

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU OUEST**

NOTICE DE PRÉSENTATION

COMMUNE DE COMMUNES DU PAYS DE BITCHE  
(57)



cohésion sociale  
territoriale &  
environnementale



# Sommaire

- Préambule – rappels réglementaires. **4**
- Contexte général de la modification simplifiée du PLUi. **6**
- Point n°1 : ajustement réglementaire des hauteurs permises au sein de la zone Ue. **10**
- Point n°2 : ajustement réglementaire des implantations des constructions au sein de la zone U. **13**
- Point n°3 : augmentation de l'encadrement des possibilités offertes pour les logements de gardiennage dans le secteur Uec. **17**
- Point n°4 : suppression des normes de stationnement. **19**
- Point n°5 : rectification d'une erreur matérielle liée à une rédaction inappropriée au sein du règlement écrit. **21**



# Préambule - Rappels réglementaires

## Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié 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.

## Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

## Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a 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 d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

## Article L153-45 du code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;



3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### **Article L153-46 du code de l'urbanisme**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

### **Article L153-47 du code de l'urbanisme**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### **Article L153-48 du code de l'urbanisme**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.



# Contexte général de la modification simplifiée du PLUi Ouest de la communauté de communes du Pays de Bitche\*

(\*données issues du rapport de présentation du PLUi Ouest et mises à jour le cas échéant)

## Présentation générale des enjeux du PLUi initial

- Le projet initial de PLUi s'inscrit dans un projet de territoire de plus grande échelle. La communauté de communes de Rohrbach-lès-Bitche a fusionné le 1er janvier 2017 avec la communauté de communes du Pays de Bitche pour former la communauté de communes du Pays de Bitche comptant 46 communes. Ainsi, l'élaboration du PLUi OUEST a été l'occasion de mener une réflexion sur le territoire de la communauté de communes de Rohrbach-lès-Bitche afin de faire valoir ses qualités auprès de la nouvelle intercommunalité. L'élaboration du PLUi a été l'occasion de réfléchir au développement futur du territoire.

### *Enjeux transversaux*

- Le territoire possède une proposition d'espaces naturels et agricoles importante qui a été préservée via la faible évolution de l'occupation des sols. L'un de enjeux est de poursuivre cette limitation de consommation d'espaces afin de préserver le patrimoine naturel du territoire.

## **L'Homme et son territoire**

### *Eaux superficielles*

- L'état écologique des cours d'eau du territoire est globalement moyen bien que les états chimique et biologique soient bons. De nombreuses ripisylves ont été maintenues. L'objectif est de participer au maintien et à l'amélioration de l'état écologique et chimique des cours d'eau et de poursuivre le travail de renaturation des ruisseaux afin de maintenir les ripisylves et développer une végétation rivulaire.

### *Eau potable et assainissement*

- La qualité de la ressource et son abondance sont assurées sur le territoire par de nombreux captages d'eau potable.

### *Eaux souterraines*

- La majorité des masses d'eau souterraines du territoire possèdent un bon état chimique, quantitatif et qualitatif.

## **Patrimoine naturel**

### *Zonage d'inventaire et de protection*

- Le territoire est recoupé par plusieurs périmètres d'inventaires (ENS, ZNIEFF, zones humides...).

### *Trame verte et bleue*

- Le territoire compte de nombreux réservoirs forestiers et prairiaux. Une importante diversité d'habitat est présente et sert de support à la trame verte et bleue. La préservation d'une continuité entre ces espaces vis-à-vis notamment de l'urbanisation est un enjeu du PLUi.

### *Diversité des habitats et des espèces floristiques et faunistiques*

- Le territoire compte de nombreux éléments végétaux ponctuels à valoriser ou à préserver notamment des vergers, des haies, des tronçons de ripisylves ou des prairies humides.



