



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE MOSELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE OUEST

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

- TOME B -

ANNEXES

TABLE DES MATIÈRES

ANNEXE 1 ! ETUDE D'ENTRÉE DE VILLE DE PETIT-RÉDERCHING	3
ANNEXE 2 ! ETUDE D'ENTRÉE DE VILLE DE RAHLING	31
ANNEXE 3 ! ETUDE D'ENTRÉE DE VILLE DE ROHRBACH-LÈS-BITCHE	65



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE MOSELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE OUEST

ANNEXE 1

Étude d'Entrée de Ville -
Commune de Petit-Réderching

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
I. CONTEXTES	8
I.1 CADRES ET DÉMARCHES DU PLU.....	8
I.2 CARACTÈRES DE LA COMMUNE.....	9
II. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE.....	15
II.1 LE SECTEUR ÉTUDIÉ.....	15
II.2 LE PAYSAGE.....	16
II.3 DESCRIPTION GÉNÉRALES DU SITE.....	17
II.4 LE PAYSAGE ARCHITECTURAL.....	21
II.5 LES NUISANCES.....	21
III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	23
III.1 PRÉSENTATION DU PROJET.....	23
III.2 LES NUISANCES.....	24
III.3 LA SÉCURITÉ.....	25
III.4 L'URBANISME.....	26
III.5 LE PAYSAGE.....	26
III.6 QUALITÉ ARCHITECTURALE.....	27
III.7 PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	27
IV. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES	28
CONCLUSION.....	30

RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE LA LOI "BARNIER"

PRÉAMBULE

ARTICLE L111-6 À 10 DU CODE DE L'URBANISME (AU 26/09/2018)

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-9

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

INCIDENCES SUR LE PROJET

L'étude d'entrée de ville s'intéresse aux abords de la RD662, dans la partie Sud-Est de la commune de Petit-Réderching. Cette zone est classée Nj dans le projet de PLUi.

Ce secteur Nj se situe dans la continuité des parcelles déjà construites sous forme d'un lotissement en retrait de la D662.

La RD 662 est classée comme « voie à grande circulation ». L'article L 111-8 du code de l'urbanisme impose donc par défaut une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

L'objectif de cette présente étude est de permettre à la commune de Petit-Réderching d'instaurer des règles pour cette zone du PLUi afin de permettre aux habitants de construire des annexes à l'habitation sans nuisance.

Ces règles seront justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, les réflexions sur l'apport d'obligations spécifiques au secteur étudié, pourront apporter une dérogation au recul de 75m et proposer, parmi d'autres règles, une alternative pertinente pour l'implantation des annexes aux constructions existantes sur le secteur.

Le principe de recul à 75m ne s'appliquera plus dès lors que les trois conditions cumulatives suivantes seront respectées :

- Existence d'un PLUi approuvé
- Existence dans ce PLUi de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation
- Justification et motivation de ces règles au regard de certains critères



Les études dites « d'entrée de ville » sont une traduction des préoccupations grandissantes concernant les secteurs d'extension des communes, dont l'urbanisme d'opportunité offert le long des infrastructures, amène souvent des incohérences dans les aménagements.

Cette règle du code de l'urbanisme cherche alors à engager une réflexion globale sur l'urbanisation, aux abords des voies classées à grande circulation, afin de permettre une meilleure cohésion des espaces urbanisés avec le tissu existant.

Le projet prendra donc en compte ces enjeux majeurs, pour assurer une cohérence et une intégration qualitative des nouvelles constructions. De même, il trouvera ses justifications dans une stratégie de développement à l'échelle communale, et dans une réflexion globale d'aménagement du territoire.

La loi Barnier prévoit une étude sur l'aménagement pour atteindre les objectifs qualitatifs, qui participeront à la réalisation d'un projet urbain intégré à son environnement.

Pour cela, le projet prendra en compte les différents critères que sont :

- les nuisances : essentiellement les contraintes à respecter en matière de pollution (gaz, poussières...), de protection contre le bruit,
- la sécurité : la présence d'infrastructures routières ou autoroutières peut poser des problèmes quant au mélange des trafics et des transits locaux,
- qualité architecturale : l'aménagement doit être réalisé dans un souci de composition urbaine mettant en valeur la qualité des projets architecturaux, leur intégration dans le site, le traitement de l'aire ou de la zone concernée,
- qualité de l'urbanisme : insertion en continuité de l'urbanisation existante, organisation du front urbain, tracé de la voie, gestion des aires de stationnements,
- qualité des paysages : le traitement des espaces libres joue un rôle dans la perception visuelle et qualitative du site.

