PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **NORDHOUSE**

NOTICE DE PRESENTATION

Révision POS en PLU le : 28/11/2014
Modification simplifiée n°1 PLU le : 04/06/2021
Révision allégée n°1 PLU le : 05/06/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

CONSULTATION MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

SOMMAIRE

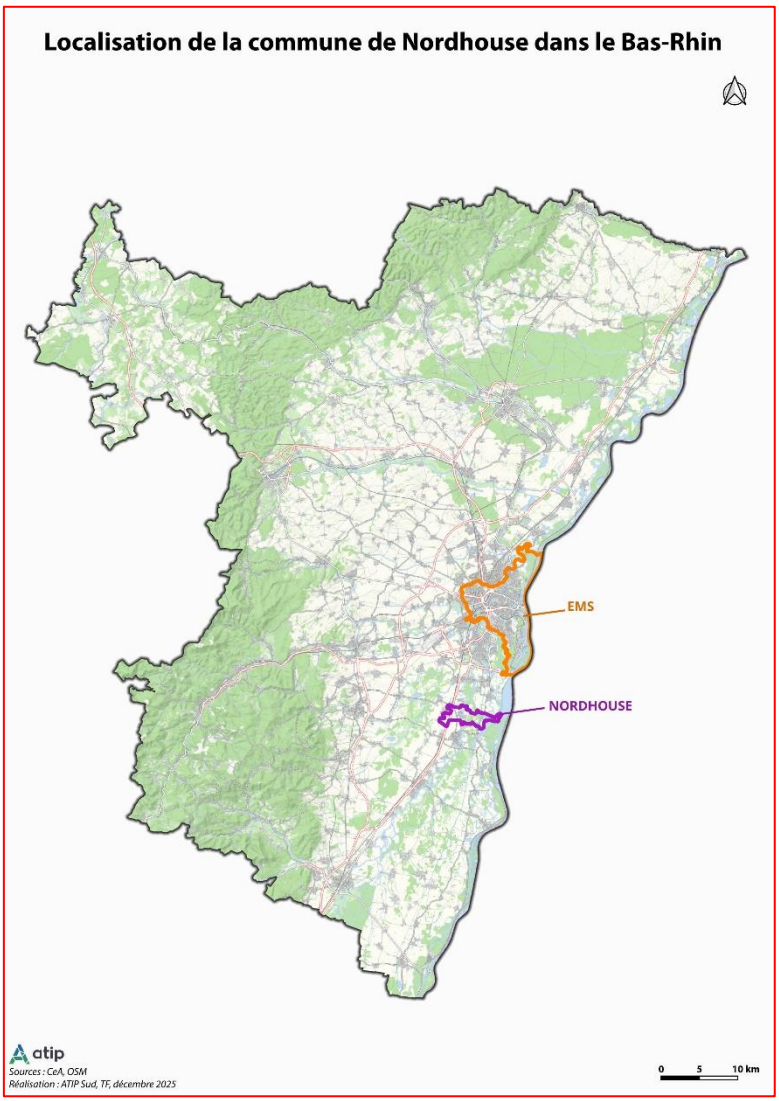
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE 3
2. INTRODUCTION 3
3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE..... 4
3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée 4
3.2. Déroulement de la procédure..... 4
4. POINT n°1 : interdire les logements en zone Ux 6
4.1. Objet et motivation 6
4.2. Pièces du PLU modifiées..... 6
4.2.1. Règlement écrit 7
4.3. Incidences sur l'environnement..... 8
4.4. Articulation avec le PADD 8
4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur 8

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Nordhouse dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune de Nordhouse
1 rue du Maréchal Leclerc – 67150 NORDHOUSE
03 88 64 80 90
urbanisme@nordhouse.fr

2. INTRODUCTION



Le PLU de Nordhouse a été approuvé le 28 novembre 2014 et a fait l'objet de 2 évolutions :

- Une modification simplifiée, approuvée le 4 juin 2021
  Objets :
  - Phasage dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa
  - Limitation des possibilités de réaliser des toitures plates en zones Ua, Ub et 1AU
- Une révision « allégée », approuvée le 5 juin 2023
  Objet :
  - Réduction de l'espace boisé classé pour permettre l'aménagement d'une piste cyclable

La commune souhaite à présent modifier son PLU pour interdire tout type de logement dans ses zones d'activité économique, y compris le logement de fonction, afin d'enrayer la transformation progressive de ces zones en secteurs résidentiels.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU de Nordhouse et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1er janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Nordhouse.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de

l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée au PLU.

