



Modification simplifiée n°3 du PLUi Ouest

Communauté de communes du Pays de Bitche

DOCUMENT APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE :

SIGNATURE DU PRÉSIDENT :

TAMPON DE LA COLLECTIVITÉ :

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



SOMMAIRE

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	4
2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi-OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BITCHE.....	4
2.1.Cadre juridique	4
2.2.Situation administrative et contentieuse du PLUi-Ouest	5
2.3.Objet et portée de la modification simplifiée	6
2.4.Méthode retenue pour la substitution des dispositions annulées	6
3. Point de modification n°1 – Reclassement en UH2 de la portion annulée de la parcelle 512.....	7
3.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	7
3.2.Conséquences sur le règlement graphique.....	8
3.3.Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest	8
3.4.Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée	9
4. Point de modification n°2 – Adaptation du zonage de la parcelle 271 par traduction en UH1 de l'emprise anciennement urbaine.....	9
4.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	9
4.2.Conséquences sur le règlement graphique	10
4.3.Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest.....	11
4.4.Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée	12
5. Point de modification n°3 – Reclassement en Ac des parcelles 266, 267 et 270.....	12
5.1.Objectifs, explications et justifications du point de modification	12
5.2.Déclinaison parcellaire	13
5.3.Conséquences sur le règlement graphique	14
5.4.Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest.....	14
5.5.Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée	15
6. Incidences sur le règlement graphique et absence d'évolution du règlement écrit.....	15
7. Tableau comparatif des surfaces et des reclassements	16
8. Conclusion	16

1. PREAMBULE – RAPPELS REGLEMENTAIRES

La présente modification simplifiée est engagée sur le fondement des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, relatifs à la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

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, dans les conditions prévues par l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure intervient dans un contexte d'annulation partielle du PLUi-Ouest ayant conduit à la remise en vigueur du document immédiatement antérieur sur les emprises concernées, en application de l'article L.600-12 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.153-7 du même code, il appartient à l'autorité compétente d'élaborer sans délai de nouvelles dispositions applicables à la partie du territoire concernée. Toutefois, ainsi que l'a rappelé le Conseil d'État dans sa décision du 16 juillet 2021, n° 437562, cette obligation ne saurait permettre à la collectivité de s'affranchir des règles régissant les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

La présente procédure est ainsi conduite dans le respect du cadre procédural applicable aux évolutions du document en vigueur. La procédure est en outre appréciée au regard des dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme relatives à l'évaluation environnementale des procédures de modification et de modification simplifiée.

Enfin, l'existence d'une procédure d'élaboration du futur PLUi-H ne fait pas obstacle à l'engagement d'une procédure d'évolution du document en vigueur, conformément aux dispositions de l'article L.153-35 du Code de l'urbanisme.

La présente modification simplifiée a pour seul objet de modifier le règlement graphique afin de substituer aux dispositions annulées un zonage clair, cohérent et opposable sur les seules emprises concernées. Elle n'emporte aucune modification du règlement écrit, ne crée aucun secteur nouveau et ne remet pas en cause l'économie générale du document intercommunal.

2. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUi-OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE BITCHE

2.1. Cadre juridique

La commune de Petit-Réderching appartient à l'arrondissement de Sarreguemines et à la Communauté de communes 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 couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (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'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est, adopté par le Conseil régional le 22 novembre 2019 et approuvé par arrêté préfectoral le 24 janvier 2020. Une procédure de modification du SRADDET a par ailleurs été engagée à l'échelle régionale.

Dans le cadre de la présente procédure, la modification simplifiée du PLUi-Ouest doit être compatible avec ces documents de rang supérieur, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

2.2. Situation administrative et contentieuse du PLUi-Ouest

Le PLUi-Ouest constitue le document d'urbanisme applicable sur une partie du territoire de la Communauté de communes du Pays de Bitche. Son règlement écrit s'applique au territoire couvert par le document et distingue des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

La zone urbaine U concerne l'ensemble du tissu urbain existant et comprend notamment les secteurs Uh1 et Uh2. La zone agricole A est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et comprend notamment le secteur Ac.

