTRATZHEIM

Modification n°3 – Notice explicative



MODIFICATION N°3 DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 2 février 2022

A Obernai, le 2 février 2022

Le Président

Bernard FISCHER



Table des matières

A.	Coordonnées du maître d'ouvrage	2
B.	Contexte général de la modification du PLU.....	2
1.	Contexte communal	2
2.	Situation du document d'urbanisme.....	2
C.	Objet de l'enquête publique	2
1.	L'objectif de la modification du PLU.....	2
2.	Eléments du PLU à modifier	3
D.	Evolutions proposées	3
1.	Evolution de diverses dispositions du règlement de la zone IAUX	3
a)	Présentation du point.....	3
b)	Traduction dans le PLU	7
2.	Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est	16
c)	Présentation du point.....	16
d)	Traduction dans le PLU	17
3.	Evolution des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU « lieu-dit Am Alten Bach » 19	
e)	Présentation du point.....	19
f)	Traduction dans le PLU	21

A. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du Pays de Sainte Odile
38 rue du Maréchal Koenig
67210 Obernai
Tel. : 03 88 95 53 52
Mel. : ccpsso@ccpsso.com

B. Contexte général de la modification du PLU

1. Contexte communal

Meistratzheim se situe en Alsace, dans le département du Bas-Rhin, à proximité de la ville d'Obernai. La commune est rattachée à l'arrondissement de Sélestat-Erstein et au canton d'Obernai. Elle fait également partie de la Communauté de communes du Pays de Sainte Odile et du territoire du SCoT du Piémont des Vosges.

Le village, traversé par la RD 426, bénéficie d'une situation privilégiée à seulement 6 km d'Obernai, 14 km de Molsheim, 28 km de Strasbourg et Sélestat, 40 km d'Offenburg en Allemagne et 50 km de Colmar.

Le ban communal s'étend sur 12,8 km et accueille environ 1 450 habitants. Les communes limitrophes sont les suivantes : Niedernai, Obernai, Krautergersheim, Hindisheim, Limersheim, Schaeffersheim et Bolsenheim.

2. Situation du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme communal a été approuvé pour la première fois en février 2008. Il s'agit de la 3ème procédure de modification depuis cette première approbation, les deux modifications précédentes ayant été approuvées en 2009 et 2017. Le PLU a également fait l'objet d'une mise à jour en 2019.

C. Objet de l'enquête publique

1. L'objectif de la modification du PLU

La présente modification du PLU concerne les points suivants :

1. Evolution du règlement écrit de la zone IAUX, en modifiant : la hauteur maximale des constructions (article 10), les normes de stationnement (article 12), le pourcentage d'espaces verts (article 13), et en précisant les conditions liées aux logements de fonction au sein de la zone (article 2) ;
2. Suppression de la notion de tranches dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est ;
3. Evolution des conditions d'urbanisation de la zone IAU « lieu-dit Am Alten Bach » au sud du secteur urbanisée communale, par :

- L'augmentation du seuil minimal d'urbanisation à l'ensemble de la zone au règlement écrit (article 2),
- L'ajout de l'échéance de 2025 pour pouvoir initier l'urbanisation de la zone, au tome des OAP.

2. Éléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit du PLU (zones IAU et IAUX),
- Les orientations d'aménagement et de programmation, et plus spécifiquement :
 - Le volet programmation (p.3),
 - L'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est (p.4).

