



Modification simplifiée n°2 du PLUi Ouest

Communauté de communes du Pays de Bitche

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

SIGNATURE DU PRÉSIDENT :

TAMPON DE LA COMMUNAUTÉ :

Document en phase de consultation

HOLEA / urbanisme réglementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
1.1.Article L153-31 du code de l'urbanisme.....	4
1.2.Article L153-36 du code de l'urbanisme.....	4
1.3.Article L153-37 du code de l'urbanisme.....	5
1.4.Article L153-41 du code de l'urbanisme.....	5
1.5.Article L153-45 du code de l'urbanisme	5
1.6.Article L153-47 du code de l'urbanisme	5
1.7.Article R104-12 du code de l'urbanisme.....	6
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BITCHE	7
2.1.Présentation générale du territoire communal.....	7
2.2.Cadre juridique	8
3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE	9
3.1.Situation du document urbanisme	9
3.2.L'objet de la modification du PLUi.....	9
3.3.Eléments du PLU à modifier	9
3.4.Eléments de compréhension.....	9
4. Création d'un STECAL	10
4.1.PRESENTATION DU PROJET EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS.....	10
4.2.NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE	14
4.3.REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL.....	16
4.4.NOUVEAU REGLEMENT GRAPHIQUE PROPOSE	16

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

NOTA 1 : Le préambule réglementaire doit permettre de comprendre les démarches liées à la procédure de modification simplifiée.

Pour cette procédure il est précisé au sein du code de l'urbanisme que c'est le Président de la communauté de communes qui doit en être à l'initiative. Ainsi, aucune délibération du conseil communautaire n'est nécessaire avant de fixer les modalités de mise à disposition du public. La prescription est attendue par le biais d'un arrêté.

En revanche, c'est bien l'organe délibérant qui sera chargé de l'approbation du dossier.

NOTA 2 : La présente notice de modification simplifiée ne se substitue pas aux pièces du PLUi, il ne s'agit que d'une notice de présentation de la procédure d'ajustement. Les pièces complètes ajustées dans le cadre de cette procédure sont présentées dans d'autres documents.

1.1. 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 six 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Article R104-12 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BITCHE

2.1. Présentation générale du territoire communal

Rohrbach-lès-Bitche est située dans le département de la Moselle, en Lorraine, dans la région administrative Grand Est. Le bourg fait partie de la communauté de commune du Pays de Bitche et du bassin de vie de la Moselle-Est. Il compte 2290 personnes en 2022 (source INSEE).

La commune est située dans le bassin versant du Rhin au sein du bassin Rhin-Meuse. Elle est drainée par le ruisseau le Buttenbach, le ruisseau de Rahling, le ruisseau Rohrbach et le ruisseau de Marxbach.

Localisé en « pays découvert » vers 260 mètres d'altitude, le bourg est dominé à l'ouest par le Guckenbergs (384 mètres), dernière colline du Plateau lorrain. Il constitue l'un des premiers villages du Bitcherland. Le grès vosgien et son manteau forestier apparaissent aux limites de la commune.

Rohrbach-lès-Bitche est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses. Elle appartient à l'unité urbaine de Rohrbach-lès-Bitche, une agglomération intra-départementale regroupant 2 communes et 3 456 habitants en 2017, dont elle est ville-centre.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Sarreguemines, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 48 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