Le contenu de cette étude a pour objectif de faire des propositions pour l'aménagement de cette zone, permettant de réaliser un projet urbain en cohérence avec les exigences de la loi et avec les données propres au site étudié.

I. CONTEXTES

I.1. CADRES ET DÉMARCHE DU PLUi

L'analyse globale du site va permettre de le présenter dans son contexte et de faire le diagnostic selon les différents critères exigés par la loi Barnier. Des propositions d'aménagement seront adaptées en fonction des atouts et des contraintes du secteur.

I.1.1 La situation de la commune

La commune de Petit-Réderching, est une commune du département de la Moselle située dans la région Grand Est et plus précisément dans le bassin de Sarreguemines. Elle dépendait jusqu'en 2014 du canton de Rohrbach-Lès-Bitche mais suite au regroupement des deux communautés de commune elle appartient aujourd'hui au canton de Bitche.

Elle est située :

- à 22 km à l'Est de l'agglomération de Sarreguemines,
- à une trentaine de kilomètres à l'est de l'autoroute de l'Est A4
- à une dizaine de kilomètres au Sud de la frontière Allemande

La commune abritait jusqu'en 2014 une gare aujourd'hui désaffectée et remplacée par une liaison d'autocars TER Grand Est.

Sa population est de 1529 habitants en 2015 sur une superficie de 11 km².

Elle est limitrophe avec les communes de : Rohrbach-Lès-Bitche, Bettviller, Hottviller, Siersthal et Enchenberg.

La commune est essentiellement desservie par la RD 662 (axe Est-Ouest) assurant la liaison avec Bitche et par la RD 36 assurant la liaison vers Lemberg.



Elle est située:

- en Europe, région Lorraine
- dans le département de la Moselle
- dans l'arrondissement de Sarreguemines
- dans le canton de Bitche
- au sein de la Communauté de Communes du Pays de Bitche

I.1.2 Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune a été approuvé le 31 Octobre 2012.

La commune de Petit-Réderching reconsidère aujourd'hui son PLU dans le cadre de la mise en place du PLUi engagé par la Communauté de Communes du Pays de Bitche auquel elle appartient.

La commune révisé donc le contenu de son document de planification et souhaite notamment permettre aux habitants du lotissement construit le long de la RD 662 de construire des annexes de type abris de jardin sur leur parcelle.

La présente étude d'entrée de ville s'inscrit donc en parallèle de la révision générale du PLU, ciblant le secteur Nj, comme cité parmi les objectifs de cette révision.

I.2. CARACTÈRES DE LA COMMUNE

o Une commune rurale dynamique

La proximité de Petit-Réderching avec Rohrbach-Lès-Bitche a permis la création d'une zone d'activité périphérique qui rayonne et profite au développement des deux communes. Cette zone commerciale située le long de la RD662 est attractive et a bénéficié à l'expansion de Petit-Réderching et son inclusion au sein du pôle urbain avec Rohrbach-Lès-Bitche.