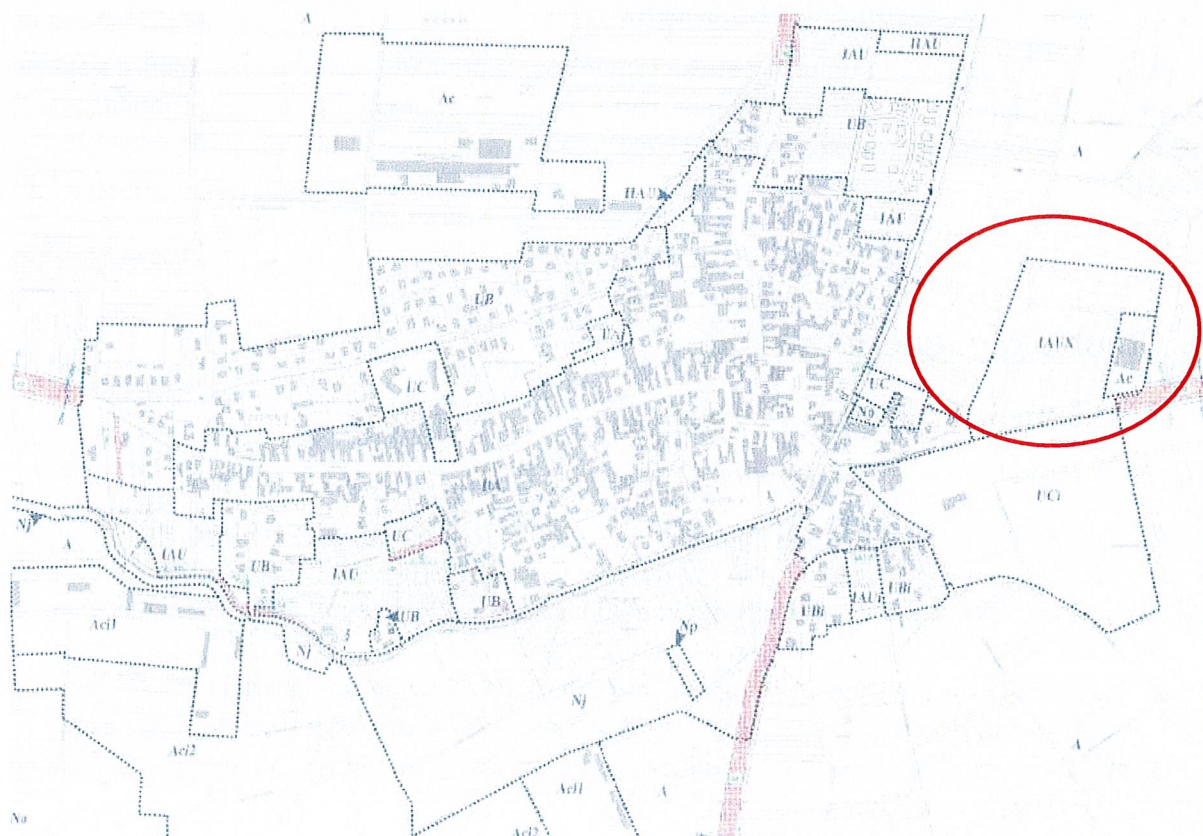
D. Evolutions proposées

1. Evolution de diverses dispositions du règlement de la zone IAUX

a) Présentation du point

La commune de Meistratzheim n'accueille qu'une zone à urbaniser à vocation d'activités (IAUX) sur son ban. Il s'agit de la zone d'activités artisanales située en entrée Est du village, le long de la RD 426.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur :



Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle qui définit les grandes orientations d'aménagement de la zone, nommée « orientations d'aménagements relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est » :

Orientations d'aménagement relatives à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est

Cette zone d'urbanisation future, classée au PLU en IAUX, à pour vocation d'accueillir des activités de type artisanale, et de répondre notamment aux besoins en développement du tissu économique local.

La localisation de ce secteur aux abords de la RD246, classée à grande circulation, doit satisfaire aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, la prise en compte de cet article nécessite des orientations d'aménagement illustrées dans le schéma d'aménagement ci-contre, et définies dans le rapport de présentation (Cf. La prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).



A la suite des délibérations concordantes des Communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO) et d'un arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017 portant extension de compétences, la communauté de communes du Pays de Sainte Odile est depuis le 1^{er} janvier 2018 compétente en matière de développement économique, incluant la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

Elle souhaite à ce titre initier un projet d'aménagement de cette zone IAUX, sur une surface d'environ 3,2 ha. Les parcelles au sein du périmètre de projet sont d'ores et déjà propriété de la communauté de communes.

Afin de permettre le projet tel qu'il est aujourd'hui envisagé par la collectivité, certaines dispositions du règlement de la zone IAUX du PLU doivent être ajustées.