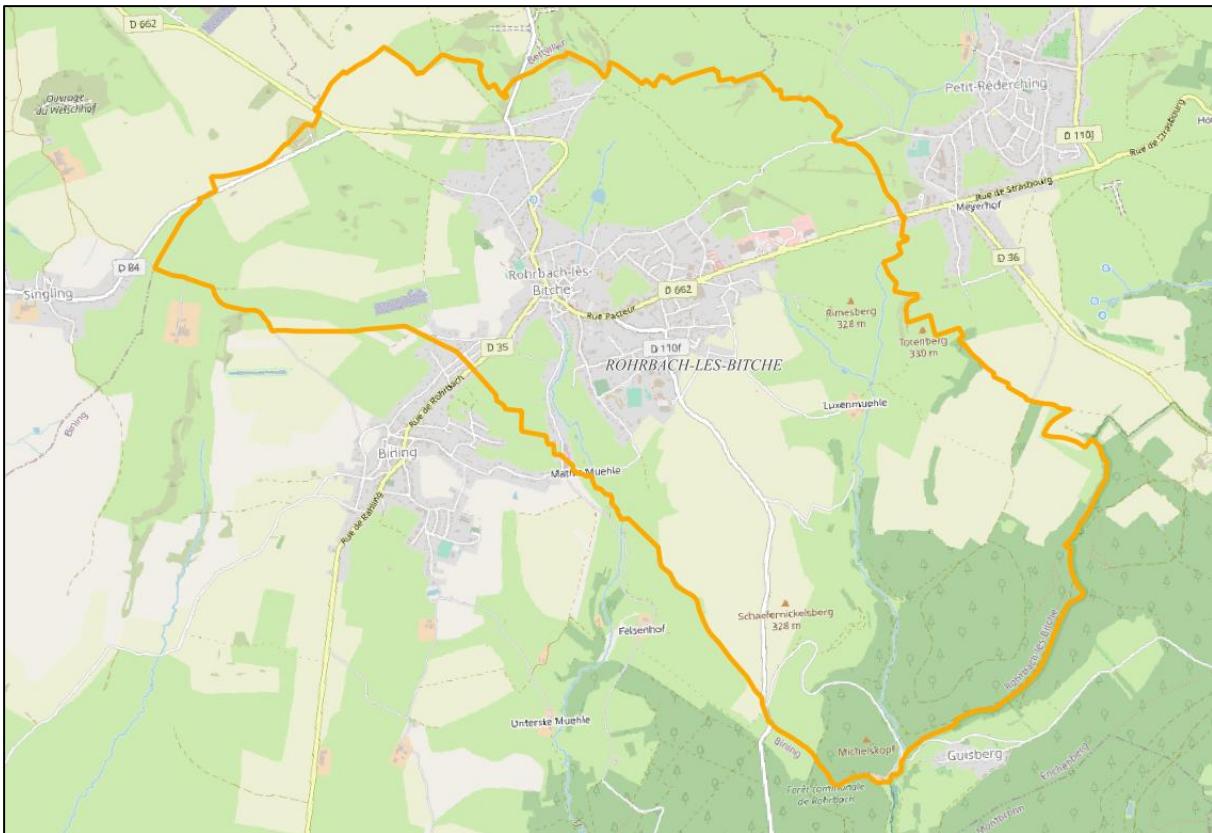
Le noyau ancien villageois est constitué d'un bâti très dense, ce qui laisse peu d'espaces pour l'aménagement d'espaces publics structurants.

Les parties plus anciennes du village présentent l'aspect dense et homogène du bâti traditionnel lorrain, dont les caractéristiques principales sont :

- des constructions alignées et mitoyennes, formant ainsi un front bâti continu,
- des façades parallèles à la voie,
- des fermes monoblocs à deux niveaux à façades de très grandes longueurs,
- des toitures simples, généralement à deux pans, couverts de tuiles rouges,
- des usoirs fonctionnels occupant l'espace entre le bâti et la rue.

La commune de Rohrbach-lès-Bitche possède une zone d'activité sur son territoire. Elle comprend plusieurs typologies d'activités à vocation commerciale. Elle dispose de 14,4 ha de foncier commercial, 2 hectares ne sont pas encore consommés. Des projets sont en cours pour l agrandir et accueillir de nouvelles enseignes.

Le réseau viaire est composé d'une route départementale principale qui traverse le village (la D662) et d'une départementale secondaire (la D35) qui rejoint la D662 au niveau du bourg.