À la suite de l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nancy le 27 décembre 2024, certaines dispositions du règlement graphique du PLUi-Ouest ont été partiellement annulées sur des emprises situées sur le territoire de la commune de Petit-Réderching, concernant les parcelles cadastrées section 20 n°266, 267, 270, 271 et une portion de la parcelle 512.

Les développements qui suivent portent exclusivement sur les emprises concernées par l'annulation partielle prononcée par la Cour administrative d'appel de Nancy. Le tableau ci-après présente, à titre de cadrage, les parcelles concernées, leur situation dans le PLUi-Ouest approuvé, les surfaces concernées par l'annulation partielle et la traduction retenue dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Parcelle	Surface totale (m²)	Surface concernée par l'annulation (m²)	Zonage concerné par l'annulation dans le PLUi-Ouest approuvé	Zonage proposé dans la modification simplifiée
266	885	793	Uh1	Ac
267	417	417	Uh1	Ac
270	531	350	Uh1	Ac
271	1 354	854	Uh1	maintien partiel en Uh1 sur l'avant de la parcelle (408 m²), solde en Ac
512	1 461	474	Ac	Uh2

Cette annulation partielle a conduit à la remise en vigueur du document immédiatement antérieur sur les emprises concernées, à savoir le PLU communal. À la suite de cette décision, les emprises concernées se trouvent ainsi régies par une situation transitoire issue à la fois de l'exécution de la décision juridictionnelle, de sa traduction dans le Géoportail de l'urbanisme et de la remise en vigueur du document immédiatement antérieur. Cette situation, juridiquement opérante, ne permet toutefois pas de garantir une lecture pleinement homogène du zonage à l'échelle du PLUi-Ouest.

Elle a également conduit la Communauté de communes à engager une réflexion sur la définition, à court terme, d'un cadre réglementaire intercommunal lisible, cohérent et opposable sur les terrains concernés, dans l'attente de l'aboutissement du futur PLUi-H en cours d'élaboration.

La présente modification simplifiée s'inscrit dans ce contexte. Elle constitue une mesure ponctuelle et proportionnée de substitution des dispositions annulées, strictement limitée aux emprises concernées par la décision juridictionnelle.

2.3. Objet et portée de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de redéfinir les orientations générales du PLUi-Ouest ni de refonder le projet d'aménagement applicable à la commune de Petit-Réderching.

Elle vise exclusivement à substituer aux dispositions annulées un zonage clair, lisible et juridiquement opposable, cohérent avec :

- ☐ la portée de l'annulation contentieuse ;
- ☐ la situation issue du document communal antérieur ;
- ☐ la morphologie effective des parcelles et des constructions existantes ;
- ☐ la nomenclature réglementaire actuellement en vigueur dans le PLUi-Ouest.

Le contenu du dossier est volontairement limité au règlement graphique. Aucune évolution du règlement écrit n'est proposée. Cette approche est cohérente avec la structure du PLUi-Ouest, lequel repose sur un règlement unique par zones et secteurs, applicable ensuite en fonction du classement figurant au document graphique.

La présente procédure n'introduit donc ni secteur nouveau, ni règle écrite spécifique. Elle consiste uniquement à traduire, sur les emprises concernées, la solution de zonage retenue dans la nomenclature existante du PLUi-Ouest.

2.4. Méthode retenue pour la substitution des dispositions annulées

La méthode retenue ne consiste pas à reproduire à l'identique le document communal antérieur, ni à adapter le règlement écrit du PLUi-Ouest pour reconstituer un régime antérieur.

La Communauté de communes a retenu une logique de traduction du zonage ancien dans la nomenclature actuelle du PLUi-Ouest, en recherchant, pour chaque emprise concernée :

- ☐ la correspondance la plus cohérente avec sa vocation antérieure ;
- ☐ la compatibilité avec l'occupation effective du site ;

- ☐ la lisibilité du règlement applicable pour les services instructeurs et les tiers.

Cette méthode permet de conserver intégralement le règlement écrit actuellement opposable, sans créer de nouveau secteur ni modifier le corpus réglementaire du PLUi-Ouest.