➤ Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'article 2 du règlement actuel de la zone IAUX autorise les habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :

- que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
- qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent.

Afin de limiter leur création au strict nécessaire au sein de la zone, la collectivité souhaite apporter des précisions concernant les conditions liées à la possibilité d'implantation de logements de fonction et de gardiennage. Les nouvelles dispositions concernent notamment :

- La limitation de leur dimension à 80m² de surface plancher maximum,
- La limitation aux activités pour lesquelles une présence permanente sur place est indispensable.

➤ Article 10 : Hauteur des constructions

Le PLU actuel limite la hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'acrotère pour des constructions dotées d'une toiture plate, et à 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Contenu de la destination de la zone dédiée à des activités artisanales et industrielles, la collectivité souhaite augmenter cette hauteur à 10m jusqu'au point le plus haut du bâtiment (acrotère ou faîtage), quelque-soit le type de toiture, afin :

- De mieux correspondre aux besoins des entreprises visées (artisanales, industrielles), pour lesquelles certains process nécessitent un dimensionnement conséquent des locaux,
- D'optimiser l'utilisation de ce foncier en permettant une densité supérieure au sein de la zone.

Par ailleurs, il est proposé de supprimer les mentions définissant les hauteurs maximales autorisées en fonction des types de toiture (plate ou en pente), et de supprimer ainsi la disposition définissant une hauteur maximale de « 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente ».

➤ Article 12 : Stationnement

Le PLU actuel définit les normes de stationnement suivantes :

- 2 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les activités industrielles et artisanales
- 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les locaux de stockage
- 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et services

Il précise par ailleurs que lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement peut également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Réduction des normes de stationnement voiture :

Après analyse plus fine de la capacité potentielle des futurs lots et des besoins des entreprises ciblées, il apparaît que les normes de stationnement voiture actuelles sont trop élevées et engendreraient la création de zones de stationnement surdimensionnées.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol et d'optimiser l'utilisation du foncier, il est proposé de revoir à la baisse les normes de stationnement actuelles de la manière suivante :

- Activités industrielles et artisanales : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- Locaux de stockage : 1 place par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher,
- Bureaux et services : le ratio de 3 places par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher est maintenu, en ajoutant les surfaces de vente.

Il est également proposé d'ajouter une exigence de 2 places par habitation.

Nouvelles dispositions en faveur des mobilités actives :

Afin de favoriser les mobilités actives, il est proposé de renforcer les dispositions liées au stationnement vélo. L'objectif est d'assurer la création d'un local vélo sur chaque lot quelque-soit sa destination, de qualité, sécurisé pour l'accueil de vélos électriques, facilement accessible et suffisamment dimensionné. Pour ce faire, il est proposé de compléter la disposition encadrant la création des locaux vélos par les notions suivantes :

Disposition complétée :

- En plus d'être couvert et clos (disposition existante), le local doit être sécurisé.

Nouvelles dispositions :

- Les places de stationnement vélo doivent être facilement accessibles depuis l'espace public et l'entrée des bâtiments et de plain-pied. Le local vélo ne doit pas être directement partagé avec tout autre local technique (ex. poubelles). Des arceaux seront disposés afin de pouvoir accrocher de manière sécurisée les vélos (au moins le cadre et une roue) à une hauteur de 50 à 80 cm. Afin d'assurer à tous types de cycles de pouvoir stationner, chaque local vélo doit comporter un emplacement minimum capable d'accueillir un vélo 3 roues ou à remorque. La surface minimale de cet emplacement est réputée être de 1,20m x 2,50m. La dimension du local vélo est calculé de la manière suivante :
 - o Artisanat, industrie : 5m² minimum par tranche entamée de 1000m² de surface de plancher,
 - o Locaux à usage d'habitation, de bureaux, de vente : 5m² minimum par tranche entamée de 200m² de surface de plancher.

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces dispositions, il est précisé que les emplacements vélos doivent apparaître sur les plans des permis de construire.

