



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Sous-préfecture
de Sélestat-Erstein**

Affaire suivie par :
Direction départementale des territoires
Catherine Gratia
Tél : 03 88 88 91 74
Mél : catherine.gratia@bas-rhin.gouv.fr

Sélestat, le 26 avril 2021

Sous-préfecture de Sélestat-Erstein
Angélique Husson
Tél : 03 88 58 83 52
Mél : angelique.husson@bas-rhin.gouv.fr

Madame la sous-préfète de Sélestat-Erstein

à

Monsieur le maire de Nordhouse

Lettre recommandée avec A/R

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Nordhouse – dossier notifié

En date du 12 avril 2021, j'ai réceptionné le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Nordhouse, notifié avant mise à disposition, en application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le premier point du projet vise à modifier l'OAP du secteur de zone IAUa en y interdisant la construction de logements intermédiaires jusqu'en 2025 afin « d'éviter un engorgement des équipements ».

La justification avancée est insuffisamment étayée et peu convaincante dans la mesure où le PLU opposable n'évoque aucune difficulté potentielle relative aux équipements. Au contraire, le rapport de présentation indique que « les équipements sont assez nombreux et répartis sur l'ensemble de la commune » (p.41). Les annexes sanitaires ne soulèvent pas davantage de problèmes de desserte par les réseaux.

Le « gel » programmé des logements intermédiaires porte en outre atteinte à l'une des orientations phare du PADD qui énonce la volonté de diversifier l'offre en logements pour répondre au desserrement de la population et accueillir de jeunes ménages et prévoit pour ce faire de « favoriser l'habitat intermédiaire ». Cet objectif de mixité sociale et générationnelle, vertueux en termes de consommation d'espace, est un enjeu fort de l'État mais aussi du SCOTERS avec lequel le PLU doit demeurer compatible.

Enfin, sur un plan procédural, si le code de l'urbanisme permet aux OAP de définir un échéancier prévisionnel d'urbanisation des différentes zones IAU, elles ne peuvent, pas plus que le règlement, se substituer au PLH et fixer la typologie des logements à construire.

Au vu des motifs évoqués ci-dessus, j'émet un avis défavorable sur ce point de modification.

Le second point du dossier, visant à limiter les possibilités de réaliser des toitures plates dans les zones UA, UB et IAU n'appelle aucune remarque de ma part tant sur le fond que sur la forme.

La préfète,
Par déléation,
La sous-préfète

Annick Pâquet