Elle est cohérente avec l'économie du document. Le règlement du PLUi-Ouest distingue en effet :

- ☐ le secteur Uh1, relevant du tissu urbain patrimonial à front bâti continu ;
- ☐ le secteur Uh2, relevant du tissu urbain patrimonial à front bâti quasi continu ;
- ☐ le secteur Ac, relevant de la zone agricole. Le règlement rappelle également que la zone U concerne l'ensemble du tissu urbain existant, tandis que la zone A protège les terres agricoles.

Les analyses conduites dans le cadre de la présente modification simplifiée ont vocation à nourrir les travaux du futur PLUi-H, sans préjuger des arbitrages qui interviendront lors de son approbation.

Les surfaces mentionnées dans la présente notice et dans les tableaux de synthèse sont issues d'une estimation cartographique réalisée sous QGIS à partir des données cadastrales disponibles sur le site cadastre.data.gouv.fr, au format EDIGEO, à l'échelle de la commune de Petit-Réderching. Elles ont pour objet de permettre le repérage et la quantification des emprises concernées par l'annulation partielle et par les évolutions de zonage proposées.

3. Point de modification n°1 – Reclassement en UH2 de la portion annulée de la parcelle 512

3.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

La parcelle 512 présente une situation distincte des autres emprises concernées par l'annulation partielle. Dans le document communal antérieur, cette parcelle relevait entièrement d'un zonage urbain.

Dans le PLUi-Ouest, elle a été classée pour partie en secteur Uh2 (987 m²) et pour partie en secteur Ac (474 m²). L'annulation contentieuse a porté sur la portion classée en secteur Ac.

La solution retenue consiste à reclasser en Uh2 la portion annulée, afin de rétablir un zonage homogène à l'échelle d'une même unité foncière bâtie, déjà partiellement classée en Uh2 dans le PLUi-Ouest.

Cette traduction est cohérente :

- ☐ avec la vocation antérieure de la parcelle dans le document communal ;
- ☐ avec la morphologie de l'unité foncière ;
- ☐ avec le classement déjà maintenu en Uh2 sur une partie du tènement ;
- ☐ avec la structure réglementaire du PLUi-Ouest.

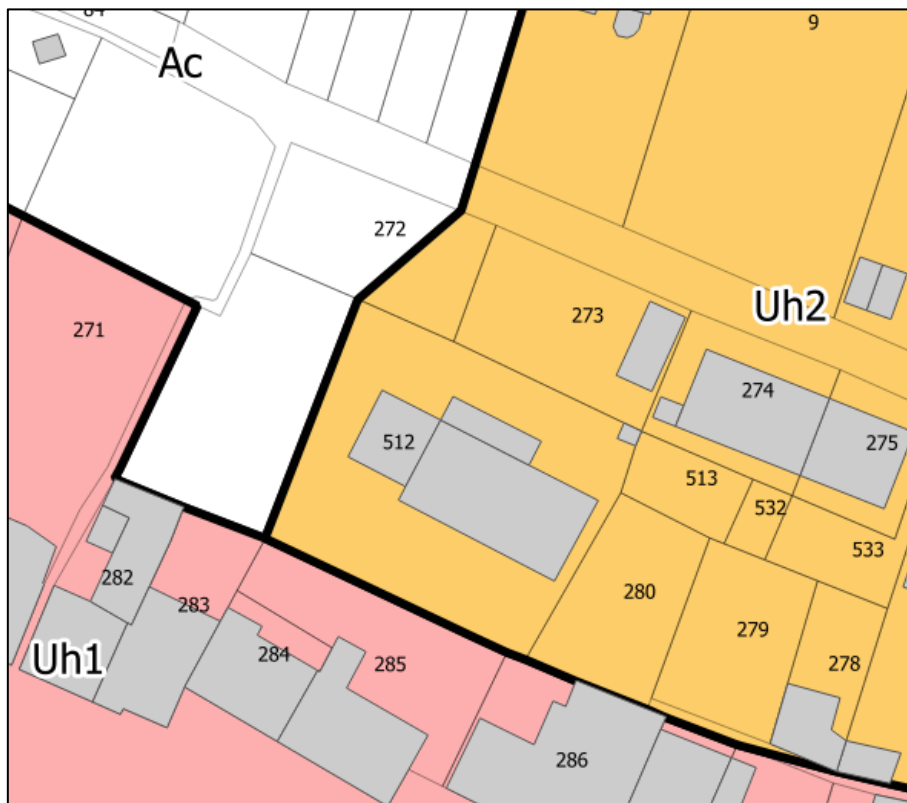
Le recours au secteur Uh2 est cohérent avec la nomenclature du PLUi-Ouest, qui identifie ce secteur comme l'une des déclinaisons de la zone U, destinée à l'encadrement du tissu urbain existant. Les règles d'implantation applicables au secteur Uh2 permettent notamment une implantation au droit des limites séparatives ou en recul sur une profondeur maximale de 15 à 20 mètres selon les cas.

