

PRÉFET DE LA MOSELLE

**Direction
Départementale des Territoires**
Service Aménagement Biodiversité Eau
Division Aménagement
Unité Planification de l'Urbanisme

Metz, le **12 AVR. 2019**

Affaire suivi par Christian FERSING
christian.fersing@moselle.gouv.fr
03 87 34 34 75

Monsieur le Maire

Suite à la délibération du 23 novembre 2018 par laquelle le conseil communal de SAINT-JEAN ROHRBACH a transmis pour avis à Monsieur le Préfet le projet de PLU arrêté, j'ai procédé à la consultation des services sur la base des dossiers réceptionnés le 10 janvier 2019.

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, l'avis de l'Etat sur le PLU arrêté ainsi que les remarques utiles des services de l'Etat et organismes consultés.

L'ensemble de ces éléments devra être annexé au dossier soumis à enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**LE PREFET,
Pour le Préfet et par délégation,
L'adjoint au Chef du Service
Aménagement Biodiversité Eau**



Pierre SIBI

Monsieur le Maire
57510 SAINT-JEAN ROHRBACH



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MOSELLE

Direction
Départementale des Territoires
Service Aménagement Biodiversité Eau
Division Aménagement
Unité Planification de l'Urbanisme

Metz, le 12 AVR. 2019

AVIS DU PRÉFET

**RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS VALANT TRANSFORMATION
EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE
SAINT-JEAN ROHRBACH**

Affaire suivie par : Christian FERSING

Courriel : christian.fersing@moselle.gouv.fr

Tél : 03.87.34.34.75

Objet : Avis du Préfet sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Jean Rohrbach

Réf : Délibération du 23 novembre 2018

P.J : 1 dossier

En application du code de l'urbanisme (article L.153-16), le Préfet de la Moselle, fait connaître à monsieur le maire de la commune de Saint-Jean Rohrbach son avis sur le projet du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal.

L'examen du dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

I – Prescriptions obligatoires

Le plan local d'urbanisme est un document au travers duquel la commune exprime son projet d'aménagement durable, en définissant notamment les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, ces orientations doivent être respectivement compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ainsi que de celles du Programme Local de l'Habitat (PLH). La commune de Saint-Jean Rohrbach fait partie du SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 23 janvier 2014.

1)- Les objectifs de croissance :

La commune (979 habitants en 2016) se fixe un objectif de 1 100 habitants dans un délai de quinze ans, soit une croissance de 12,3 % (+0,82 % par an).

La commune de Saint-Jean Rohrbach est classée comme village de la partie ouest dans le SCoT.

La commune de Saint-Jean Rohrbach a réalisé une analyse de la capacité théorique de renouvellement urbain, qui représente une possibilité de créer 15 logements en dents creuses, mais aussi de reconquérir 10 logements vacants sur les 52 existants (11,43 % du parc de logements). En outre, 21 bâtiments mutables ont été identifiés dans la commune, offrant un potentiel de création de 60 logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine. Un total de 85 logements peut ainsi être créé en renouvellement urbain.

Le projet communal nécessite la production de 110 logements répartis ainsi : 75 % dans l'enveloppe urbaine et 25 % en extension. La commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation une superficie de **1,8 ha** destinée à l'habitat avec une densité de 14 logements à l'hectare.

La commune a suivi la démarche de réduction de consommation du foncier.

2)- La protection des espaces naturels :

La trame verte et bleue et le paysage ne sont pas traités avec cohérence entre le PADD et les règlements.

La carte figurant en page 17 du PADD indique dans la légende « Cadre de vie, espaces naturels et agricoles » une trame pour la préservation des zones humides et des paysages remarquables, une trame pour la préservation de la richesse écologique du secteur, une trame pour les boisements à préserver, ainsi qu'une ripisylve à valoriser et une ripisylve existante. Sur le règlement graphique, si les boisements à préserver apparaissent bien en espaces boisés classés, les ripisylves et les trames sont inexistantes. Des zones bleues sont également apparentes sur le règlement graphique mais sans indication dans la légende permettant d'identifier si ce sont des zones inondables et/ou des zones humides.

Pourtant le PADD semblait ambitieux avec l'Orientation 2 « Maintenir et protéger des espaces naturels, la continuité écologique et la qualité paysagère du village » et ses objectifs d'« Assurer la préservation des secteurs écologiques importants de la commune », de « Renforcer les continuités écologiques sur le ban communal », de « Préserver et protéger les zones agricoles afin de maintenir des paysages ouverts » et de « Valoriser le potentiel paysager et naturel de la commune ».

Le travail d'identification des éléments de la trame verte et bleue et la volonté affichée par la commune de protéger et valoriser ses éléments à travers son PADD ne sont pas traduits réglementairement ce qui ne permet pas cette protection et cette valorisation.

II - Les pièces du dossier

– les documents écrits et graphiques (**rapport de présentation, règlements graphique et écrit**), font état d'une zone dénommée Nx, destinée à l'implantation d'une seule activité. Cette zone appelle les observations suivantes :

– la création de ce secteur d'activités ne figure pas dans les orientations du PADD et porte atteinte à l'objectif 2-3 de l'orientation 2 du document affichant la volonté communale de protéger les terres agricoles en choisissant raisonnablement les zones à urbaniser ;

– le classement en zone N de ce seul terrain, isolé en zone agricole, n'est pas cohérent avec l'affectation actuelle de celui-ci et ne répond pas aux dispositions de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui précise que peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La vocation de ce secteur remet en cause toute protection inhérente au classement ;

– cette création artificielle de zone à usage d'activités, en vue de satisfaire un intérêt particulier, localisée sur le seul fondement de la propriété personnelle du terrain d'assiette, ne correspond nullement à l'esprit de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lequel peuvent, à titre exceptionnel, être autorisées des constructions dans la mesure où leur insertion dans l'environnement est assurée et où elles sont compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il est indéniable que la construction d'un bâtiment à usage d'activités sur ce terrain remettrait en cause ces conditions.