➤ Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Le règlement actuel encadre la surface minimale des parcelles qui doit être aménagée en espaces verts (minimum 10%). La communauté de communes souhaite augmenter la part d'espaces verts minimale de 10% à 20% au sein du règlement. Cette évolution a pour but d'améliorer :

- La qualité paysagère du projet, par une présence du végétal plus importante,
- Sa qualité environnementale, et notamment : limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, favoriser la biodiversité au sein de la zone.

b) Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de faire évoluer le règlement écrit de la zone IAUX, en modifiant les dispositions suivantes comme mentionné ci-dessus :

- Conditions liées aux logements de fonction au sein de la zone (article 2),
- Hauteur maximale des constructions (article 10),
- Normes de stationnement (article 12),
- Pourcentage d'espaces verts (article 13).

Extrait du règlement écrit actuel (p.47) :

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ;
- Les habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent,
- Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Extrait du règlement écrit modifié :

Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions

■

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ;
- ~~Les habitations à condition qu'elles correspondent à des~~ Les logements de fonction ~~et de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,~~ à condition qu'ils soient destinés au personnel des établissements d'activités dont la présence permanente sur place est indispensable, et sous réserves :
 - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent,
 - ~~que leur dimension soit limitée à 80m² de surface de plancher maximum par unité foncière.~~
- Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Extrait du règlement écrit actuel (p.51) :

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

Non réglementé.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain,

Article 10 IAUX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'acrotère pour des constructions dotées d'une toiture plate,
- 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Extrait du règlement écrit modifié :

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

Non réglementé.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle.

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- * ~~7~~ 10 mètres jusqu'au point le plus haut du bâtiment. à l'acrotère pour des constructions dotées d'une toiture plate,
- * ~~6~~ mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Extrait du règlement écrit actuel (p.53) :

- Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur soit l'acrotère soit l'égout du toit. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.

Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.
- Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre.
- Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques.
- En limite Sud des parcelles, sur la RD426, les constructions seront implantées sur l'alignement soit, en cas de recul de la façade des constructions, une clôture doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Article 12 IAUX : Stationnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Activités industrielles et artisanales :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2 places
---	----------

Locaux de stockage :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	1 place
---	---------

Bureaux et services :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	3 places
---	----------

Extrait du règlement écrit actuel (p.54) :

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dispositions générales

- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- Un minimum de 10% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert.
- Les plantations doivent composées d'essences locales
- Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 IAUX : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Extrait du règlement écrit modifié :

- Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur soit l'acrotère soit l'égout du toit. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.

Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.
- Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre.
- Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques.
- En limite Sud des parcelles, sur la RD426, les constructions seront implantées sur l'alignement soit, en cas de recul de la façade des constructions, une clôture doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Article 12 IAUX : Stationnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m² y compris les accès.

Activités industrielles et artisanales :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2 1 places
---	-------------------

Locaux de stockage :

par tranche entamée de 100 300 m ² de surface de plancher	1 place
--	---------

Bureaux, surfaces de vente et services :

par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	3 places
---	----------

Extrait du règlement écrit modifié (suite) :

Habitations :

Par habitation	2 places
----------------	----------

- ~~Lorsqu'un Tout~~ bâtiment ~~neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements,~~
~~à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service~~
~~public, comprend~~ comprenant un parc de stationnement d'accès réservé, ~~ce~~
~~bâtiment~~ devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec
l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra
également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos,
sécurisé et situé sur la même unité foncière que le projet. Les places de
stationnement vélo doivent être facilement accessibles depuis l'espace public
et l'entrée des bâtiments et de plain-pied. Le local vélo ne doit pas être
directement partagé avec tout autre local technique (ex. poubelles). Des
arceaux seront disposés afin de pouvoir accrocher de manière sécurisée les
vélos (au moins le cadre et une roue) à une hauteur de 50 à 80 cm. Afin
d'assurer à tous types de cycles de pouvoir stationner, chaque local vélo doit
comporter un emplacement minimum capable d'accueillir un vélo 3 roues ou
à remorque. La surface minimale de cet emplacement est réputée être de
1,20m x 2,50m.
- La dimension du local vélo est calculé de la manière suivante :
 - Artisanat, industrie : 5m² minimum par tranche entamée de 1000m²
de surface de plancher,
 - Locaux à usage d'habitation, de bureaux, de vente : 5m² minimum par
tranche entamée de 200m² de surface de plancher.
- Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les
emplacements des vélos.

Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Dispositions générales

- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement
doivent être aménagés et plantés.
- Un minimum de ~~10%~~ 20% de la surface de la parcelle sera aménagé en
espace vert.
- Les plantations doivent composées d'essences locales
- Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en
périphérie immédiate, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4
places de stationnement.

2. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est

c) Présentation du point

Dans la suite du point précédent, cette modification concerne également le secteur à urbaniser à vocation d'activités (IAUX) situé en entrée Est du village, le long de la RD 426.

Comme mentionné précédemment, ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle qui définit les grandes orientations d'aménagement de la zone :

Orientations d'aménagement relatives à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est

Cette zone d'urbanisation future, classée au PLU en IAUX, à pour vocation d'accueillir des activités de type artisanale, et de répondre notamment aux besoins en développement du tissu économique local.

La localisation de ce secteur aux abords de la RD246, classée à grande circulation, doit satisfaire aux exigences de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, la prise en compte de cet article nécessite des orientations d'aménagement illustrées dans le schéma d'aménagement ci-contre, et définies dans le rapport de présentation (Cf. La prise en compte de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).



Le schéma actuel de l'OAP indique deux tranches pour la réalisation des travaux : une première tranche de 21 039,94 m² et une seconde de 14 501 m². Le texte de l'OAP ne fait pas référence à ces tranches pour en expliciter la réalisation.

Aujourd'hui, l'opération envisagée par la communauté de communes du Pays de sainte Odile devenue compétente pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité, ne comporte pas de tranches, contrairement à l'indication de l'actuelle OAP.

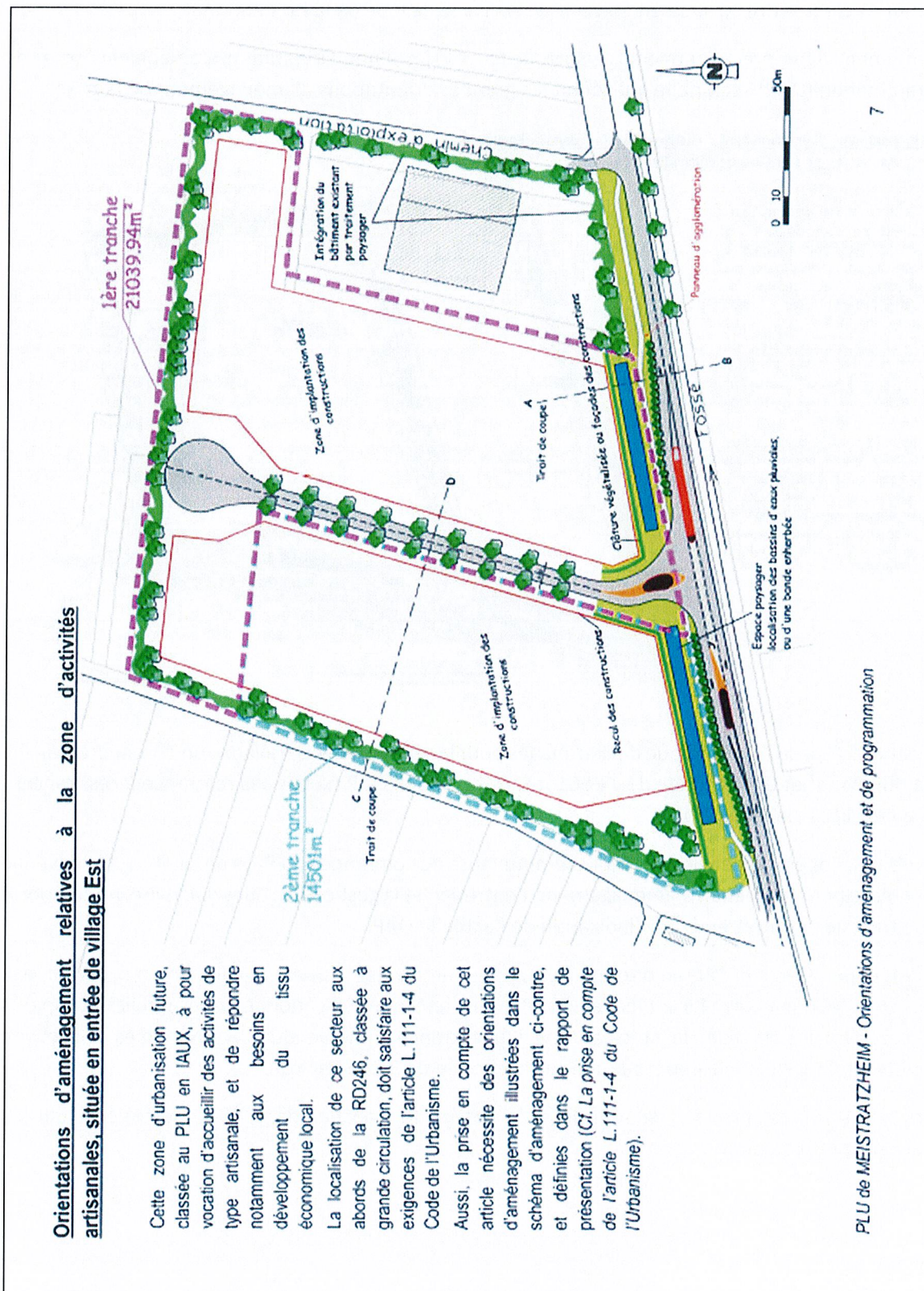
En effet, l'opération consisterait à terme à équiper et aménager (voirie, assainissement séparatif, eau potable, protection contre l'incendie, électricité, gaz, télécommunication, espaces publics et espaces verts) les terrains en vue de la création en une tranche unique de travaux dédiés à l'activité économique de 18 lots maximum sur une surface totale de 3,2ha environ.