## **Patrimoine paysager**

- De nombreuses perspectives paysagères et d'éléments d'intérêt ponctuels sont présents sur le territoire. La diversité des paysages et à valoriser et à préserver.

## **Nuisance et risques**

### *Gestion des déchets*

- La quantité de déchets produits par an et par habitant est inférieure à la moyenne nationale avec une progression de la valorisation de ces déchets. Le maintien de cette tendance (réduction de la quantité et augmentation du pourcentage de déchets valorisés) est un des enjeux du PLUi.

### *Nuisances acoustiques et lumineuses*

- Les nuisances sont peu nombreuses, souvent concentrées au niveau des noyaux urbains.

### *Pollution atmosphérique*

- La qualité de l'air est globalement bonne sur l'ensemble du territoire, cependant les émissions notamment issues du domaine agricole sont à réduire. Le PLUi fixe des enjeux visant à la préservation des espaces de stockage de carbone ou au développement des modes de transports doux.

### *Risques anthropiques*

- Le territoire est principalement composé de sites à risques anthropiques faibles, principalement issus de la présence d'ICPE, voies de TMD ou d'anciens sites pollués.

### *Risques naturels*

- Les risques naturels sont principalement dus aux inondations par débordement des cours d'eau et par remontée de nappes et au risque de ruissellement. Ces risques sont mis en avant dans le PLUi dont l'objectif est de protéger la population vis-à-vis de ces éléments identifiés.

## **Energie et climat**

### *Consommation énergétique et potentiel en énergies renouvelables*

- Les consommations sont stables depuis plusieurs années mais le potentiel du territoire n'est pas encore bien exploité. La valorisation de ce potentiel est attendue dans les prochaines années.

## **Présentation générale du territoire**

### *Localisation*

- L'ancienne communauté de communes de Rohrbach-lès-Bitche a été créée en 1993. Elle est issue de la fusion du SIVOM pour la gestion du Collège départemental et du SIVU de voirie. L'ancien EPCI est passé d'une simple gestion à un établissement de projets intercommunaux. Le territoire de l'ex CCRLB compte 9 communes situées à l'Est de la Moselle, au Nord-Ouest de l'Alsace et proche de la frontière avec l'Allemagne. Elle s'étend sur 11 714 ha.
- Elle a fusionné avec l'ex Communauté de Communes de Bitche au 1er janvier 2017.

### *Entités administratives*

- Le territoire de l'ex CCRLB comptait 9940 habitants en 2015 (INSEE) dont 2212 habitants à Rohrbach-lès-Bitche, principal pôle urbain de l'intercommunalité. Il fait partie du canton de Bitche et se situe entre le Massif des Vosges du Nord et la vallée de la Sarre qui offre des paysages ouverts en openfield.



L'intégralité de ses communes suivent le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarreguemines (SCOTAS), qui regroupe plus de 84 communes pour environ 100 000 habitants.

- Elles sont également adhérentes au Pays de l'Arrondissement de Sarreguemines (précédemment appelé Pays de Sarreguemines-Bitche-Sarralbe) depuis 2004.

### *Influences*

- Le territoire de l'ex CCRLB est organisé autour des communes de Rohrbach-lès-Bitche et Petit-Rederching qui dominent tant sur le point démographique qu'économique. Les autres communes sont des villages, majoritairement de type village-rue.
- Les communes de Rohrbach-lès-Bitche et Petit-Rederching ont ainsi été identifiées par le SCoTAS comme pôle urbain ainsi que polarité économique majeure.
- Auparavant légèrement en marge, le Pays de Bitche a retrouvé une position centrale avec la création récente de la Région Grand Est. Le territoire de l'ex CCRLB est localisé à proximité de plusieurs entités territoriales dynamiques et pôles d'emplois.
- L'EPCI est frontalier avec l'Allemagne au nord, le Bas-Rhin à l'est et se situe à proximité de l'agglomération de Sarreguemines à l'Ouest.
- La Communauté de Communes du Pays de Bitche est confrontée à l'attractivité de pôles extérieurs majeurs tels que Haguenau, Strasbourg, Zweibrücken, Sarreguemines notamment.
- L'autoroute A4 qui relie Metz à Strasbourg, est accessible en 30 min depuis Rohrbach-lès-Bitche et seulement 26 min depuis Schmittviller. D'autres voies, notamment transfrontalières, entre les pôles urbains de Sarreguemines, Forbach et Sarrebruck traversent le territoire (D662, D35A, D620).
- De nombreuses interactions ont lieu entre le territoire de l'ex CCRLB et les territoires alentour. Une part importante des actifs résidant dans le PLUi Ouest travaillent hors de leur commune de résidence. Il en est de même pour les lycéens et étudiants qui effectuent de nombreuses migrations pendulaires en dehors du territoire.

