

PLU arrêté de Nordhouse

La commune de Nordhouse a prescrit l'élaboration d'un PLU le 25 octobre 2011. Elle est parvenue au stade où le projet pourrait être arrêté en vue de sa mise à l'enquête publique. Une réunion des personnes publiques associées s'est donc tenue le 3 décembre 2013. Le projet a été arrêté le 24 janvier 2014 et notifié au Syndicat mixte le 11 février 2013.

Nordhouse est membre de la communauté de communes du pays d'Erstein. Elle comptait en 2011 (Insee) 1 675 habitants.

Description du projet présenté lors de la réunion des PPA du 3 décembre

Le PADD de Nordhouse s'articule autour de 3 grands axes :

- Réfléchir au développement urbain global en préservant le cadre de vie
- S'orienter vers un développement durable en termes d'habitat, de transports et de loisirs
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement

Par son projet, la commune ambitionne de passer de 1 682 habitants en 2013 à environ 2 200 en 2030. Pour cela elle prévoit de construire 250 logements, dont 45 pour le desserrement des ménages, pour moitié en renouvellement urbain et pour moitié en extension. Ces dernières sont réparties en 3 zones AU qui totalisent 5,14 ha (2 zones IAU de 3,97 ha et 0,06ha, une zone IIAU de 1,11 ha). Afin de répondre aux besoins, elle souhaite développer une offre de logements diversifiés.

Le projet vise à trouver un équilibre entre développement de l'habitat et préservation des terres agricoles tout en tenant compte des risques naturels et des contraintes environnementales. Il s'agit également de préserver l'identité et le caractère du village à travers un développement morphologique en lien avec l'existant, notamment en centre village, tout en permettant la densification et la diversité des formes urbaines.

En matière de développement économique, la commune a pour objectifs d'accueillir de nouvelles entreprises sans pour autant prévoir de nouvelle zone d'activités. En effet, elle bénéficie de disponibilités dans les 3 zones UX qui totalisent 17,25 ha. Elle vise aussi la mixité des fonctions dans le tissu urbain et l'extension de la gravière en lien avec l'utilisation du transport fluvial sur le canal de Rhône au Rhin. La pérennisation de l'activité agricole constitue également un objectif du projet.

En matière d'équipement, le projet prévoit d'optimiser l'utilisation des équipements existants et de pouvoir s'adapter à des futurs besoins en lien avec les personnes âgées et la pratique sportive (hall des sports). Il inscrit une zone 2AUE (1,67 ha).

La commune vise à s'inscrire dans la dynamique du développement durable, notamment par sa volonté d'encourager la mobilité alternative, les dispositifs d'énergie renouvelable, une meilleure gestion des eaux pluviales ...

Concernant l'environnement, la commune vise à préserver la ceinture verte des vergers, les espaces de jardin dans le tissu urbain, le paysage caractéristique de la forêt rhénane à l'Est. Elle vise aussi à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et à maintenir et rétablir les continuités écologiques.

En matière de gestion économe du foncier, la commune prévoit d'utiliser 8 hectares (6 ha pour l'habitat et 2 ha pour les équipements) pour la mise en oeuvre de son projet.

Remarques du Syndicat mixte à l'occasion de la PPA

La modification n°2 du SCOTERS a remplacé la notion de commune bien desservie par les transports en commun, par la notion de zone de rayonnement autour des points de transport en commun intensif et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces du quotidien à laquelle Nordhouse peut désormais être identifiée.

La commune souhaite accueillir environ 2 200 habitants en 2030. Pour cela son scénario de développement prévoit de produire 250 logements, dont 45 pour le desserrement des ménages. Ces logements seront répartis pour moitié en renouvellement urbain et pour moitié en extension.

Il s'agirait de revoir ce scénario de développement. En effet, dans le rapport de présentation, le potentiel de renouvellement urbain est estimé à 14 logements. En l'état cela pose la question de la réalité de la répartition des logements envisagés entre le tissu existant et les extensions. Par ailleurs, au regard du plan de zonage, ce potentiel semble sous-estimé (les zones UB sont plus grandes que les zones identifiées en renouvellement), l'absence des périmètres de réciprocités des exploitations agricoles dans le tissu urbain ne facilitant pas l'identification du potentiel de renouvellement urbain.

Le développement en extension est réparti sur 3 zones AU qui totalisent 5,14 ha et se répartissent en 2 zones IAU (3,97 ha et 0,06ha) et une zone IIAU (1,11 ha). Si le projet ambitionne de s'inscrire dans les orientations du SCOTERS en matière de diversité et de densité de logements, l'absence dans les orientations d'aménagement et de programmation des objectifs de 25 % d'habitat intermédiaire et de 25 logements à l'hectare, vient affaiblir cette ambition. Par ailleurs, la zone IAU sur laquelle portent les OAP ne tient pas compte du recul de 15 m généré par la présence d'un corridor écologique à l'Est.

Le nombre et le règlement des zones UJ ont fait débat. Elles correspondent aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes (abris, remises, serres d'agrément...) sous réserves que leurs emprises n'excèdent pas 20 m² chacune. Et ce, avec une emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments de 40 m², ainsi que des piscines.

Prise en compte des remarques du Syndicat mixte au niveau du projet arrêté notifié le 11 février 2014

Le projet de PLU tel qu'il a été arrêté par la commune prend en compte les remarques formulées par le Syndicat mixte pour le SCOTERS lors de l'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées. Plusieurs compléments sont ainsi ajoutés au dossier :

- Le rapport de présentation est complété notamment au niveau des pages 113 à 117 qui correspond à l'analyse du besoin foncier. Ainsi, le potentiel de renouvellement urbain du village est davantage décrit et justifie les choix retenus pour établir les besoins en extension urbaine ;
- au niveau de la zone IAU qui représente un potentiel de 3,97 ha d'extension urbaine les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées de manière à garantir réglementairement une programmation comportant 25 % de logements intermédiaires et une densité de 25 logements / ha ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone IAU au

Nord de la commune (3,97ha) font effectivement apparaître l'enjeu que représente le corridor écologique le long du cours d'eau en bordure Est du site. Le règlement du PLU établi en complément des orientations d'aménagement que les constructions feront l'objet d'un recul de 6 m à compter des berges du cours d'eau.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS et compte tenu des compléments apportés au dossier suite à la deuxième réunion des personnes publiques associées, le projet de PLU arrêté par la commune de Nordhouse n'appelle pas de remarques particulière.

Toutefois, concernant le corridor écologique en bordure Est du secteur IAU au Nord de la commune (3,97 Ha), il est demandé que le règlement impose un recul de 8 m à compter des berges et non de 6 m. En effet, le SCOTERS indique que : « Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes : en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum de 15 mètres hors largeur de cours d'eau. »

13 MARS 2014



Jacques BIGOT
Président