o Une communauté de communes limitrophe aux grandes agglomérations

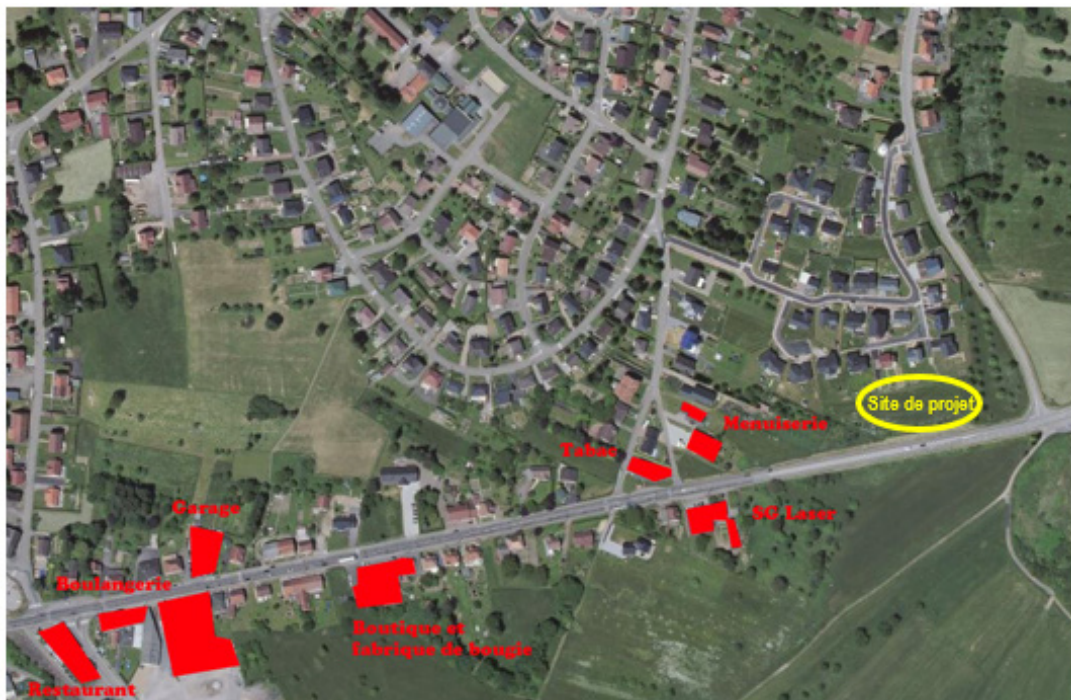
La Communauté de Communes du Pays de Bitche est un secteur aujourd'hui caractérisé par un fort potentiel de développement économique et une urbanisation croissante. Sa position stratégique par rapport à l'Allemagne en fait une zone privilégiée pour les échanges transfrontaliers.

Le territoire de Petit-Réderching couvre 11 km², dans une communauté de communes de 588.89 km², ce qui constitue environs 1.8% de l'espace communautaire.

o Une activité économique principalement située le long de la RD662

Le pôle commercial de Petit-Réderching se situe le long de la rue principale menant à la gare et à la commune centre de l'intercommunalité. Les commerces se sont logiquement implanté le long de cet axe stratégique à l'endroit de l'ancien hameau de Meyerhoff, désormais englobé par la commune.

En 2015, la commune comptait 74 entreprises dont 22 commerces et entreprises de services aux particuliers.



Situations des activités économiques sur la commune

I.2.3 Les réseaux de communication

a) Desserte de la commune

Petit-Réderching est desservie par les RD 662, 110J et 36 qui permettent de relier la commune respectivement aux pôles Rohrbach-Lès-Bitche/Bitche, au Nord et au Sud de la Communauté de communes du pays de Bitche. La zone concernée par l'étude est bordée par la RD110J et la RD662. Seule la RD662 est classée "voie à grande circulation" dans le schéma départemental.

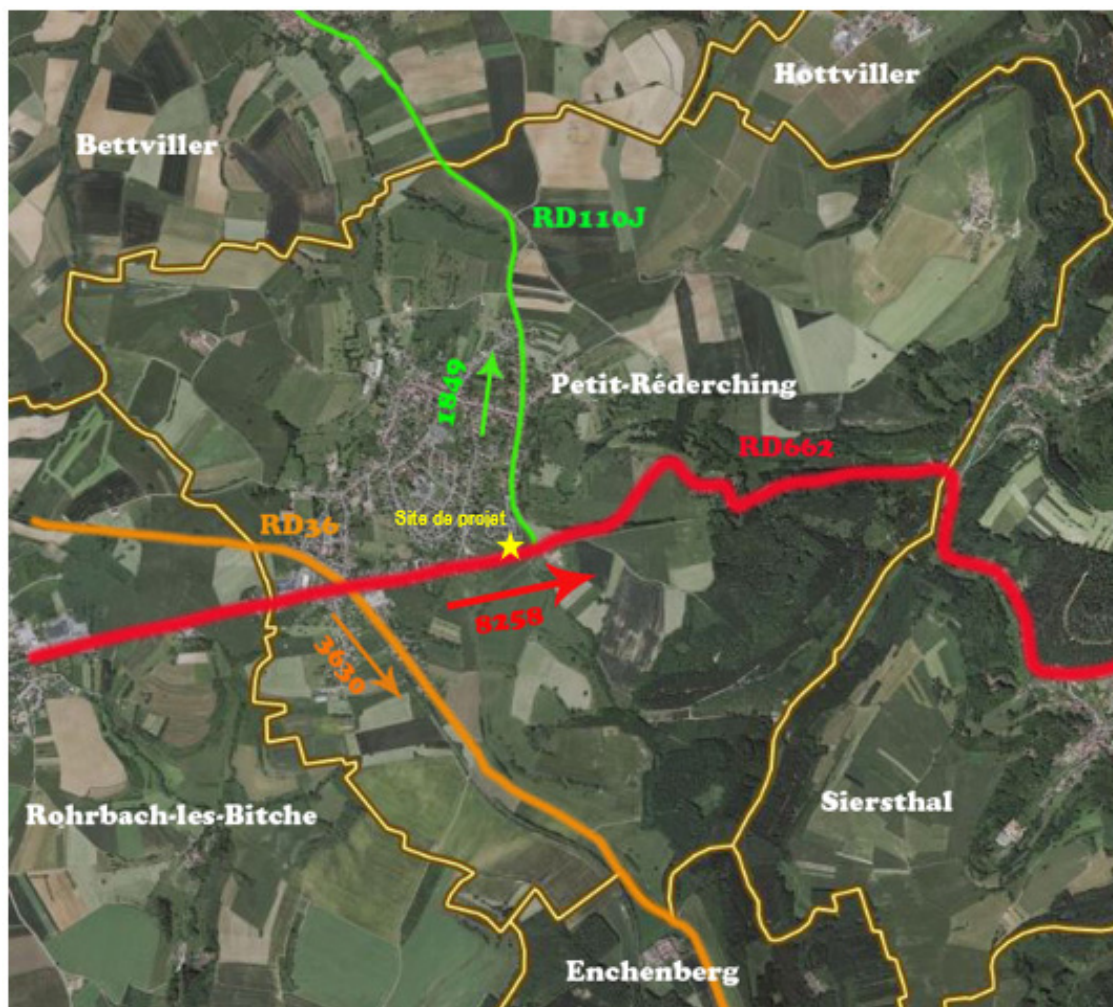
Accès à 11 km de Bitche par la RD 662 et à moins de 10 km de Lemberg par la RD36.