### *Activités*

- Le territoire est à dominante rurale, et se caractérise par une opposition est-ouest en termes de paysage. Les communes les plus proches de Sarreguemines comportent de vastes surfaces agricoles en champs ouverts, (82% du territoire) tandis que la partie Sud, Sud-Est de l'intercommunalité est couverte par des espaces boisés.
- Ce territoire est caractérisé par une économie de proximité marquée par des petits commerces spécialisés qui se développent au sein du PLUi Ouest et une forte activité agricole. Elles sont souvent situées en dehors de l'enveloppe urbaine et sont un support de développement économique par leurs potentielles activités de diversification et de transformation existantes et futures.
- Son patrimoine est remarquable et retrace son histoire. Parmi ces bâtiments on retrouve des éléments patrimoniaux à fort potentiel touristique comme les ouvrages militaires fortifiés notamment le long de l'ancienne ligne Maginot, mais aussi les châteaux de Rahling et de Schmittviller. Ces éléments en font une intercommunalité attractive sur le point de vue touristique.





## ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

### Situation du document urbanisme

Approuvé par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2019, le PLUi Ouest n'a fait à ce jour l'objet d'aucune procédure d'ajustement. Il s'agit de la première modification simplifiée.

### L'objet de la modification simplifiée du PLUi Est

La présente modification simplifiée du PLUi Ouest concerne :

- La rectification d'erreurs matérielles (règlement écrit et règlement graphique).
- Des ajustements réglementaires (règlement écrit) au niveau de précisions ou de mise en cohérence devant faciliter l'instruction des autorisations administratives.
- Des ajustements réglementaires (règlement écrit) devant faciliter le développement de projets économiques en lien avec l'occupation des sols connue au moment de l'approbation initiale du PLUi Est.
- Des ajustements réglementaires devant faciliter le développement des équipements communaux.

### Eléments du PLUi à modifier

- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.

### Eléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit, les phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version alors que les phrases en **vert** sont ajoutées.

### Eléments de rendus

- Le règlement écrit proposé à l'approbation du PLUi initial est commun aux deux PLUi Est et Ouest. Or, il s'agit de deux PLUi distincts bien que les procédures ont été reliées en matière de réflexion lors de la fusion des intercommunalités. Pour faciliter les ajustements ultérieurs dont celui lié à cette procédure, chaque PLUi se verra accompagné par son propre règlement. Cela n'aura des conséquences que sur la forme.
- Par ailleurs, la rédaction sous forme de tableau rend les instructions des autorisations administratives très compliquées et il est parfois difficile de jongler avec les règles sur un même secteur et d'appréhender rapidement les règles applicables. Une version plus littérale et sectorisée sera proposée à l'approbation de cette modification.