C'est pourquoi il est proposé de supprimer la notion de tranches dans l'OAP sectorielle, qui n'a aujourd'hui plus lieu d'être.

d) Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de supprimer les deux périmètres de tranches sur le schéma de l'OAP sectorielle relative à la zone d'activités artisanales, située en entrée de village Est.

Extrait des OAP actuelles (p.7) :



3. Evolution des conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU « lieu-dit Am Alten Bach »

e) Présentation du point

La commune de Meistratzheim comporte plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (IAU). Deux d'entre elles sont situées en partie Nord-Est du village et deux autres en partie Sud-Ouest, à proximité de l'Ehn et de son corridor végétal.

Les deux secteurs situés en partie Nord ont fait l'objet ces dernières années d'opérations d'ensemble successives qui ont permis une urbanisation progressive de cette partie du ban communal. Aujourd'hui, ces zones ne sont pas entièrement urbanisées mais sont en voie de l'être à court / moyen terme, des autorisations ayant récemment été délivrées. Les deux zones situées au Sud sont quant à elles non bâties dans leur intégralité.

Cet ordre dans l'urbanisation des secteurs IAU de la commune a été induit par le volet programmation du tome des OAP, qui encadre l'ordre et l'échéance de l'urbanisation des secteurs IAU communaux, de la manière suivante :

Extrait des OAP du PLU en vigueur :

Volet programmation

Dans le respect de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

(...)

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants...

Compte-tenu de la surface des zones à urbaniser (IAU) destinées prioritairement à l'habitat, il est souhaitable d'échelonner leur ouverture à l'urbanisation selon l'échéancier suivant :

- Secteur n°1 : urbanisable immédiatement.
- Secteurs n°2 : urbanisable au plus tôt après achèvement du secteur 1.
- Secteur n°3 : urbanisable après 2025.