Le ban communal de Rohrbach- Lès-Bitche (source : openstreetmap)

2.2. Cadre juridique

La commune de Rohrbach-Lès-Bitche appartient à l'arrondissement de Sarreguemines et à la communauté de commune du Pays de Bitche dont le siège est situé à Bitche.

Elle est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027.

La communauté de communes du Pays de Bitche est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'arrondissement de Sarreguemines approuvé le 23 janvier 2014 et en cours de révision.

Le document de rang supérieur de référence du SCOT est le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand-Est adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019 en cours de révision également.

3. ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

3.1. Situation du document urbanisme

Le PLUI Ouest a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 18 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée en 2021.

C'est la deuxième modification de ce PLUi.

3.2. L'objet de la modification du PLUi

La présente modification doit permettre :

- La création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein de la zone agricole.

Ainsi le projet de modification porte sur les points suivants :

- Création d'un secteur spécifique au sein de la zone agricole.
- Incrire dans le règlement écrit les conditions d'urbanisation du secteur créé.

3.3. Eléments du PLU à modifier

Le règlement écrit et le règlement graphique du document.

3.4. Eléments de compréhension

L'utilisation de la couleur **rouge** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à la suppression dans la nouvelle version.

L'utilisation de la couleur **verte** est en lien avec les parties de règlement qui sont proposées à l'ajout dans la nouvelle version.

