

# Syndicat mixte / SCOTERS

## **Modification simplifiée n°3 du PLU de Matzenheim**

### Note technique

\* \* \* \* \*

La commune de Matzenheim a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°3 de son PLU.

#### **Description de la demande**

La modification simplifiée n°3 du PLU de Matzenheim vise à :

- Point 1 : Reclasser en zone UB trois parcelles classées en zone IAU,
- Point 2 : Mettre à jour le règlement suite à la suppression du COS et modifier des règles écrites :
  - o Règle s'appliquant aux clôtures (article 11)
  - o Règle de stationnement dans la zone NT (château de Werde)
  - o Règle d'accès en zones A et N :
- Point 3 : Modifier les plans de règlement et le règlement afin de prendre en compte les risques naturels et technologiques (PPRI de l'III et servitude d'utilité publique prenant en compte les risques autour des canalisations de transport d'hydrocarbures)

La présente modification simplifiée fera l'objet d'une enquête publique qui aura lieu du 25 mai au 25 juin 2021 inclus.

Les évolutions réglementaires visent :

- les plans de règlements (échelle 1/2000<sup>e</sup>, échelle 1/5000<sup>e</sup>)
- le règlement écrit
- le rapport de présentation (tableau des superficies des zones)

#### **Point 1 : Reclassement en zone UB de 3 parcelles aujourd'hui classées en zone IAUB**

La zone 1AUB a fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. 3 parcelles n'ont pas été intégrées dans le lotissement, s'agissant de parties arrières de propriétés classées en zone UB. Ces parcelles sont dès lors actuellement inconstructibles du fait de leur configuration et de leur classement en 1AU n'admettant les constructions que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le reclassement en zone UB permettra la construction de ces arrières terrains et ainsi d'optimiser le foncier. Les surfaces concernées sont très réduites (-0,2ha).

#### **Point 2 : Mise à jour du règlement et modification de plusieurs règles écrites**

- Les articles 14 des différentes zones sont supprimés pour intégrer les évolutions législatives (suppression des COS) ;
- L'article 11 de la zone UB est modifié pour protéger les habitations le long de la RD 83 des nuisances liées à un trafic important sur cet axe : des murs pleins seront admis dans la limite de 5 mètres de hauteur
- L'article 12 de la zone N – secteur NT propre au château de Werde est modifié, de façon à préciser l'obligation de créer 2,5 places de stationnement pour toute création

de nouveau logement (la zone N est par nature très peu constructible mais le sous-secteur NT (château) permettrait la création de nouveaux logements par changement de destination à volume constant.

- Les articles 3 des zones A et N sont complétés en rappelant que dans ces zones non urbanisées la délivrance des autorisations est subordonnée à la réalisation d'aménagements permettant de garantir la sécurité des usagers.

### **Point 3 : Modifications liées à la prise en compte des risques naturels et technologiques**

Ces modifications sont liées à la prise en compte de servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU (nouvel arrêté préfectoral du 30 janvier 2020 valant PPRI et nouvel arrêté du 29 avril 2019 concernant des oléoducs traversant le ban communal).

La référence à l'arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2020 est intégrée au PLU en châpo et remplace la précédente mention relevant de l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 valant PPRI.

Les éléments portant sur les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport d'hydrocarbures sont mis à jour.

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune de Matzenheim est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au regard du SCOTERS, c'est une commune bassin de proximité puisqu'elle dispose notamment d'une gare. À ce titre, la commune de Matzenheim est un lieu privilégié de production de logements. Elle doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.

### **Analyse de la demande**

Les modifications du PLU n'appellent pas de remarque particulière au sens du SCOTERS.

### **En conclusion**

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Matzenheim n'appelle pas de remarque.***