L'ouverture à l'urbanisation des zones IAU ne sera possible qu'à condition que la commune soit en retard sur ses projections démographiques et en cas de blocages fonciers sur les zones IAU restantes

Zone IAU « lieu-dit Am Alten Bach »

Zone IAU « lieux-dits Muehlgaerten et Kuerchgarten »

PLU de MEISTRATZHEIM - Orientations d'aménagement et de programmation

3

Situation réglementaire des deux zones IAU au Sud-Ouest du village :

Comme mentionné précédemment, les deux secteurs Sud-Ouest nommés « zone IAU à l'Ouest de la rue des Jardins - lieu-dit Am Alten Bach » et « zone IAU à l'Est de la rue des jardins - lieux-dits Muehlgaerten et Kuerchgarten », sont encadrés par diverses dispositions du PLU qui encadrent le rythme et l'échéance de leur urbanisation :

- Le volet programmation des OAP qui impose dans un régime de compatibilité :
 - Une urbanisation au plus tôt après achèvement du secteur 1 (réalisé) pour la partie à l'Ouest de la rue des Jardins,
 - Une urbanisation après 2025 pour la partie à l'Est de la rue des jardins,
- Le règlement écrit (article 2 des zones IAU), qui impose dans un régime de conformité leur urbanisation par opérations d'aménagement d'ensemble de 0,5 ha minimum (article 2 des zones IAU),
- Des OAP sectorielles, qui définissent des modalités d'urbanisation des secteurs (desserte viaire et piétonne, franges végétales à créer et éléments de mise en valeur de l'Ehn, etc.), mais ne détaillent pas de volet programmatique ou de notion de tranches.

Ainsi, d'après l'analyse de ces différentes dispositions réglementaires, il ressort que la zone IAU à l'Ouest de la rue des Jardins « lieu-dit Am Alten Bach » peut dès à présent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble de 0,5 ha minimum. La zone IAU à l'Est de la rue des jardins « lieux-dits Muehlgaerten et Kuerchgarten » ne pourra être urbanisée qu'après 2025.

Contexte communal :

De par les opérations successives réalisées sur les dernières années dans les zones IAU (lotissements ROETTEL et ALLMENDPLATZ), mais également en lien avec les nombreuses autorisations délivrées en densification au sein des zones urbanisées, la commune de Meistratzheim connaît un rythme soutenu de construction neuve sur son ban depuis plusieurs années. Ainsi depuis 2015, 63 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune, représentant une augmentation non négligeable de la population pour une commune de moins de 1500 habitants.

L'arrivée de cette population nouvelle n'est notamment pas sans effets sur les équipements publics, équipements petite enfance en premier lieu, qui présentent un taux de remplissage important et qui pourraient arriver à court / moyen terme à capacités maximales.

De la même manière, la commune a réalisé récemment des aménagements de voirie afin de sécuriser et fluidifier les flux sur l'axe principal communal (RD 426 / rue Principale), notamment en partie Ouest du bourg, mais la capacité de ces ouvrages à gérer des flux supplémentaires liés à de nouvelles extensions urbaines n'a pas encore été suffisamment étudié.

En parallèle, les zones U de la commune présentent encore un potentiel de densification (réhabilitations, dents creuses, divisions parcellaires, etc.), permettant d'envisager la continuité de la production de logements sur les prochaines années.

C'est pourquoi la commune souhaite pour le moment favoriser une urbanisation progressive au sein du tissu urbain existant (U), et souhaite reporter à une échéance ultérieure d'éventuelles grandes opérations d'ensemble au sein des zones IAU.

Il est donc proposé de faire évoluer les conditions d'urbanisation de la zone IAU « lieu-dit Am Alten Bach », par :

- L'augmentation du seuil minimal d'urbanisation à l'ensemble de la zone au règlement écrit (article 2 des zones IAU),
- L'ajout d'une échéance à 2025 pour pouvoir initier l'urbanisation de la zone, au tome des OAP, à l'image de la disposition existante sur la zone IAU à l'Est de la rue des Jardins.

La zone IAU à l'Est de la rue des jardins « lieux-dits Muehlgaerten et Kuerchgarten » ne pouvant être urbanisée qu'après 2025, il est proposé de ne pas en modifier les dispositions.