# Point n°1 : ajustement réglementaire des hauteurs permises au sein de la zone Ue.

## Objectif et explication de la modification

Le secteur Ue du PLUi Est encadre les activités économiques sans distinction particulière au regard du caractère de zone. Au sein de ces secteurs sont situées certaines activités nécessitant la présence de silos sur le site d'exploitation. Or, la hauteur au sein de ces secteurs est limitée à 15 mètres de haut à travers l'article U3 (dispositions particulières aux secteurs Uep, Ue, Us et Uth). Il est à noter que la hauteur acceptable pour les élus pour un silo est de 20 mètres mais qu'il n'est pas souhaitable de permettre cette hauteur pour toutes les constructions permises.

Ainsi, le présent point de modification doit permettre une hauteur à 20 mètres pour les seuls projets de silos. Mais afin de limiter les impacts de l'augmentation de la hauteur pour ces seuls projets, la possibilité de créer des silos ne sera offerte qu'à proximité des constructions existantes au moment de l'approbation du PLUi.

## Rédaction actuelle de l'article U3

### Article U3 : toitures et hauteurs des constructions

Dispositions particulières aux secteurs Uep, Ue, Us et Uth :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

## Rédaction modifiée de l'article U3

### Article U3 : toitures et hauteurs des constructions

Dispositions particulières aux secteurs Uep, Us et Uth :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Dispositions particulières au secteur Ue :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

La hauteur des silos pourra être portée à 20 mètres à condition que l'emprise totale du silo projeté soit implantée à une distance maximum de 30 mètres comptée horizontalement du point le plus proche d'une construction existante au moment de l'approbation du PLUi.



## Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4°/ d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 ;
- 5°/ de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 6°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 7°/ diminuer les possibilités de construire ;
- 8°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'objet de ce troisième point est de permettre l'implantation de silos à une hauteur supérieure à celle autorisée au moment de l'approbation initiale du PLUi Est. La constructibilité est en conséquence modifiée. Néanmoins, cette augmentation des droits à construire s'inscrit dans le respect de l'alinéa 6° (cf. démonstration par ailleurs).

Aucune des orientations de PADD n'est modifiée ce qui permet de respecter l'alinéa 1°. Cela permet même de renforcer les possibilités de développement des activités économiques en place.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 8° sont respectés. Aucune protection n'est remise en cause. Les alinéas 3° et 7° sont également scrupuleusement respectés. Enfin, il ne s'agit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ni de créer des OAP de secteur ce qui permet de respecter également les points 4° et 5°.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.

Nous l'avons vu, l'augmentation des droits à construire ne doit pas être majorée de plus de 20% au regard de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone donnée. Ici, la zone donnée doit être entendue comme le secteur Ue. Pour rappel, seule la règle sur les hauteurs est modifiée. Dans l'absolu, nous pourrions envisager des silos sur la totalité des espaces libres en Ue mais ici l'implantation potentielle est réduite à une zone tampon de 30 mètres autour des bâtiments existants au moment de l'approbation initiale du PLUi.



- Superficie du secteur Ue : 146,1 ha
- Emprise au sol totale des bâtiments existants au moment de l'approbation initiale du PLUi : 13,1 ha
- Superficie de la zone tampon de 30 mètres autour des bâtiments (une fois retranchée l'emprise des bâtiments de référence) :  $65,7 - 13,1 = 52,6 \text{ ha}^*$

*\*seuls sont comptabilisés les espaces de la zone tampon situés au sein du secteur Ue et non les espaces de cette même zone tampon allant au-delà des limites du secteur.*

Lorsque l'on passe une hauteur de 15 m à 20 m cela nous donne une augmentation de 33% des droits à construire. Mais ces droits à construire ne sont réels que sur 36% de la superficie du secteur Ue (pourcentage de la zone tampon au regard de la totalité de la zone).

Donc les droits à construire au regard de l'application de l'ensemble des règles du plan au sein du secteur Ue ne sont augmentés que de  $(33\% \times 36\% =) 11,9\%$ . Ainsi l'alinéa 6 est bien respecté comme indiqué précédemment. A noter que l'illustration suivante n'est qu'un exemple et que la démonstration a bien été réalisée sur l'ensemble des secteurs Ue.