L'offre en commerces et services de la commune est importante et participe au dynamisme de la commune.

b) Etat du trafic routier journalier

Le Trafic Journalier Moyen à l'Année (TMJA) est majoritairement concentré sur la RD 662 vers Bitche (8258 véhicules par jour), et sur la RD 36 en direction de Lemberg (3630 véhicules par jour).

L'offre en commerces et services de la commune est importante et participe au dynamisme de la commune.



Aperçu du TMJA sur la commune pour l'année 2012-2014 - Données issues des comptages transmis par le Conseil Départemental de Moselle

I.2.4 Le paysage

□ Hydrographie

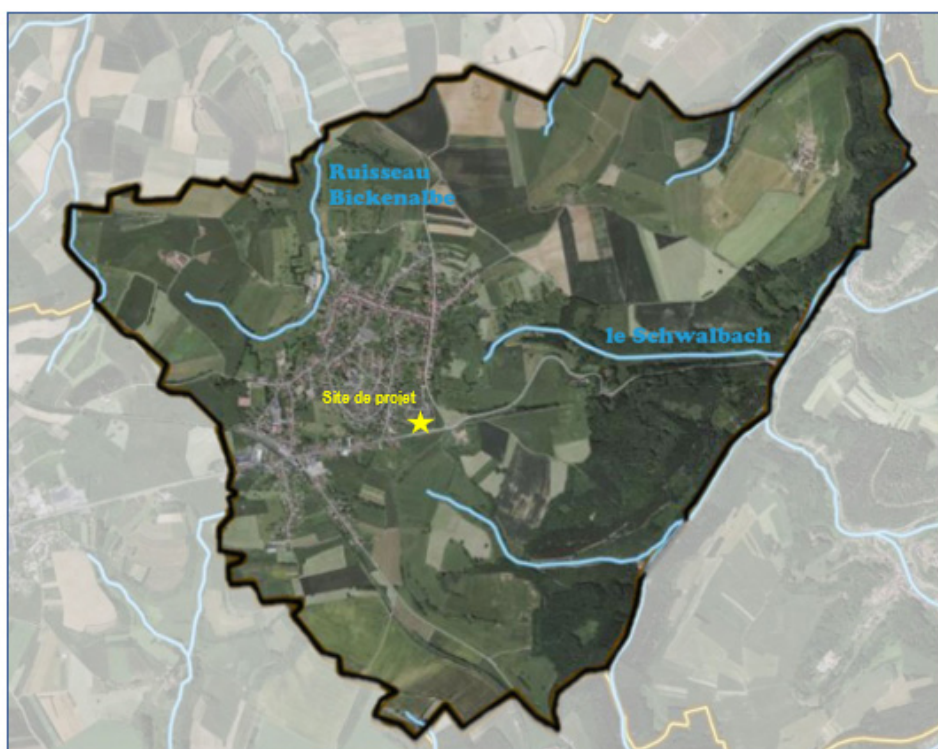
Deux cours d'eau majeurs sont présents sur le territoire de Petit-Réderching, il s'agit du Ruisseau de Bickenalbe à l'Ouest du territoire et le Schwalbach à l'Est.