3.2. Conséquences sur le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin de substituer au classement annulé un secteur Uh2 sur la portion concernée de la parcelle 512.

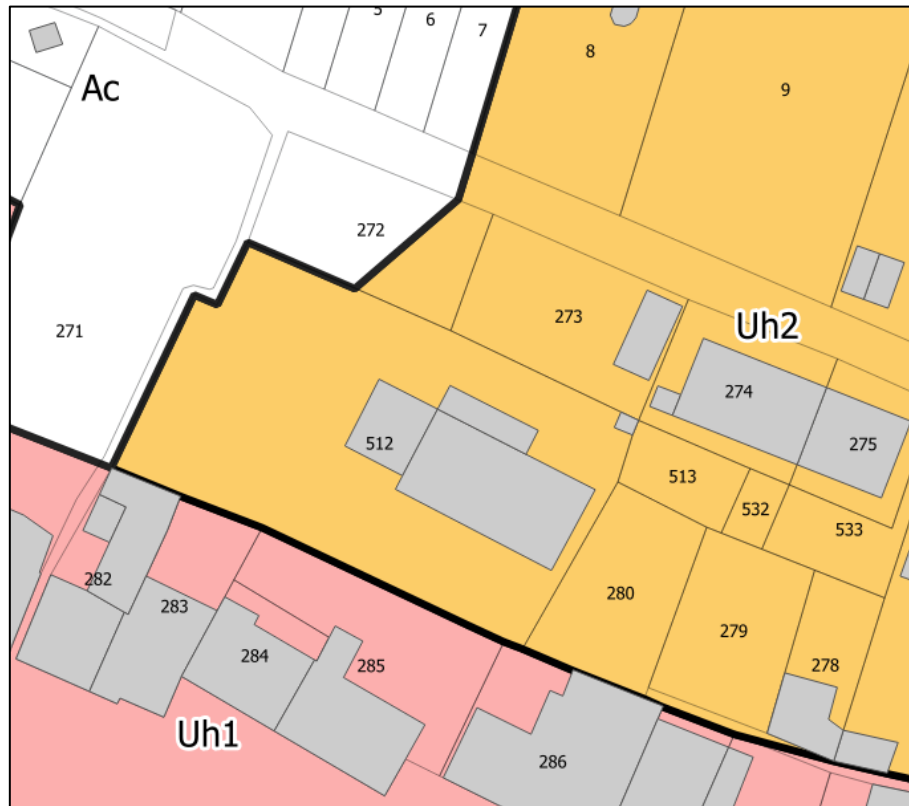
Aucune autre évolution n'est apportée au zonage environnant.

3.3. Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest



Extrait du règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest.

3.4. Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée



Extrait du règlement graphique proposé.

4. Point de modification n°2 – Adaptation du zonage de la parcelle 271 par traduction en Uh1 de l'emprise anciennement urbaine

4.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

La parcelle 271 correspond à une unité foncière bâtie à usage d'habitation, implantée sur rue selon une logique de maison de village, avec des limites latérales marquées et un espace libre en fond de parcelle.

Dans le PLUi-Ouest approuvé, cette parcelle, d'une superficie totale de 1 354 m², a été classée pour partie en secteur Uh1 (854 m²) et pour partie en secteur Ac (500 m²). L'annulation contentieuse a porté sur la portion classée en secteur Uh1.

Dans le document communal antérieur, seule une partie de la parcelle relevait d'un zonage urbain. Le PLUi-Ouest a étendu plus largement le classement urbain, l'annulation partielle conduisant aujourd'hui à redéfinir la juste emprise du zonage à retenir. La solution retenue consiste à reprendre l'emprise anciennement urbaine du document communal et à la traduire en secteur Uh1 dans le PLUi-Ouest.

