



MEISTRATZHEIM

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MODIFICATION N°3 DU PLU

APPROBATION

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



A Obernai,
Le 2 février 2022

Le Président,
Bernard FISCHER

CTOPOS
U R B A N I S M E

Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement retenues par la commune de MEISTRATZHEIM portent sur trois secteurs à vocation principale d'habitat, destinés à accueillir des logements individuels et/ou collectifs, et admettant par ailleurs des activités compatibles avec le voisinage d'habitations. Les orientations d'aménagement du dernier secteur concerne la future zone d'activités artisanales située en entrée de village Est, dont les principes d'aménagement doivent satisfaire par ailleurs aux préoccupations de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme :

« ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménagement. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Volet programmation

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

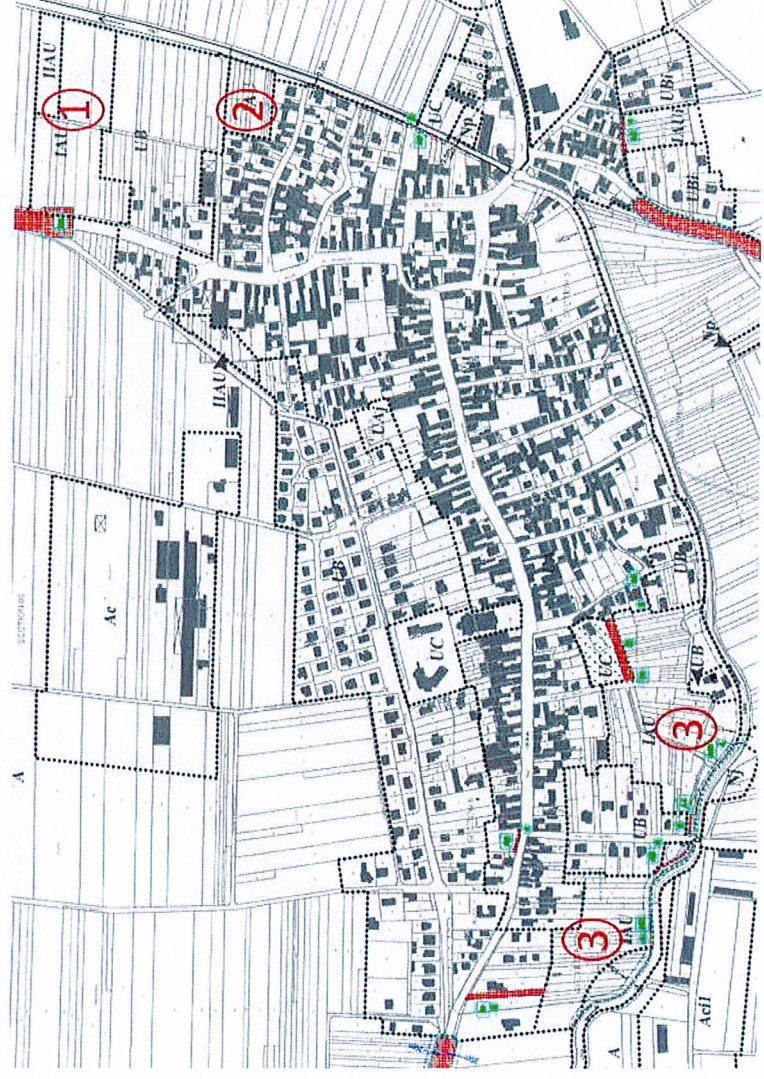
(...)

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.