- **Le ruisseau Bickenalbe** : Il appartient aux bassins versants du Pays de Bitche et de la Sarre et prend sa source dans le bassin versant occidental de Petit-Réderching. Ce ruisseau est un affluent de la Horne. D'une longueur de 10,3 km il traverse cinq communes dans le département de la Moselle dont Bettviller, Petit-Réderching et Rohrbach-Lès-Bitche. Il est le confluent de deux affluents.
- **Le Schwalbach** : Ce ruisseau d'une longueur de 31 km de long se situe sur le bassin versant du Pays de Bitche. Il traverse 17 communes dont la commune de Petit-Réderching et Bettviller.

□ Un paysage contrasté

Le territoire communal est marqué par deux grandes entités paysagères.

- A l'Est on retrouve une zone de relief associée aux versants pré-vosgiens qui bordent le grand massif boisé oriental et qui présente une succession de creux orientés NO/SE. L'altitude culmine autour de 355 mètres.
- La grande assiette prairiale à l'Ouest. Ces grands parcs à pâture sont animés par de nombreuses haies vives et de très belles cépées arborées qui génèrent localement des ambiances semi-bocagères. Le village de Petit-Réderching et le coteau qui l'adosse ferment au Sud cette unité d'une grande richesse naturelle.



□ Un paysage agricole

La commune de Petit-Réderching comporte 700ha de Surfaces Agricole Utile sur 965.50 ha d'espaces Naturels et agricoles. Elles représentent 72.5% des terres naturelles et agricoles. Parmi cette surface utile, 72% (502 ha) est consacré à des prairies d'élevage et seulement 27% (192 ha) à des cultures céréalières.

Les cultures se situent principalement au Nord et au Sud de la zone urbaine tandis que les prairies de pâturage entourent la commune sur tout le territoire à l'exception de la zone boisée à l'Est.

I.2.5 L'urbanisation

La commune est composée de trois espaces distincts :

- Un noyau ancien sous forme d'un ancien village-rue constitué d'habitat groupé sous forme de fermes traditionnelles lorraines.
- Un espace d'activité où sont concentrés les commerces et entrepôts industriels et qui se situe principalement de part et d'autre de la RD 662.
- Un espace récent pavillonnaire qui rayonne autour du noyau ancien.

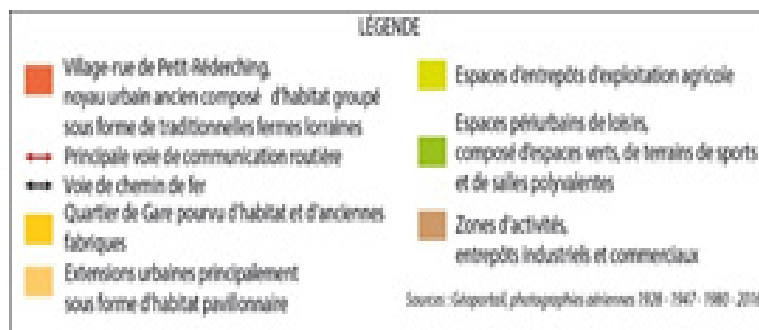


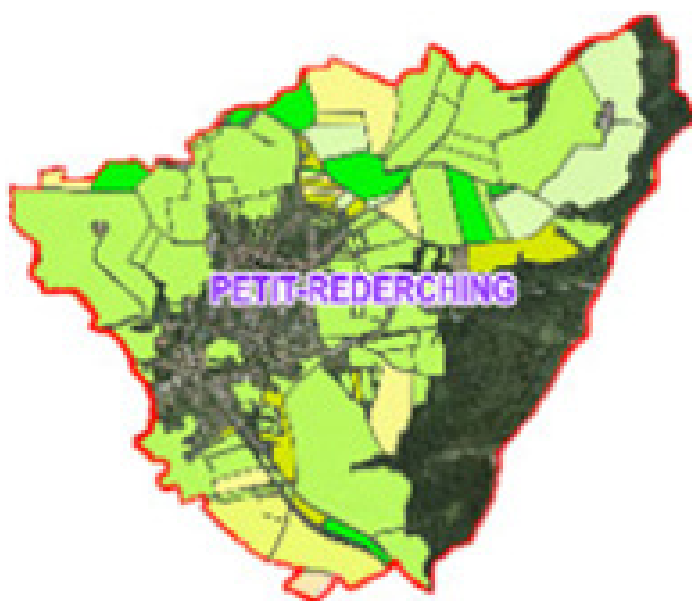
Le noyau urbain et Meyerhoff, son quartier de gare