Cette solution permet :

- ☐ d'assurer la cohérence réglementaire de l'unité d'habitation existante ;
- ☐ de conserver une lecture adaptée à la morphologie du village-rue ;
- ☐ d'éviter une délimitation parcellaire incohérente avec le fonctionnement réel de la propriété ;
- ☐ de limiter le reclassement urbain à l'emprise correspondant à la vocation ancienne de la parcelle.

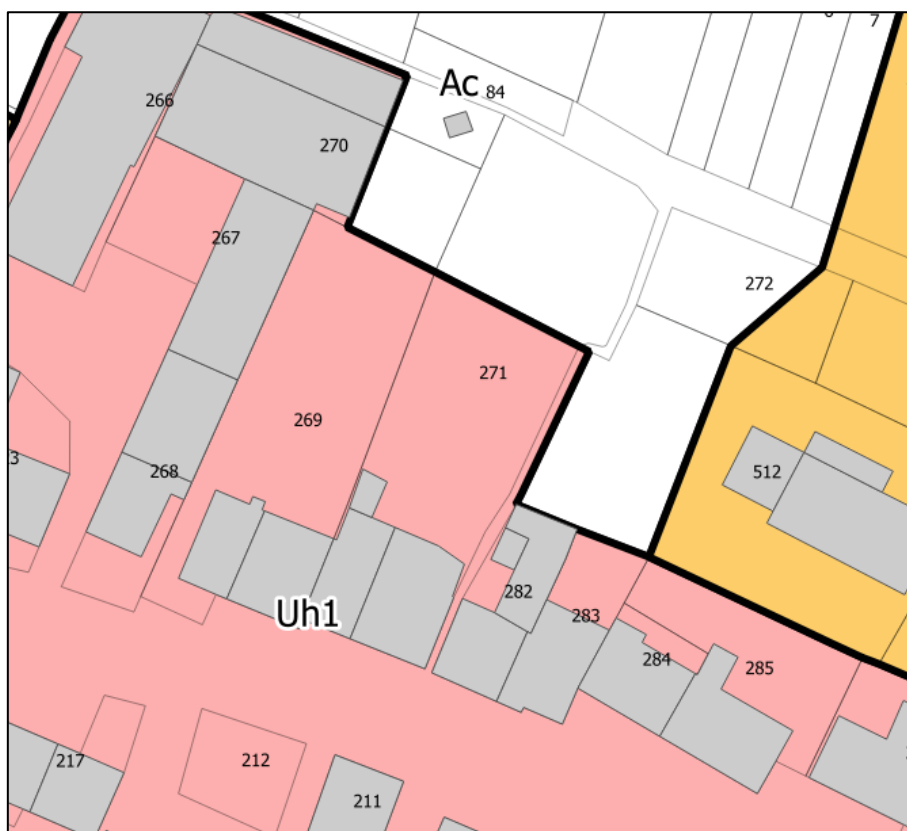
Le recours au secteur Uh1 apparaît cohérent avec les caractéristiques de la parcelle. Le règlement du PLUi-Ouest prévoit en effet, dans ce secteur, une implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur la bande principale donnant sur la voie, ce qui correspond à la logique morphologique de l'habitat villageois ancien.

4.2. Conséquences sur le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin de définir, sur la parcelle 271, une emprise Uh1 correspondant à la partie anciennement urbaine dans le document communal antérieur.