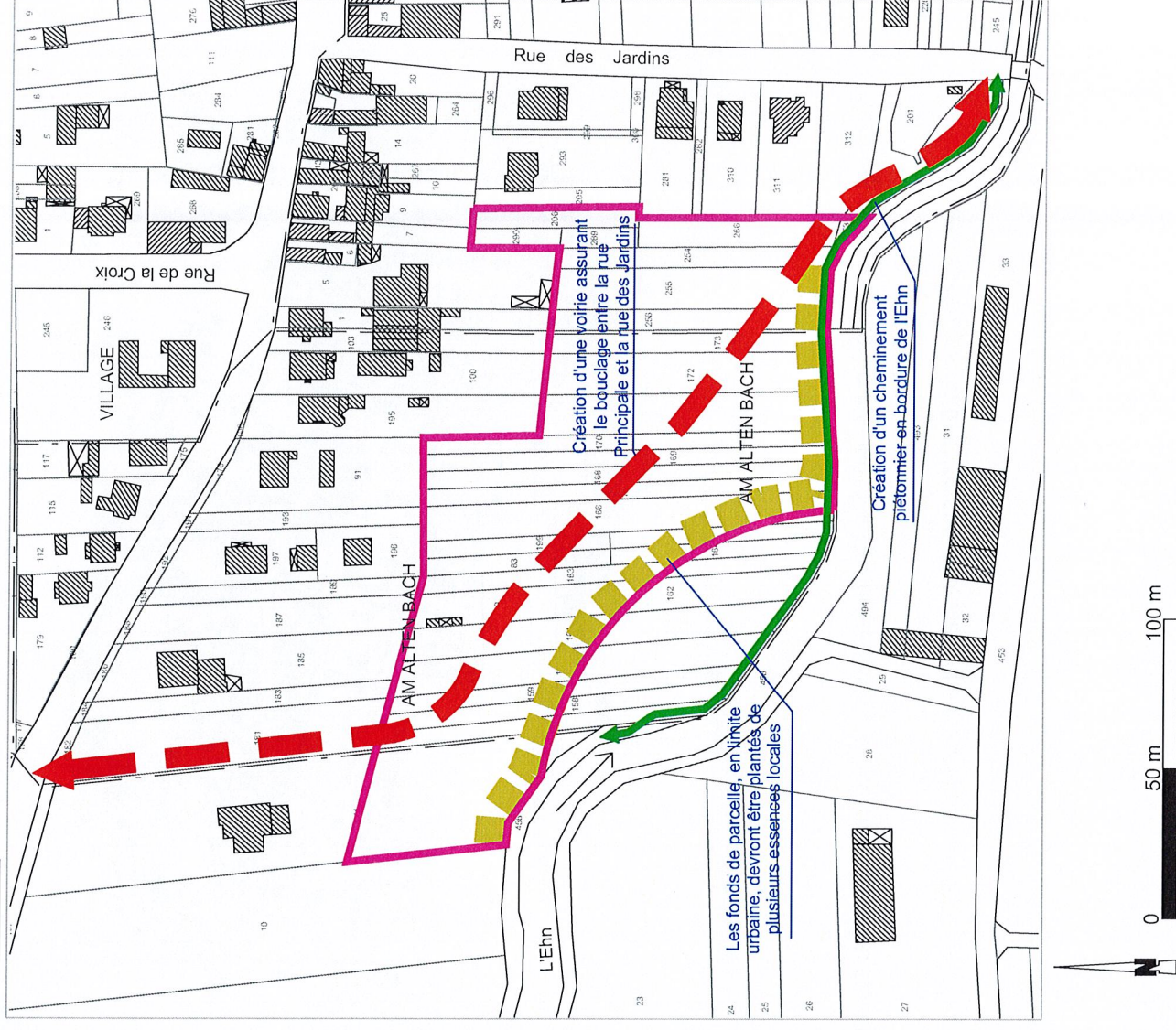
L'ouverture à l'urbanisation des zones IAU ne sera possible qu'à condition que la commune soit en retard sur ses projections démographiques et en cas de blocages fonciers sur les zones IAU restantes



Orientations d'aménagement relatives au secteur à urbaniser situé à l'Ouest de la rue des Jardins (lieu-dit « Am Alten Bach »)

La zone d'urbanisation future, classée au PLU en IAU devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

- Ce secteur devra s'organiser autour d'une voirie assurant un bouclage avec la rue Principale et la rue des Jardins.
- Les franges situées aux abords de l'Ehn, devront comporter des aménagements paysagers comprenant une végétalisation des fonds de parcelles assurant l'intégration du futur quartier, ainsi qu'un cheminement piétonnier destiné à favoriser l'accès aux rives de l'Ehn.



Orientations d'aménagement relatives au secteur à urbaniser situé à l'Est de la rue des Jardins (lieux-dits « MUEHLGAERTEN » et « KUERCHGAERTEN »)

Cette zone d'urbanisation future, classée au PLU en IAU, reprend les mêmes orientations que le secteur précédent qui consiste à organiser un réseau viaire garantissant un bouclage entre la rue des Jardins et le rue du Moulin, afin de ne pas créer d'enclave et d'améliorer les liaisons inter-quartier.

Ce quartier devra être relié à la rue de l'Eglise par un raccourci piétonnier, favorisant les modes de déplacement doux en direction du centre du village.

Par ailleurs, la façade donnant sur les berges de l'Ehn devra garantir une intégration paysagère et permettre l'accès aux rives de ce cours d'eau qui participe à la qualité de vie des habitants du village.



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).