– Les motivations de développement économique de l'activité invoquées dans le rapport de présentation ne sont pas recevables. En effet, l'emprise au sol de 8 % autorisée en zone Nx limiterait les possibilités de construction à 304 m² d'emprise, ce qui est insignifiant au regard de la surface du bâtiment existant en zone UA ;

– La Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans sa réunion du 12 mars 2019, a émis un avis défavorable à la création de ce secteur ;

– La création d'une zone d'activités économiques à Saint-Jean Rohrbach n'est pas compatible avec les orientations actuelles du SCoT.

Compte tenu des observations ci-dessus, **le secteur Nx devra être supprimé et le terrain reclassé en zone agricole**. Les documents écrits et graphiques faisant mention de ce secteur devront être modifiés en conséquence.

- le **rapport de présentation** : le document devra être complété par la description des zones inondables (cartes, photos...).

En ce qui concerne le risque retrait et gonflement des argiles, il pourra être complété par le fascicule du ministère ou les guides de l'IFSTTAR, disponibles sur le site de la Préfecture. Ces documents seront joints en annexe.

Le rapport de présentation sera complété par le risque radon puisque la commune est à présent classée en zone 1 depuis l'arrêté du 27 juin 2018.

- l'**OAP** : elle n'est concernée par aucun risque. Toutefois, une étude géotechnique permettra de lever l'aléa retrait gonflement des argiles lors de la conception d'un projet.

- le **règlement écrit** : il convient d'inclure dans les dispositions générales du règlement les obligations du code de la santé publique concernant les mesures d'exposition au radon (articles D.1332-32 et suivants du code).

Il y a lieu d'ajouter dans le règlement de la zone UAi qu'aucun établissement sensible ne peut y être implanté (disposition n°19 du PGRI).

Dans le cadre de la démarche engagée par un certain nombre d'exploitations agricoles en matière de diversification de leurs productions, il est proposé d'autoriser en zone A l'aménagement de bâtiments affectés à l'accueil du public et au développement d'activités agrotouristiques dont la vente à la ferme de produits issus de l'exploitation.

- les **servitudes d'utilité publique** : le dossier devra être complété par un plan identifiant et localisant l'ensemble des SUP figurant sur la liste. Cette présentation peut être globale (un plan comportant l'ensemble des SUP existantes) ou individuelle (il convient alors d'annexer au dossier les plans transmis par les services gestionnaires).

- les **annexes** : en application des dispositions de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, il convient d'annexer au dossier les schémas des réseaux d'eau et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation et le stockage et le traitement des déchets.

Un document graphique sera par ailleurs ajouté pour faire apparaître le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et dans lesquels s'appliquent des prescriptions d'isolement acoustique, lié à la RD674. Ce document graphique pourra être utilement complété par d'autres informations issues des articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (droit de préemption urbain, ...).

III – Remarques des services

Ci-joint l'avis de services (GRTgaz, TRAPIL, RTE) pour prise en compte si nécessaire des observations ainsi que des plans transmis par les services gestionnaires afin de compléter le dossier.

IV – Informations diverses

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La consultation de la CDPENAF est obligatoire :

- pour toute création (y compris lorsque la commune est couverte par un SCoT approuvé), à titre exceptionnel, dans les zones agricoles ou naturelles et forestières, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions (autres que celles de droit commun) sont autorisées ;

- au titre des extensions et/ou annexes des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et/ou naturelles. Le règlement doit préciser la zone d'implantation (repérée sur le règlement graphique ou indiquée dans le règlement écrit) et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et/ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'avis de la CDPENAF est réputé favorable dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

Cette commission a examiné votre projet lors de sa réunion en date du 12 mars 2019.

Evaluation Environnementale

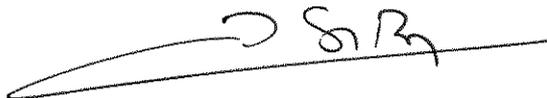
En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, l'arrêté en date du 30 mars 2017 portant décision d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Saint-Jean Rohrbach et décidant que la révision du PLU de la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale, sera joint au dossier d'enquête publique.

V - Conclusion

Le projet de PLU de Saint-Jean Rohrbach, s'il assure l'équilibre entre développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbains, revitalisation du centre urbain et utilisation économe des espaces naturels en application des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, est cependant de nature à porter atteinte à la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des milieux et paysages naturels.

Dans ces conditions, j'émet un **avis favorable au projet, sous réserve expresse de la prise en compte des observations formulées ci-dessus, notamment la suppression de la zone Nx et le reclassement du terrain en zone agricole ainsi que la traduction dans les documents écrits et graphiques des orientations du PADD relatives à la trame verte et bleue.**

**LE PREFET,
Pour le Préfet et par délégation,
L'adjoint au Chef du Service
Aménagement Biodiversité Eau**



Pierre SIBI