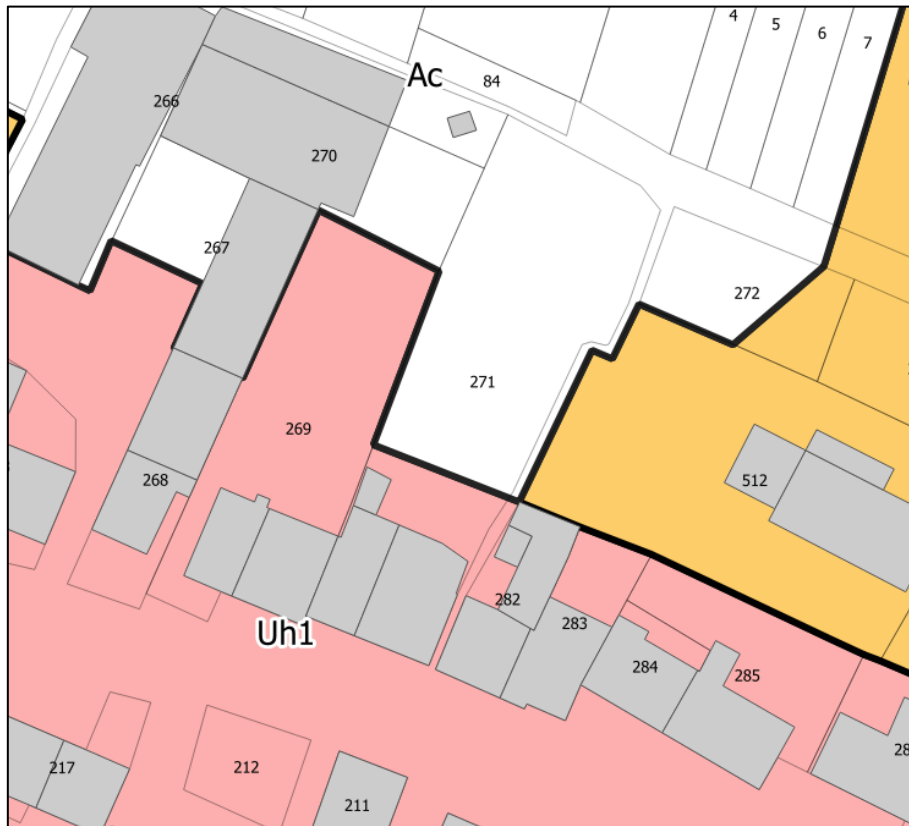
Le surplus de la parcelle est reclassé en secteur Ac.

4.3. Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest



Extrait du règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest.

4.4. Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée



Extrait du règlement graphique proposé.

5. Point de modification n°3 – Reclassement en Ac des parcelles 266, 267 et 270

5.1. Objectifs, explications et justifications du point de modification

Les parcelles 266, 267 et 270 forment un ensemble foncier cohérent, comprenant des bâtiments ou espaces de cour en lien avec une organisation ancienne à dominante agricole ou de dépendances.

Dans le PLUi-Ouest approuvé, la parcelle 266, d'une superficie totale de 885 m², a été classée pour partie en secteur Uh1 (793 m²) et pour partie en secteur Ac (92 m²).

La parcelle 267, d'une superficie totale de 417 m², a été intégralement classée en secteur Uh1.

La parcelle 270, d'une superficie totale de 531 m², a été classée pour partie en secteur Uh1 (350 m²) et pour partie en secteur Ac (181 m²).

L'annulation contentieuse a porté, pour chacune de ces parcelles, sur les emprises classées en secteur Uh1. Dans le document communal antérieur, ces emprises relevaient principalement, voire intégralement, d'un zonage agricole. La présente modification simplifiée ne retient donc pas le maintien d'un classement urbain sur ces parcelles.

La solution retenue consiste à reclasser en secteur Ac les emprises concernées par l'annulation, afin d'assurer une traduction cohérente, dans la nomenclature du PLUi-Ouest, de la vocation agricole antérieure dominante de ces parcelles.

Ce choix répond à une triple logique :

- ☐ traduire, dans la nomenclature actuelle du PLUi-Ouest, la vocation agricole antérieure dominante des emprises ;
- ☐ éviter le maintien d'un zonage urbain sur des terrains ne relevant pas d'une logique d'habitat de village comparable à celle de la parcelle 271 ;
- ☐ garantir une lecture homogène et cohérente de cet ensemble foncier.

Ce reclassement en Ac ne constitue pas la reproduction littérale du zonage communal ancien, qui relevait de la zone A, mais sa traduction dans la nomenclature du PLUi-Ouest. Cette solution est cohérente avec le règlement en vigueur, lequel précise que la zone agricole A est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et qu'elle comprend plusieurs secteurs, dont le secteur Ac.