*Exemple du secteur Ue de Goetzenbruck*

- Bâtiments existants au moment de l'approbation initiale du PLUi
- Zone tampon de 30 mètres autour des bâtiments pouvant accueillir l'implantation des silos
- Périmètre du secteur Ue

*NOTA : la démonstration de l'augmentation des droits à construire ne prend pas en compte la règle de l'alignement obligatoire des constructions à 5 mètres de l'emprise publique ni celle liée aux secteur Npf puisque réduite par ailleurs. Ainsi, l'augmentation des droits à construire est légèrement inférieure à celle annoncée puisque la surface de la zone tampon de 30 mètres est partiellement frappée par cette inconstructibilité supplémentaire.*

## Point n°2 : ajustement réglementaire des implantations des constructions au sein de la zone U.

### Objectif et explication de la modification

Les rédacteurs du PLUi initial ont souhaité rendre inconstructible au sein de toutes les zones urbaines une bande de 30 mètres depuis tous les secteurs Npf (secteurs principalement boisés). Ils ont pris en compte la spécificité des activités économiques puisque la bande inconstructible a été réduite de 10 mètres pour les secteurs Ue. L'idée était de garantir à minima le développement des bâtiments d'activités situés à proximité des secteurs Npf.

Or, cette réduction n'est pas suffisante pour garantir les possibilités de développement de certaines activités en place au moment de l'approbation initiale du PLUi qui sont déjà situés à moins de 20 mètres des limites des secteurs Npf. La volonté initiale étant de permettre un développement potentiel pour ces activités, les élus souhaitent leur octroyer plus de latitude dans leur possibilité de développement tout en conservant certains garde-fous (100 mètres maximum des bâtiments existants).

### Rédaction actuelle de l'article U2b

#### Article U2b : alignement par rapport aux limites séparatives

##### Ensemble de la zone U :

[...]

Excepté pour les secteurs Uh, un recul de 30 m doit être respecté pour les constructions au droit du secteur Npf.

Au droit du secteur Npf, les constructions respecteront un recul d'implantation minimal de 30 mètres. Cependant, dans la limite de la création d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>, ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes ou à l'extension des constructions existantes. Par ailleurs, ce recul est ramené à 20 mètres en secteur Ue.

[...]

### Rédaction modifiée de l'article U2b

#### Article U2b : alignement par rapport aux limites séparatives

##### Ensemble de la zone U :

[...]

Excepté pour les secteurs Uh, un recul de 30 m doit être respecté pour les constructions au droit du secteur Npf.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour les annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour le secteur Ue ou le recul est ramené à 20 mètres.
- Pour toute construction liée à une activité existante au moment de l'approbation initiale du PLUi au sein du secteur Ue à condition que l'emprise totale de la dite construction soit implantée à une distance maximum de 100 mètres comptée horizontalement du point le plus proche d'une construction de l'activité concernée.



[...]

### Rédaction actuelle de l'article U1

#### Article U1 : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

##### Ensemble de la zone U :

[...]

Excepté pour les secteurs Uh1, Uh2, Uh3, Uh4, Uh5 et Uh6, toutes constructions localisées à moins de 30 mètres des espaces classés en secteur Npf.

[...]

### Rédaction modifiée de l'article U1

#### Article U1 : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

##### Ensemble de la zone U :

[...]

*La phrase est supprimée puisque redondante avec celle de l'article U2b. Les autres règles sont conservées.*

### Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 4°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 5°/ diminuer ces possibilités de construire ;
- 6°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



L'objet de ce quatrième point est de permettre le développement des activités existantes dans le secteur Ue au moment de l'approbation initiale du PLUi. La constructibilité est en conséquence modifiée. Néanmoins, cette augmentation des droits à construire s'inscrit dans le respect de l'alinéa 6° (cf. démonstration par ailleurs).

