

Syndicat mixte / SCOTERS

Modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse

Note technique

* * * * *

L'ATIP a transmis en date du 9 avril 2021, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse, et ce avant mise à disposition du public du 23 avril 2021 au 25 mai 2021 inclus.

I : Description de la demande

La modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse comporte 2 points :

Point 1 : Phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa

Le PLU actuel prévoit déjà ce secteur à urbaniser depuis son approbation en novembre 2014. La commune, située à proximité de l'Eurométropole et d'Erstein présente par ailleurs une attractivité certaine, qui génère une pression foncière importante.

Elle souhaite préciser le phasage de ce secteur à urbaniser, de façon à interdire dans un premier temps la production d'habitat intermédiaire. La commune précise vouloir réguler l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, afin d'éviter « un engorgement de ses équipements » (sans les préciser) et définit les modalités suivantes dans l'OAP modifiée : « les permis de construire concernant les logements intermédiaires ne pourront être délivrés qu'à partir de 2025 ».

Le projet prévoit ainsi la modification de 2 pièces du PLU actuel :

- l'OAP, afin de préciser le phasage souhaité en spécifiant que les permis de construire dédiés aux logements de type « habitat intermédiaire » ne pourront être délivrés **qu'à partir de 2025** ;
- l'article 2 du règlement 1AUa portant sur les conditions d'urbanisation de la zone, afin de préciser la taille minimale d'une opération d'aménagement : celle-ci passerait de 1ha dans le PLU actuel à 0,8ha.

Point 2 : Limitation des possibilités de réaliser des toitures plates dans les zones UA, UB et 1AU

La commune souhaite affiner le règlement relatif aux habitations à toit plat pour préserver les caractéristiques architecturales traditionnelles du territoire : d'une part en limitant les possibilités de réaliser des toitures plates dans trois zones du PLU (UA, UB et 1AU), d'autre part en favorisant les toitures en pentes avec demi-croupe.

Le projet prévoit la modification de l'article 11 du règlement UA, UB et 1AU.

II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Nordhouse est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bassin de proximité**.

À ce titre, la commune de Nordhouse 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. Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

La densité sous laquelle les opérations doivent se rapprocher pour ne pas compromettre globalement l'objectif fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 25 logements /ha.

Le SCOTERS prévoit également que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celles des constructions comme celles des espaces extérieurs doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

III : Analyse de la compatibilité du projet

Le point 2 de la modification simplifiée n'appelle pas de remarque.

Concernant le point 1 de la modification simplifiée : nouveau phasage et report des logements « intermédiaires » à partir de 2025

L'objectif du SCOTERS de réaliser une part de 25% d'habitat intermédiaire dans chaque nouvelle opération d'aménagement vise à diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins des habitants, ainsi qu'à optimiser le foncier urbanisable dans le respect des objectifs de densité et de qualité des opérations d'aménagement visés par le SCOTERS.

Le nouveau phasage proposé par voie d'OAP ne répond pas pleinement aux objectifs du SCOTERS : la réalisation effective d'une part d'habitat intermédiaire n'est pas suffisamment garantie en l'état.

Au regard des aspects d'engorgement évoqué des services – non précisés et démontrés dans le dossier - un phasage alternatif gagnerait à être recherché, par exemple en inversant le phasage proposé, afin de réaliser prioritairement les logements de type « habitat intermédiaire » puis à partir de 2025 les logements de type « maisons individuelles ». Par ailleurs, le PADD du PLU fixe lui-même pour ambition la réalisation d'une part d'habitat intermédiaire, notamment pour répondre au desserrement de la population et pour accueillir de jeunes ménages.

Enfin, et pour rappel, un premier permis d'aménager a été transmis pour avis au syndicat mixte en début d'année, pour lequel le Bureau a émis plusieurs remarques : garantir un recul d'une largeur minimale d'environ 6 à 8 mètres aux abords des cours d'eau, garantir la qualité des aménagements, maintenir au maximum les boisements existants, rechercher une densité minimale de 25 logements/ha et garantir 25% de logements de type intermédiaire.

La modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse présentée ce jour, intègre de façon incomplète les remarques formulées par le Bureau en séance du 16 février 2021 sur le permis d'aménager correspondant. **La présente modification gagnerait ainsi à préciser le recul d'une largeur minimale de 8 mètres aux abords du cours d'eau, ainsi que la qualité attendue des aménagements de façon à assurer une bonne insertion des modes doux et du végétal (y compris des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés).**

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse appelle la remarque suivante :

- **Garantir, sur la zone 1AUa une part de 25% d'habitat intermédiaire en recherchant un phasage alternatif**