Ce délai supplémentaire permettra également à la commune, le cas échéant, de préciser ses attentes en termes d'urbanisation de ces deux secteurs (programmation de l'habitat et typologie des constructions, logement social, modalités de mise en valeur du corridor de l'Ehn, besoins en espaces publics et de rencontre, etc.), et éventuellement de les décliner au travers du PLU avant urbanisation effective.

f) Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de faire évoluer l'article 2 du règlement écrit de la zone IAU et d'ajuster le volet programmation du tome des OAP, comme mentionné ci-dessus.

Extrait du règlement écrit actuel (p. 37) :

- Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Les carrières et gravières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :

A) Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,5 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
- Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

B) Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;

Extrait du règlement écrit modifié :

- Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Les carrières et gravières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :

A) Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Pour la zone IAU au lieu-dit « Am Alten Bach », l'urbanisation doit se réaliser en une seule opération portant sur l'ensemble de la zone.
- Pour les autres zones IAU, chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,5 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
- Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

B) Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;

Extrait des OAP actuelles (p.3) :

Volet programmation

Dans le respect de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

(...)

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants...

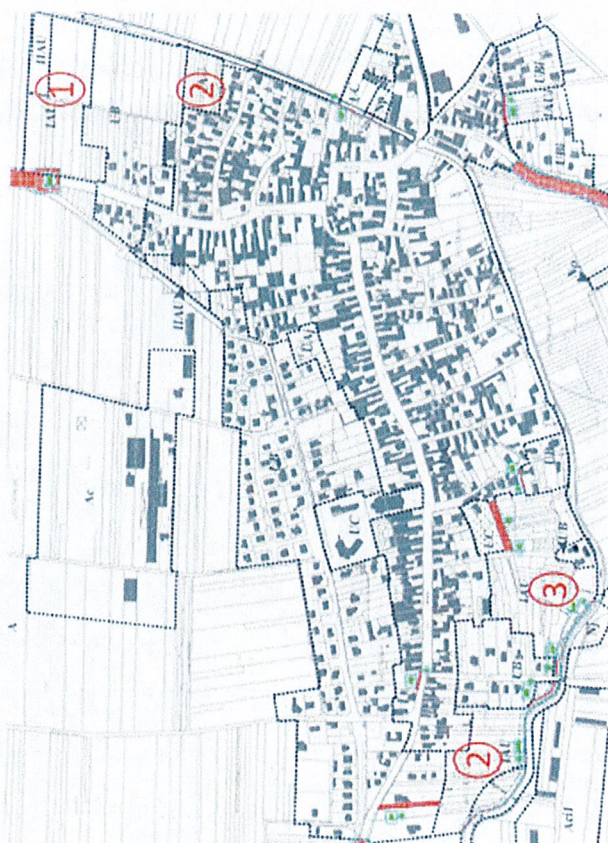
Compte-tenu de la surface des zones à urbaniser (IAU) destinées prioritairement à l'habitat, il est souhaitable d'échelonner leur ouverture à l'urbanisation selon l'échéancier suivant :

-Secteur n°1 : urbanisable immédiatement.

-Secteurs n°2 : urbanisable au plus tôt après achèvement du secteur 1.

-Secteur n°3 : urbanisable après 2025.

L'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU ne sera possible qu'à condition que la commune soit en retard sur ses projections démographiques et en cas de blocages fonciers sur les zones IAU restantes



PLU de MEISTRATZHEIM - Orientations d'aménagement et de programmation

Extrait des OAP modifiées (p.3) :

Volet programmation

Dans le respect de l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

(...)

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants...

Compte-tenu de la surface des zones à urbaniser (IAU) destinées prioritairement à l'habitat, il est souhaitable d'échelonner leur ouverture à l'urbanisation selon l'échéancier suivant :

- Secteur n°1 : urbanisable immédiatement.
- Secteurs n°2 : urbanisable au plus tôt après achèvement du secteur 1.
- Secteur n°3 : urbanisable après 2025.

L'ouverture à l'urbanisation des zones IAU ne sera possible qu'à condition que la commune soit en retard sur ses projections démographiques et en cas de blocages fonciers sur les zones IAU restantes