Aucune des orientations de PADD n'est modifiée ce qui permet de respecter l'alinéa 1°. Cela permet même de renforcer les possibilités de développement des activités économiques en place.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 8° sont respectés. Aucune protection n'est remise en cause. Les alinéas 3° et 7° sont également scrupuleusement respectés. Enfin, il ne s'agit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ni de créer des OAP de secteur ce qui permet de respecter également les points 4° et 5°.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.

Nous l'avons vu, l'augmentation des droits à construire ne doit pas être majorée de plus de 20% au regard de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone donnée. Ici, la zone donnée doit être entendue comme le secteur Ue. Pour rappel, une augmentation des droits à construire a déjà été réalisée à hauteur de 11,9 % à travers le point précédent. Ici, seule une zone tampon de 20 mètres depuis les secteurs Npf est initialement inconstructible et seuls quelques secteurs Ue sont concernés par une telle proximité.



*Localisation des zones de conflit entre les secteurs Npf et les secteurs Ue*

-  Secteurs Npf
-  Secteurs Ue
-  Zones de conflit entre les secteurs Npf et Ue engendrant une bande inconstructible

- Superficie du secteur Ue : 146,1 ha
- Emprise au sol totale des bâtiments existants au moment de l'approbation initiale du PLUi : 13,1 ha
- Superficie au sein du secteur Ue de la zone tampon de 20 mètres depuis le secteur Npf : 10,9 ha



*Exemple illustratif des termes employés*

- |   |              |   |  |
|---|--------------|---|--|
|  | Secteurs Npf |  | Bâtiments existants                            |
|  | Secteurs Ue  |  | Zone tampon de 100 mètres autour des bâtiments |

- Superficie de la zone tampon de 20 mètres (depuis le secteur Npf) située à plus de 100 mètres des bâtiments existants au moment de l'approbation initiale du PLUi : 2,7 ha (superficie conservée comme inconstructible depuis les secteurs Npf après modification)
- Nouvelle superficie constructible après application de la modification :  $(10,9 - 2,7 =) 8,2$  ha soit 5,6% de droits à construire supplémentaire.
- Le point 3 a augmenté les droits à construire au sein du secteur Ue de 11,9%. L'augmentation induite du point 4 porte à 17,5% (+5,6%) d'augmentation les droits à construire (pourcentage légèrement inférieur en réalité).

*NOTA : la démonstration de l'augmentation des droits à construire ne prend pas en compte la règle de l'alignement obligatoire des constructions à 5 mètres de l'emprise publique. Ainsi, l'augmentation des droits à construire est légèrement inférieure à celle annoncée puisque la surface de la zone tampon de 100 mètres est partiellement frappée par cette inconstructibilité supplémentaire.*



# Point n°3 : augmentation de l'encadrement des possibilités offertes pour les logements de gardiennage dans le secteur Uec.

## Objectif et explication de la modification

Le secteur Uec offre des possibilités de création de logement de gardiennage de manière encadrée. Les élus estiment que cet encadrement n'est pas suffisant et qu'il est nécessaire d'ajouter une condition dans la liste de celles déjà présentes. En effet, la règle actuelle permettrait d'envisager un logement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un bâtiment d'activité de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ce qui pourrait correspondre dans le pire des cas à un rapport de 1 sur 2,5 soit 40 % de l'emprise du bâtiment d'activité concerné par le logement.

Il apparaît ainsi nécessaire d'ajouter une condition relative obligeant les porteurs de projet à réduire la surface du logement en cas de bâtiment d'activité peu imposant.

## Rédaction actuelle de l'article U1

### Article U1 : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

#### Dispositions particulière pour le secteur Uec :

*Sont autorisés également mais sous condition :*

L'extension des logements existants dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

La création d'un logement de gardiennage d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière, ceci à la condition que le dit logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité disposant lui-même **d'une emprise au sol minimale de 250 m<sup>2</sup>**. Cette création d'un logement implique cependant que l'activité exercée sur le site justifie la nécessité d'une présence sur place.