Implantation d'une casemate militaire

Urbanisation et rapprochement des entités

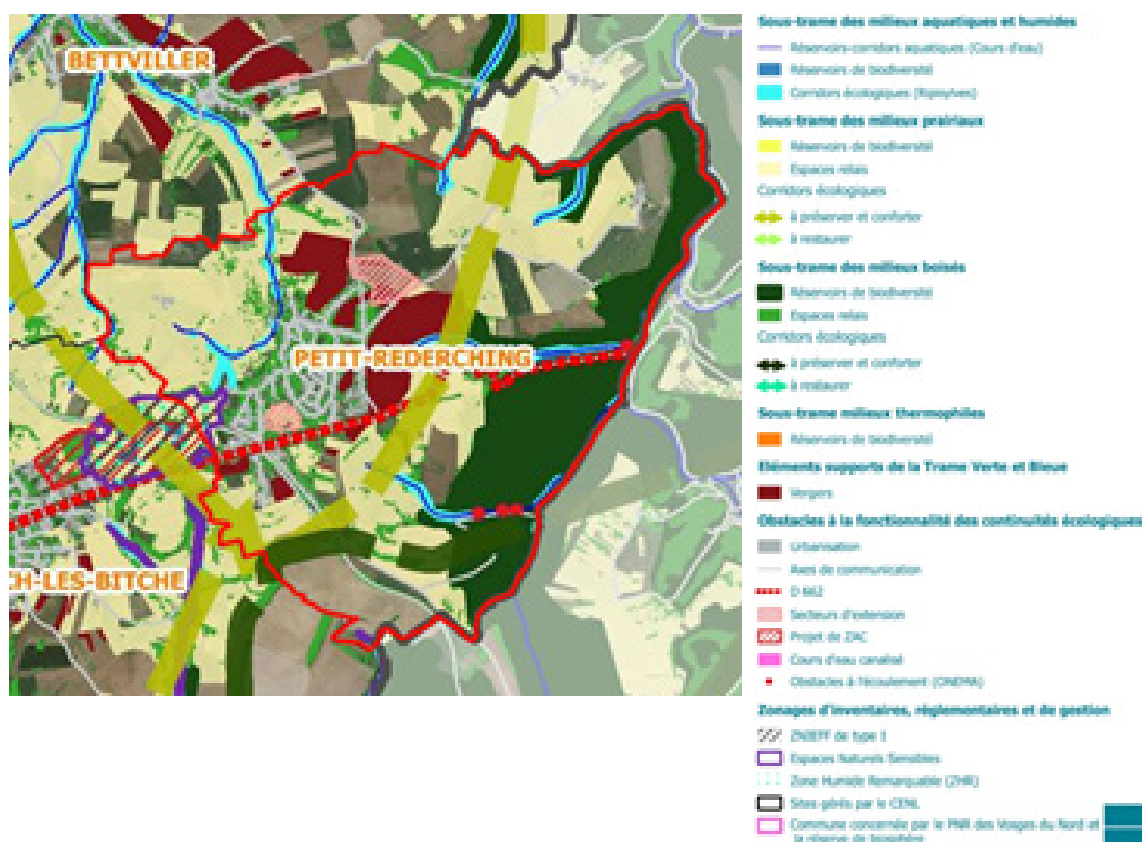
Explosion et bâti dense





Carte des surfaces agricoles déclarées à la politique agricole commune sur le territoire de la CCRLB (Source : RPG 2012 ; Réalisation : Biotope 2016)

Légende		
 Limites communales	 2 - Maïs grain et ensilage	 16 - Fourrage
Registre Parcellaire Graphique (RPG) de Moselle	 3 - Orge	 18 - Prairies permanentes
 1 - Bélandre	 4 - Autres céréales	 19 - Prairies temporaires
	 5 - Colza	 21 - Légumes, fleurs
	 13 - Autres Cols	 28 - Divers