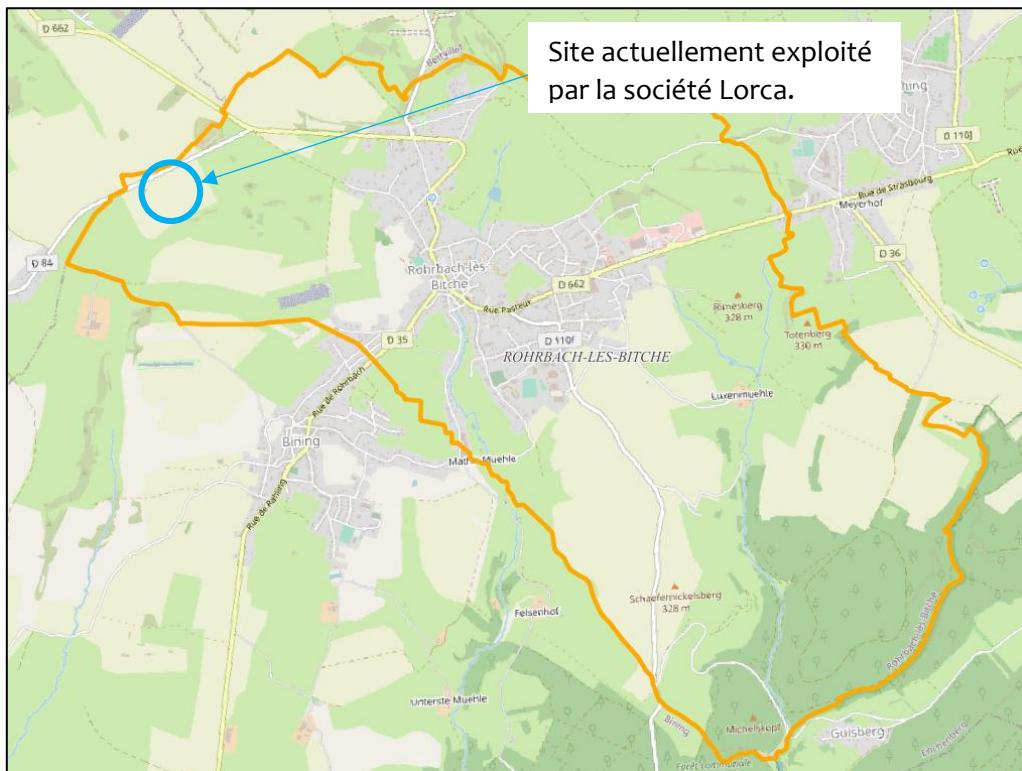
4. Création d'un STECAL

4.1. PRÉSENTATION DU PROJET EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

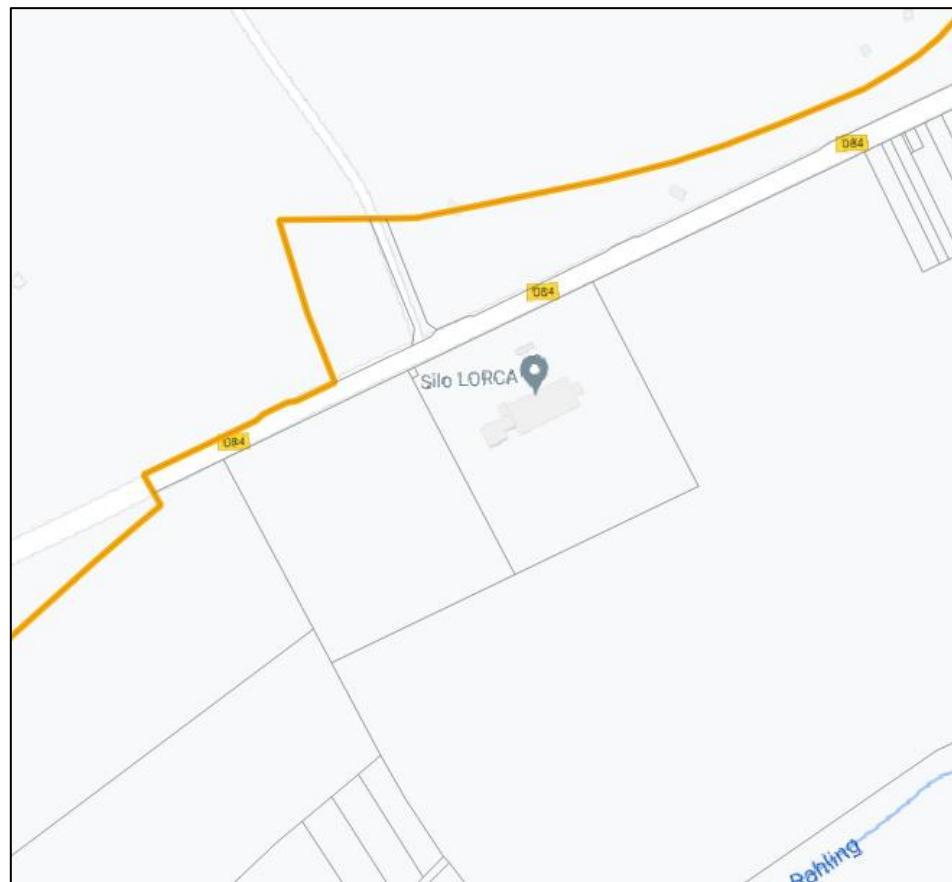
4.1.1. Présentation du projet

La société Lorca est une coopérative agricole créée au cours des années 70 afin d'investir pour accompagner le développement de la production céréalière au sein du département de Moselle. Au fil du temps la société s'est diversifiée, en plus du pôle agricole qui représente toujours son cœur d'activité, elle a développé un pôle jardineries et animaleries et un pôle de matériaux de construction et de solutions énergétiques.

La société Lorca exploite actuellement un site situé sur la commune de Rohrbach-Lès-Bitche sur lequel sont implantés des silos destinés au stockage des céréales et pour lequel elle souhaite développer un pôle de stockage de matériaux à proximité immédiate.



Carte de localisation du site Lorca au sein de la commune (source : openstreetmap)



Carte de localisation (source : googlemaps).

Les silos se situent en bordure de départementale D84 qui permet de rejoindre la commune de Singling.



Vue des silos depuis la route départementale (source : googlemaps).

L'accès aux silos s'effectue depuis la départementale à partir d'un accès dédié et calibré pour l'accueil des camions. Les silos sont implantés en zone agricole dans le secteur Ac du PLUi Ouest.