4. POINT N°1 : INTERDIRE LES LOGEMENTS EN ZONE UX

4.1. Objet et motivation

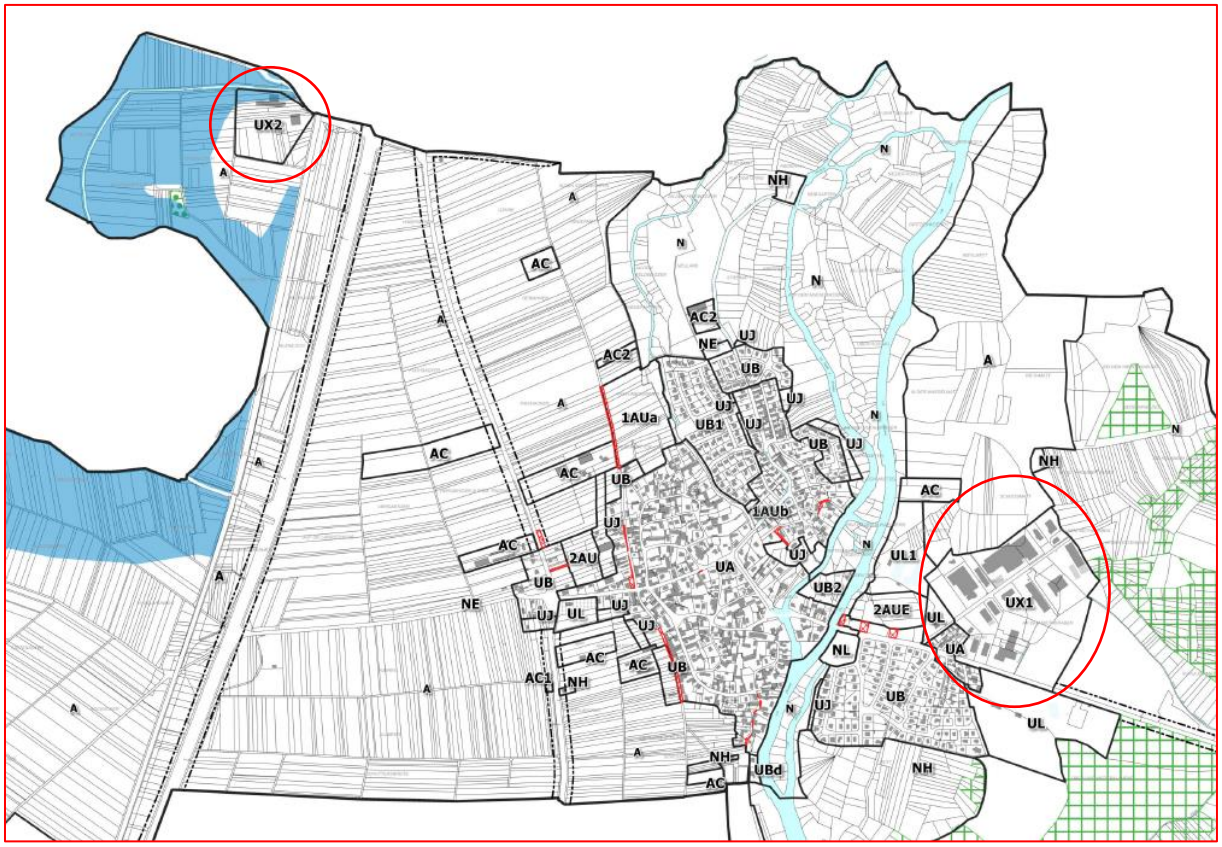
La commune de Nordhouse a inscrit dans son PLU 2 secteurs Ux :

- Ux1 correspondant à la zone d'activité située à l'Est du village ;
- Ux2 correspondant au secteur de la gare.

Ces 2 secteurs sont principalement destinés à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de bureaux.

La commune a cependant constaté que de plus en plus de logements, dits « de fonction » ou « de gardiennage » voyaient le jour dans ces zones et que les activités économiques disparaissaient petit à petit.

Afin d'enrayer cette tendance, pour préserver la destination d'activité économique de ces 2 uniques secteurs de son territoire, et compte tenu des moyens actuels (caméras, alarmes…) qui ne rendent plus indispensable l'implantation de logements de fonction ou de gardiennage, la commune souhaite simplement supprimer cette possibilité de son règlement écrit.