5.2. Déclinaison parcellaire

Parcelle 266

La parcelle 266, d'une superficie totale de 885 m², comprend une emprise bâtie en lien avec l'ensemble foncier considéré. Dans le PLUi-Ouest approuvé, 793 m² avaient été classés en secteur Uh1 et 92 m² en secteur Ac. La présente modification simplifiée retient le reclassement en secteur Ac de l'emprise concernée par l'annulation, en cohérence avec la vocation agricole antérieure dominante du site.

Parcelle 267

La parcelle 267, d'une superficie totale de 417 m², avait été intégralement classée en secteur Uh1 dans le PLUi-Ouest approuvé. Cette emprise, correspondant à des espaces de cour et d'accompagnement du bâti existant, est reclassée en secteur Ac dans le cadre de la présente modification simplifiée, afin d'assurer la cohérence d'ensemble de l'unité foncière.

Parcelle 270

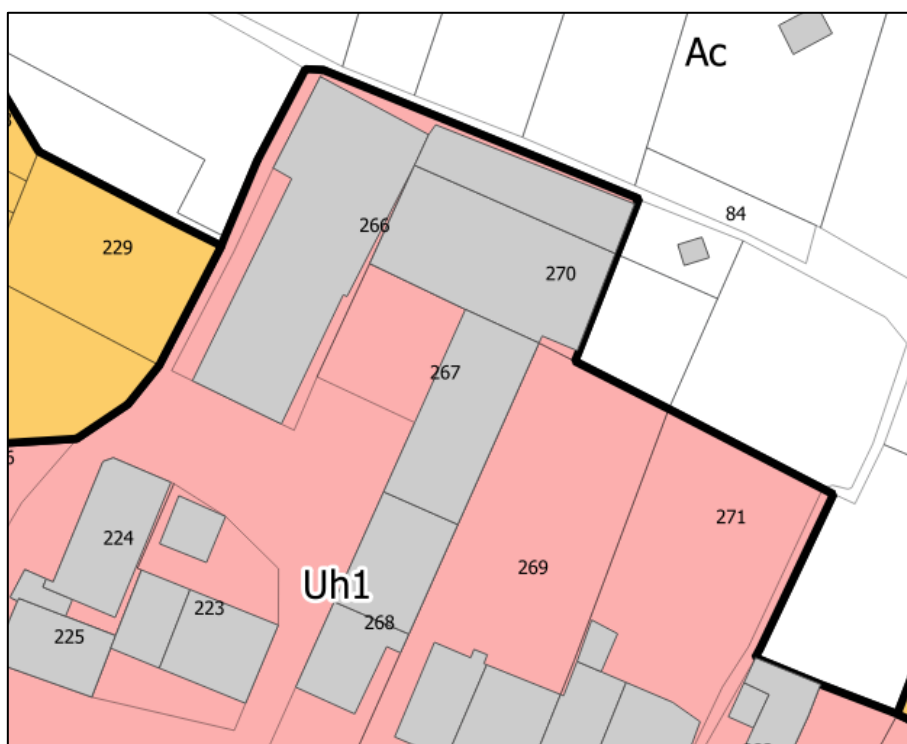
La parcelle 270, d'une superficie totale de 531 m², avait été classée pour partie en secteur Uh1 (350 m²) et pour partie en secteur Ac (181 m²) dans le PLUi-Ouest approuvé. La présente modification simplifiée retient le reclassement en secteur Ac de l'emprise concernée par l'annulation, dans le prolongement de la vocation agricole antérieure de la parcelle et afin de garantir une lecture homogène de l'ensemble foncier.

5.3. Conséquences sur le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié afin de substituer au classement annulé un secteur Ac sur les parcelles 266, 267 et 270.