[...]

## Rédaction modifiée de l'article U1

### Article U1 : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

#### Dispositions particulière pour le secteur Uec :

*Sont autorisés également mais sous condition :*

L'extension des logements existants dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 50 m<sup>2</sup> par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

La création d'un logement de gardiennage d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> par unité foncière, ceci à la condition que le dit logement soit intégré au volume du bâtiment à usage d'activité disposant lui-même **d'une surface de plancher minimale de 300 m<sup>2</sup> et que le rapport de la surface de plancher du logement sur celle de l'activité ne soit pas supérieur à 1 sur 5**. Cette création d'un logement implique cependant que l'activité exercée sur le site justifie la nécessité d'une présence sur place.

[...]



## Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4°/ d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 ;
- 5°/ de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 6°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 7°/ diminuer les possibilités de construire ;
- 8°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'objet de ce cinquième point est d'encadrer plus précisément les possibilités offertes pour les créations de logement de gardiennage. La constructibilité en tant que telle reste inchangée et cela ne remet pas en cause une des obligations précédentes en matière de modification simplifiée de PLUi.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 8° sont respectés. Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits sur les règles quantitatives étant maintenus en l'état (reculs, hauteurs, emprises...). Les alinéas 3°, 6° et 7° sont également scrupuleusement respectés. Enfin, il ne s'agit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ni de créer des OAP de secteur ce qui permet de respecter également les points 4° et 5°.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



# Point n°4 : suppression des normes de stationnement.

## Objectif et explication de la modification

Les rédacteurs du PLUi ont souhaité imposer une norme minimale pour les places de stationnement. Si une distinction est faite par ailleurs dans le règlement concernant les places de stationnement pour les vélos, il n'en demeure pas moins que les normes pour les autres véhicules doivent rester à l'appréciation des porteurs de projet en fonction du type de stationnement envisagé (classique, épi, bataille, créneau) et dans le respect des normes en vigueur ; un panachage n'étant pas à exclure. Afin d'éviter toute incompréhension entre la règle fixée dans le PLUi et la réglementation en vigueur au niveau national, les élus souhaitent supprimer la règle présente dans le PLUi.

## Rédaction actuelle de l'article U4

### Article U4 : stationnement

Ensemble de la zone U :

*Toutes destination.*

*Les places de stationnement seront d'une taille minimale de 2,2 mètres x 5 mètres et disposeront d'une accessibilité pleinement fonctionnelle.*

## Rédaction modifiée de l'article U4

### Article U4 : stationnement

Ensemble de la zone U :

*La phrase est supprimée. Les autres règles sont conservées.*

## Justification réglementaire du point de modification

Nous avons vu en préambule de ce dossier dans les rappels réglementaires que la procédure de modification peut être envisagée à partir du moment où les modifications ne permettent pas de :

- 1°/ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2°/ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°/ de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4°/ d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 ;
- 5°/ de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée si les modifications ne permettent pas de :

- 6°/ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 7°/ diminuer les possibilités de construire ;
- 8°/ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'objet de ce sixième point est de se référer à la réglementation nationale en matière de dimensions des places de stationnement. La constructibilité en tant que telle reste inchangée et cela ne remet pas en cause une des obligations précédentes en matière de modification simplifiée de PLUi.

Le zonage n'est pas modifié. Ainsi, les alinéas 2° et 8° sont respectés. Aucune protection n'est remise en cause et les possibilités de construction ne sont pas ajustées même dans des proportions infimes ; les droits sur les règles quantitatives étant maintenus en l'état (reculs, hauteurs, emprises...). Les alinéas 3°, 6° et 7° sont également scrupuleusement respectés. Enfin, il ne s'agit pas non plus d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ni de créer des OAP de secteur ce qui permet de respecter également les points 4° et 5°.