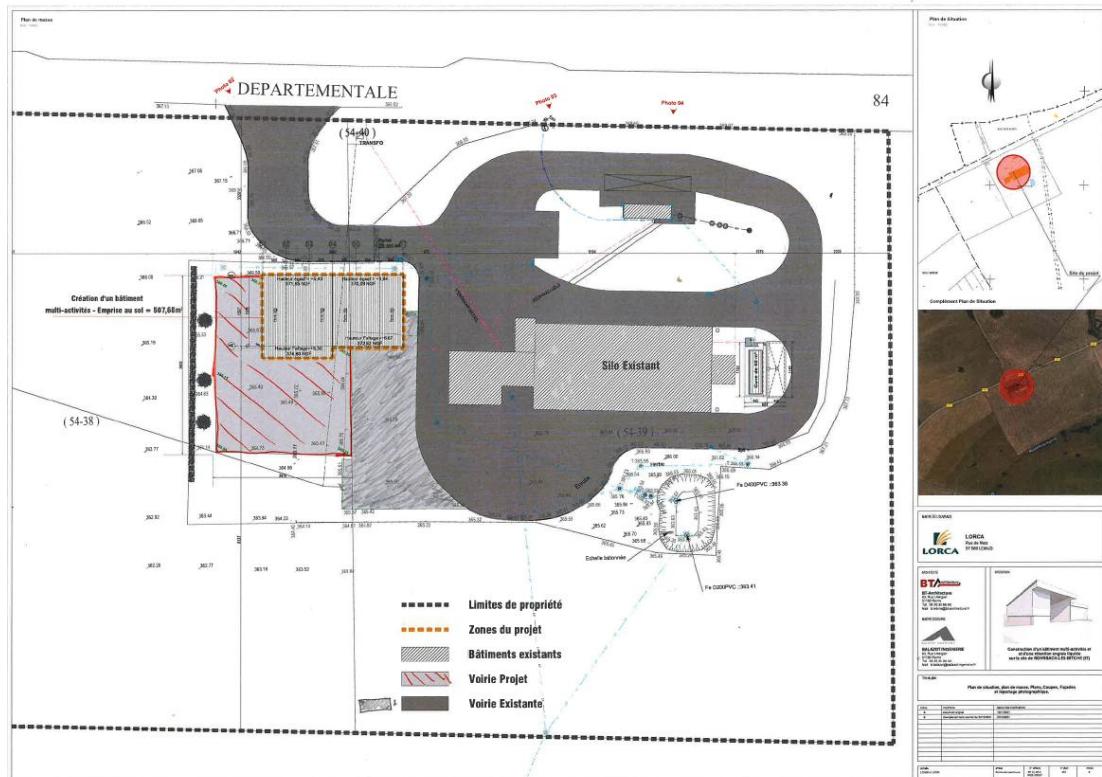


Accès aux silos depuis la route départementale (source : googlemaps).

Le projet prévoit la création d'un entrepôt de stockage de matériaux à proximité immédiate des silos.

La parcelle n°38 section 54 d'une surface de 1,5 hectare environ se situe dans le prolongement de la parcelle n°39 section 54 d'une superficie comparable sur laquelle sont situés les silos de la coopérative. Une partie de ces parcelles est susceptible d'accueillir un bâtiment multi activités dont l'emprise au sol est de 507 m².

La hauteur maximale du bâtiment projeté est de 5,55m au faîte. L'accès au futur bâtiment s'effectue par le même accès que celui créé pour les silos. La voirie existante sur la parcelle n°39 est prolongée pour permettre la circulation des véhicules aux abords du futur bâtiment.



Extrait du plan masse du projet.

L'opération projetée de création d'un bâtiment multi-activités n'est pas compatible avec le règlement écrit du secteur Ac. Bien que le projet soit porté par un acteur du monde agricole, la vocation du futur bâtiment ne peut entrer dans le champ des destinations des constructions permises dans la zone, soit des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions nécessaires à la vente directe ainsi qu'au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA ».

La destination du futur bâtiment est considérée d'après un premier avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers comme « commerce et activités de service ».