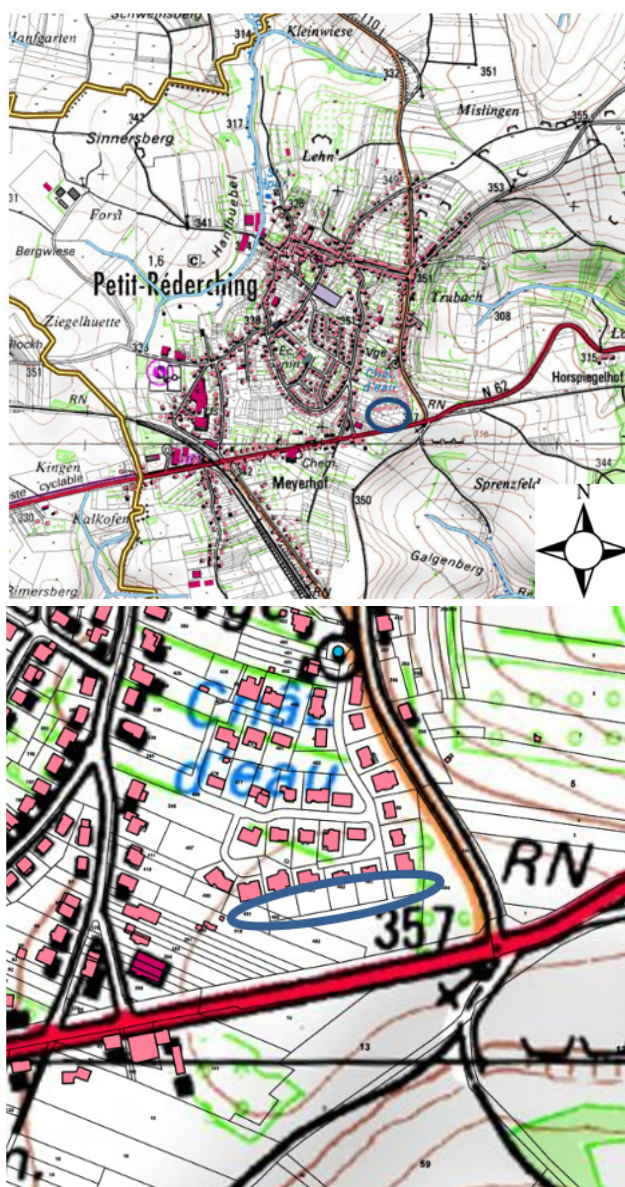
II. ÉTUDE DU SECTEUR

II.1. LE SECTEUR ÉTUDIÉ

Le secteur se situe le long de la RD662 au Sud-Est de Petit-Réderching.

Ce secteur est constitué de parcelles **déjà bâties** le long de la RD662. Elles sont séparées de la route par un merlon qui crée une isolation visuelle paysagère.

En effet, 6 logements pavillonnaires sont déjà implantés en continuité avec la RD662 à la limite des 75 m d'inconstructibilité.



II.2. LE PAYSAGE

Le paysage environnant de la zone est constitué :

- Au Sud et à l'Est, des pâturages et prairies permanentes. On note également des vergers en retrait par rapport aux parcelles le long de la RD110J.
- A l'Ouest, des extensions résidentielles du village composées de maisons individuelles et séparées du lotissement concerné par des haies arborées.
- Au Sud, le long de la RD se trouve un Merlon créant une protection visuelle par rapport à la route.

La zone étudiée comprend les jardins de 6 pavillons résidentiels.

La partie concernée par la demande de construction des annexes correspond aux jardins des parcelles construites. On note la présence de potagers sur deux parcelles.