La modification simplifiée est ainsi appropriée pour ce point de modification.



## Point n°5 : rectification d'une erreur matérielle liée à une rédaction inappropriée au sein du règlement écrit.

### Objectif et explication de la modification

L'objectif de ce point de modification est de rectifier une malfaçon rédactionnelle présente dans le règlement écrit de la zone naturelle. Certains termes inappropriés sont utilisés alors que le code de l'urbanisme ne le permet pas.

### Rédaction actuelle de l'article N1

#### Article A2b : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

##### Sont autorisés :

La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics :

- Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...)
- Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents.

La réalisation de station de production d'hydro-électricité maintenant le bon fonctionnement écologique des cours d'eau.

### Rédaction modifiée de l'article N1

#### Article A2b : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

##### Sont autorisés :

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### Justification réglementaire du point de modification

Il s'agit dans ce point de modification simplifiée de rectifier une erreur matérielle. Cette notion d'erreur matérielle a été précisée par le conseil d'Etat dans un arrêté datant du 31 janvier 2020 (n°416364). Ainsi, la procédure de modification simplifiée est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

Il est évident que les intentions des auteurs du PLUi Est étaient de permettre au sein de la zone naturelle et de ses secteurs ou sous-secteurs les équipements publics ou d'intérêt général comme l'autorise l'article L151-11 du code de l'urbanisme et dans la limite du cadre réglementaire présent dans les autres articles du règlement écrit (emprise, hauteur, reculs...).



Article L151-11 du code de l'urbanisme :

*I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*[...]*

Or, la rédaction mise en avant pour permettre cette destination est source de conflit du fait de l'utilisation d'une liste d'équipement ouverte et de précisions inadaptées. Il est stipulé en effet au sein de la zone N que sont autorisés « *La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et de services publics :*

- *Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...*
- *Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents. »*

Les phrases et ponctuations exactes utilisées dans le règlement écrit ont été reprises. A première vue, on se dit que la création d'équipement d'intérêt collectif et de service publics est possible bien que d'autres précisions soient apportées.

A noter que les seules sous-destination possibles pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " sont les suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Il n'y a pas le mot infrastructure... Bien qu'impossible à envisager légalement, on pourrait éventuellement s'attendre à ce que la liste soit exhaustive pour en apprendre un peu plus et qu'en conséquence que ce qui n'est pas dans cette liste pourrait maladroitement ne pas être envisageable...

Cependant l'utilisation des trois petits points et l'existence d'une parenthèse de fin sans qu'il n'y ait une parenthèse de début ajoute de la confusion. A priori l'utilisation des trois petits points permet d'affirmer que la liste est ouverte (donc inutile) et que les premiers éléments ne sont que des exemples parmi tant d'autres. Le mot « infrastructure » est censé nous guider vers des éléments de communication/transport/déplacement mais la présence du mot « cimetière » dans la liste jette le trouble...

Pour aller plus loin, le mot « infrastructure » est défini comme suit par le Larousse :

« Ensemble des ouvrages constituant la fondation et l'implantation sur le sol d'une construction ou d'un ensemble d'installations (par exemple routes, voies ferrées, aéroports).

Ensemble d'installations, d'équipements nécessaires à une collectivité : L'infrastructure commerciale d'une ville nouvelle. »



Par extension, on peut donc parler d'infrastructure sportive, de loisirs, de culture, etc. d'une ville soit les équipements nécessaires à une collectivité, soit ce qui est clairement affiché dans le code de l'urbanisme à travers la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »...

Ainsi, afin de sécuriser les éventuels projets et éviter des lectures impossibles, chronophages et inutiles, la rédaction attendue au sein du code de l'urbanisme sera mise en avant dans le cadre de ce point de modification.

L'invocation de la rectification d'une erreur matérielle dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée est appropriée pour ce point de modification puisqu'il s'agit de supprimer une malfaçon rédactionnelle.