4.1.2. Un ajustement qui rentre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

Le fait de permettre une destination supplémentaire sur un site appartenant à une coopérative agricole n'augmente pas la constructibilité pour autant. En effet, il est déjà possible actuellement d'envisager des bâtiments agricoles. Les gabarits proposés pour la nouvelle destination ne sont en rien supérieurs à ceux déjà admis. Le projet étant situé à proximité immédiate des silos sur une propriété appartenant à la société Lorca, il est compatible avec l'activité agricole qu'il ne perturbera en rien par rapport à la situation actuelle.

Aucune orientation définie par le PADD n'est remise en cause. La zone agricole n'est pas réduite puisque le futur STECAL (que nous nommerons Aco d'une superficie de 0,14 ha) y appartiendra toujours.

Dans tous les cas, la création d'un STECAL ne saurait avoir ni pour objet, ni pour effet, la réduction d'une zone agricole. Au contraire d'ailleurs, un STECAL ne peut être créé en zone U ou AU. L'objet même du STECAL est d'être créé en zone A (ou N le cas échéant).

Dans le même ordre d'idée, aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est modifiée.

Par ailleurs, les possibilités de construire ne sont pas remises en cause et aucune protection particulière n'est réduite (dont EBC).

La réglementation sur les STECAL est encadrée par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones agricoles et/ou naturelles au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Article 151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans ce cas précis, le STECAL est institué pour permettre des constructions à titre dérogatoire en zone agricole.

La compatibilité des destinations et sous destination des constructions et utilisation des sols possibles au sein du STECAL est assurée avec les orientations du PADD.

Extrait du PADD page 22 :

Chapitre II Cadre de vie :

Orientation 5.2- Permettre le développement des activités économiques

- Assurer des capacités de développement aux entreprises installées sur le territoire

4.2. NOUVEAU REGLEMENT ECRIT PROPOSE

Rien n'est supprimé au sein du règlement écrit actuel de la zone agricole. Ce règlement est présenté sous forme de tableau où des règles existent pour l'ensemble de la zone agricole (sous-entendu la zone agricole et tous les secteurs ou sous-secteurs). Ainsi, des règles existent déjà en matière d'insertion environnementale, de compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone et de raccordement aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire puisque le STECAL n'en est pas moins une partie de l'ensemble de la zone agricole.

Le tableau est ajusté avec les règles supplémentaires suivantes permettant de répondre aux autres exigences d'un STECAL (densité des constructions, conditions de hauteur et d'implantation) :

A1 : occupations et utilisations des sols et destination des constructions

Sont interdits dans le secteur Aco :

Tout ce qui n'est pas listé dans les colonnes autorisés ou autorisés sous condition.

Sont autorisés dans le secteur Aco :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation Agricole.

Sont autorisés sous condition dans le secteur Aco :

Les constructions et installations, quelles que soient leurs destinations, nécessaires à l'exploitation d'une coopérative Agricole et de toute autre activité de stockage de matériaux dans la limite de 50% d'emprise au sol de la parcelle d'accueil.

A2b : alignement par rapport aux limites séparatives

Ensemble de la zone A :

Hormis au sein du secteur Aco, l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Au sein du secteur Aco, l'implantation pourra se faire sur limite ou en observant un recul de 3 m.

Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

A3 : hauteurs

Secteur Aco :