Extrait du règlement graphique du PLU de Nordhouse –
Secteurs Ux1 et Ux2 (entourés en rouge)

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles 1 Ux et 2 Ux du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
Article 1 Ux – Occupations et utilisation du sol interdites <u>Dans toute la zone</u> 1. Les constructions à usage agricole ou forestière ; 2. Le camping*, quel que soit la durée, et les parcs résidentiels de loisir ; 3. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ; 4. Les dépôts de véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature ; 5. Les parcs d'attraction ; 6. Les étangs et les carrières*. <u>De plus, dans le secteur Ux2</u> 7. L'hôtellerie ; 8. Le commerce ; 9. L'artisanat. <u>De plus, dans la zone soumise à un risque d'inondation du secteur Ux2</u> 10. Les clôtures en durs et faisant obstacle au libre écoulement des eaux.	**Article 1 Ux – Occupations et utilisation du sol interdites** <u>Dans toute la zone</u> 1. L'habitation, y compris le logement de fonction ou de gardiennage ; 2. Les constructions à usage agricole ou forestière ; 3. Le camping*, quel que soit la durée, et les parcs résidentiels de loisir ; 4. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ; 5. Les dépôts de véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature ; 6. Les parcs d'attraction ; 7. Les étangs et les carrières*. <u>De plus, dans le secteur Ux2</u> 8. L'hôtellerie ; 9. Le commerce ; 10. L'artisanat. <u>De plus, dans la zone soumise à un risque d'inondation du secteur Ux2</u> 11. Les clôtures en durs et faisant obstacle au libre écoulement des eaux.
Article 2 Ux – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières <u>Dans toute la zone</u> 1. Les constructions à usage d'habitation à condition : - Qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ; - Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ; - Que leur surface de plancher n'excède pas 100m². 2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés : - A une activité existante dans la zone et d'être situés sur la même unité foncière* ; - Ou à un chantier. 3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux	**Article 2 Ux – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** <u>Dans toute la zone</u> ~~1. Les constructions à usage d'habitation à condition :~~ ~~- Qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ;~~ ~~- Qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ;~~ ~~- Que leur surface de plancher n'excède pas 100m².~~ 1. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés : - A une activité existante dans la zone et d'être situés sur la même unité foncière* ; - Ou à un chantier. 2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux

occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. <u>De plus, dans la zone soumise à un risque d'inondation du secteur Ux2</u> 4. Les clôtures à condition qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux ; 5. Les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sols et que le niveau de dalle du rez-de-chaussée respecte les dispositions de l'article 11.	occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. <u>De plus, dans la zone soumise à un risque d'inondation du secteur Ux2</u> 3. Les clôtures à condition qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux ; 4. Les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sols et que le niveau de dalle du rez-de-chaussée respecte les dispositions de l'article 11.

4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU telles qu'exposées ci-dessus n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement, dans la mesure où :

- Les secteurs concernés sont destinés à l'urbanisation et sont déjà majoritairement urbanisés ;
- Les modifications envisagées n'augmentent pas les possibilités de constructions ou de densification de ces secteurs, elles visent uniquement à y interdire l'habitation ;
- Les dispositifs de sécurité actuels (alarmes, caméras…) ne rendent plus indispensables l'implantation de logements de fonction ou de gardiennage.

4.4. Articulation avec le PADD

Les changements envisagés restent cohérents avec le PADD du PLU, et notamment l'orientation 4 de la section A :

ORIENTATION 4. Encourager le développement économique

- Conserver les services de proximité et l'artisanat, afin d'assurer la création d'emplois et le développement local de la commune.
- Encourager la mixité habitat/activité dans les zones urbaines.
- Envisager l'installation de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités, notamment sur les 2 hectares de terrain restants.
- Pérenniser et permettre le développement de l'activité économique installée sur le secteur de la gare.

Extrait du PADD du PLU, p.8/15

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les changements envisagés ne créent pas d'incompatibilité avec le SCOTERS (version actuelle ou projet arrêté), dans la mesure où

- Le SCOTERS actuel encourage à l'optimisation prioritaire des zones d'activités existantes (DOO p.33). La suppression de l'habitation dans les 2 secteurs Ux de Nordhouse permettra d'assurer le maintien de l'activité économique et de favoriser son développement ;
- Le projet arrêté du SCOTERS encourage la création d'emploi (DOO p.70), le maintien de la nature productive de la zone (DOO p.71), et la priorisation de la vocation économique et productive des zones d'activité locales (DOO p.76).