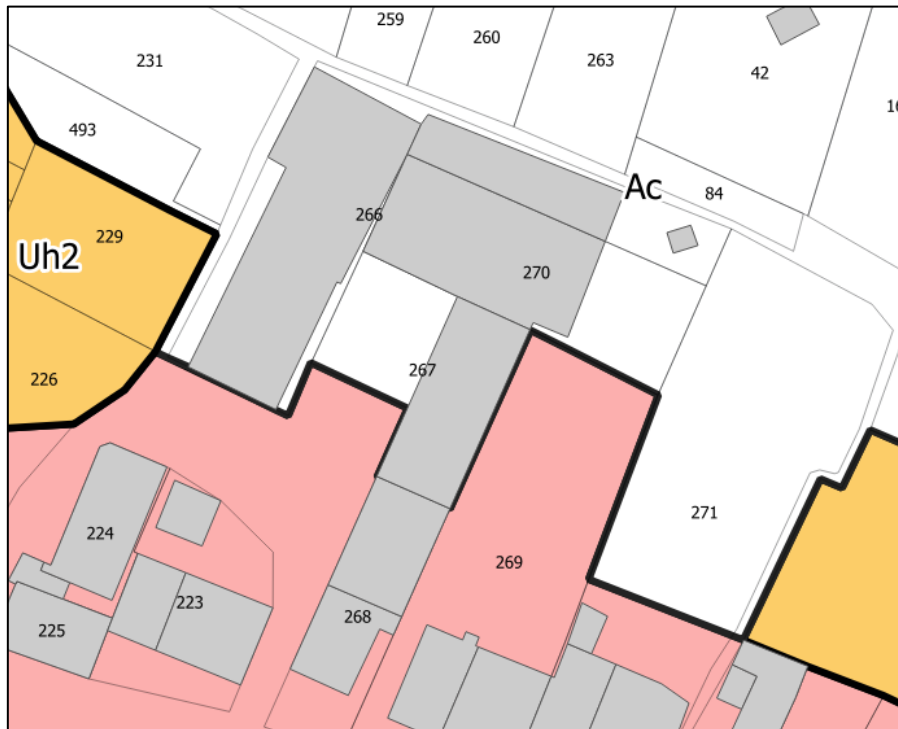
Aucune autre adaptation n'est apportée au zonage environnant.

5.4. Règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest



Extrait du règlement graphique au moment de l'approbation du PLUi-Ouest.

5.5. Règlement graphique proposé lors de cette procédure de modification simplifiée



Extrait du règlement graphique proposé.

6. Incidences sur le règlement graphique et absence d'évolution du règlement écrit

La présente modification simplifiée n'emporte d'effet que sur le règlement graphique.

Elle ne modifie ni la structure du règlement écrit, ni les règles applicables aux secteurs Uh1, Uh2 et Ac. Cette solution est cohérente avec la composition même du règlement du PLUi-Ouest, lequel est organisé par zones et secteurs, avec un corpus réglementaire unique applicable selon le classement graphique retenu.

La procédure n'introduit donc aucune règle nouvelle. Elle se borne à définir, sur les seules emprises concernées par l'annulation partielle, la traduction graphique jugée la plus cohérente au regard :

- ☐ du document communal antérieur ;
- ☐ de la morphologie des parcelles ;
- ☐ de l'occupation effective du site ;
- ☐ de la nomenclature réglementaire du PLUi-Ouest.

7. Tableau comparatif des surfaces et des reclassements

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée sont récapitulées dans le tableau ci-après.

Parcelle	Surface totale (m²)	Surface concernée par l'annulation (m²)	Zonage concerné par l'annulation dans le PLUi-Ouest approuvé	Zonage proposé dans la modification simplifiée
266	885	793	Uh1	Ac
267	417	417	Uh1	Ac
270	531	350	Uh1	Ac
271	1 354	854	Uh1	maintien partiel en Uh1 sur l'avant de la parcelle (408 m²), solde en Ac
512	1 461	474	Ac	Uh2

NB : Surfaces estimées à partir d'un traitement cartographique QGIS fondé sur les données cadastrales EDIGEO disponibles sur cadastre.data.gouv.fr.

8. Conclusion

La présente modification simplifiée constitue une adaptation ponctuelle, circonscrite et proportionnée du PLUi-Ouest. Strictement limitée aux emprises concernées par l'annulation partielle prononcée par la Cour administrative d'appel de Nancy, elle a pour seul objet de modifier le règlement graphique afin de substituer aux dispositions annulées un zonage clair, cohérent et opposable.

Elle n'emporte aucune modification du règlement écrit, ne crée aucun secteur nouveau et ne remet pas en cause l'économie générale du document intercommunal.