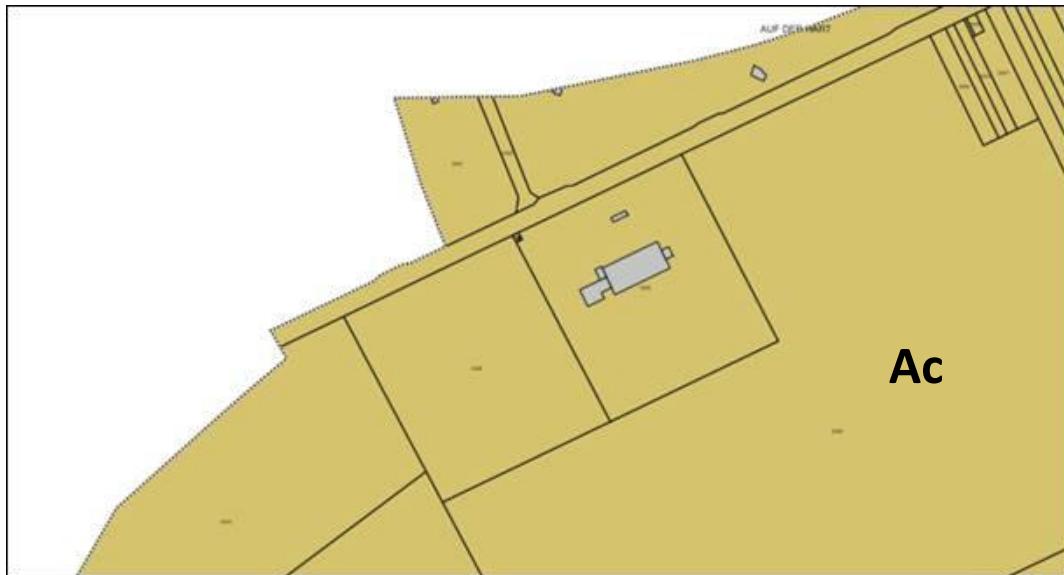
La hauteur des constructions et des installations autorisées (hors silo) est limitée à 8 mètres.

La hauteur des silos sera limitée à l'existant.

Ensemble de la zone A :

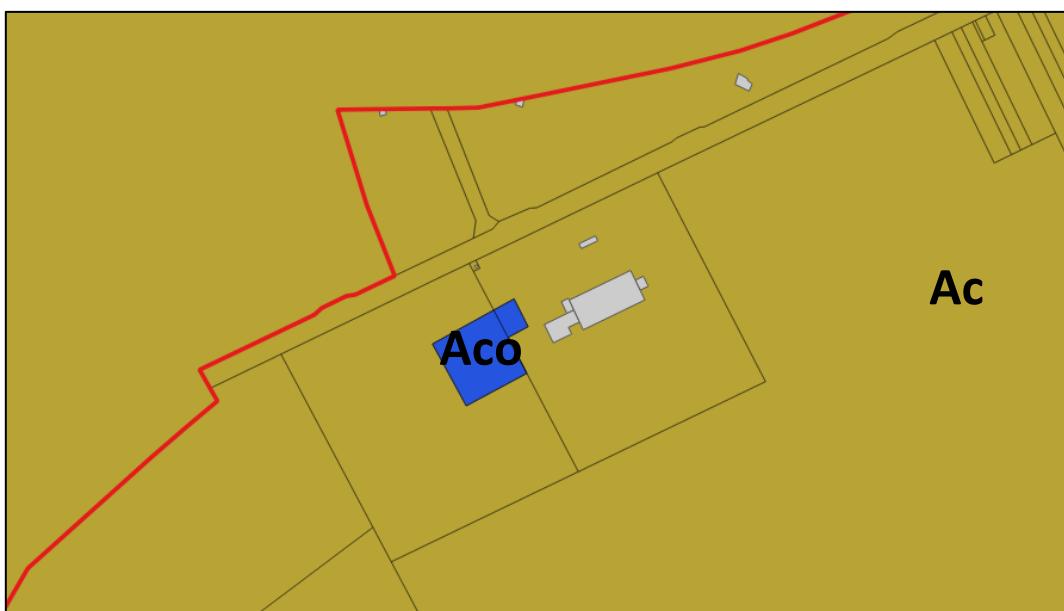
La hauteur des équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics est non règlementée.

4.3. REGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL



Extrait du règlement graphique actuel du PLUi.

4.4. NOUVEAU REGLEMENT GRAPHIQUE PROPOSE



Extrait du règlement graphique proposé avec le STECAL Aco d'une superficie de 0,14 ha.