Perceptions visuelles sur le site



Vue aérienne



Prise de vue orientée vers le Nord en amont du merlon



Prise de vue orientée vers le Nord à l'Est de la zone dans le verger



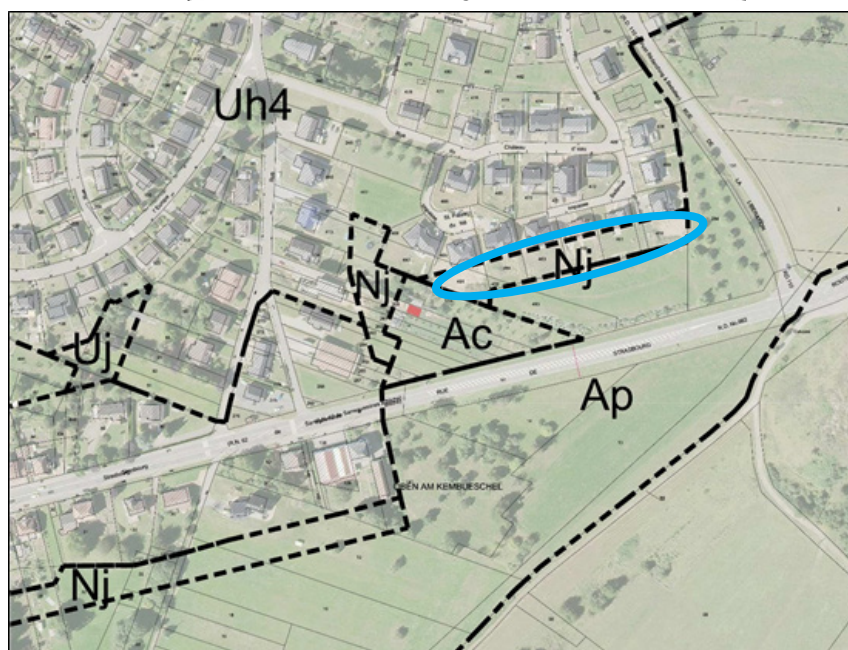
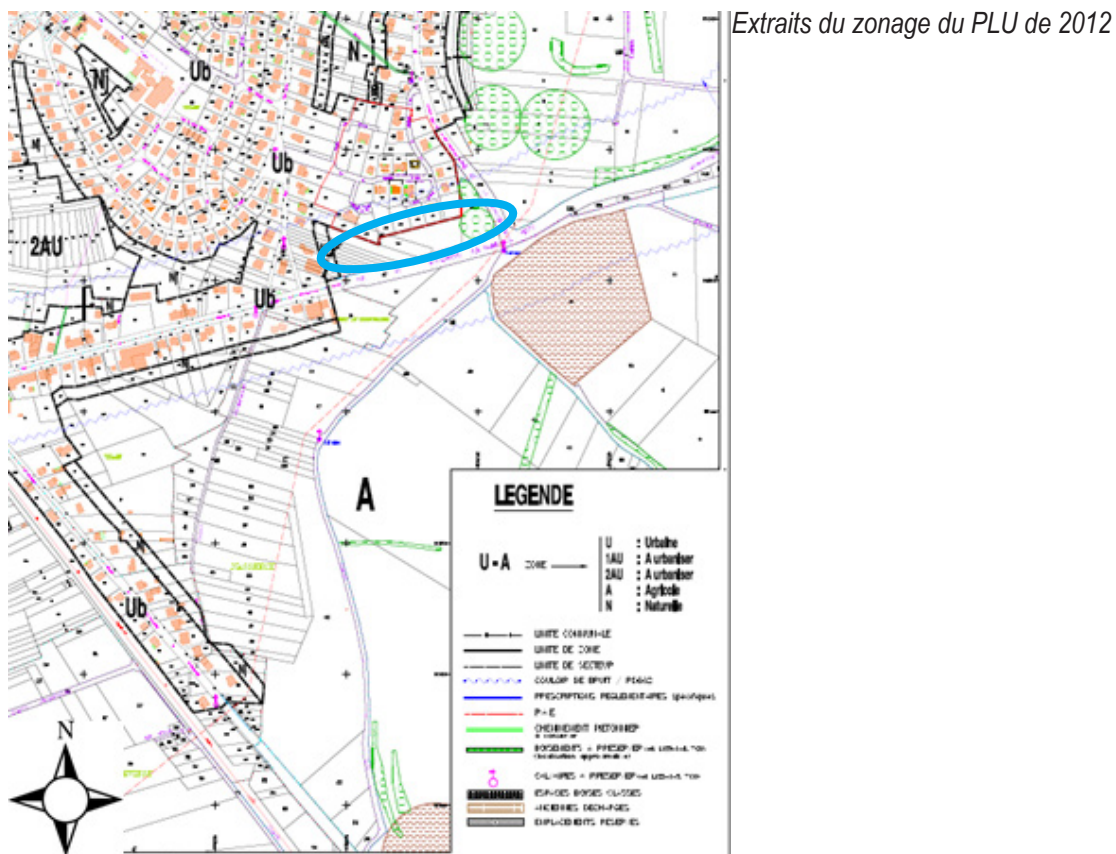
Prise de vue orientée vers l'Est de la zone entre le merlon et les pavillons.



Prise de vue orientée vers l'Ouest de la zone entre le merlon et les pavillons.

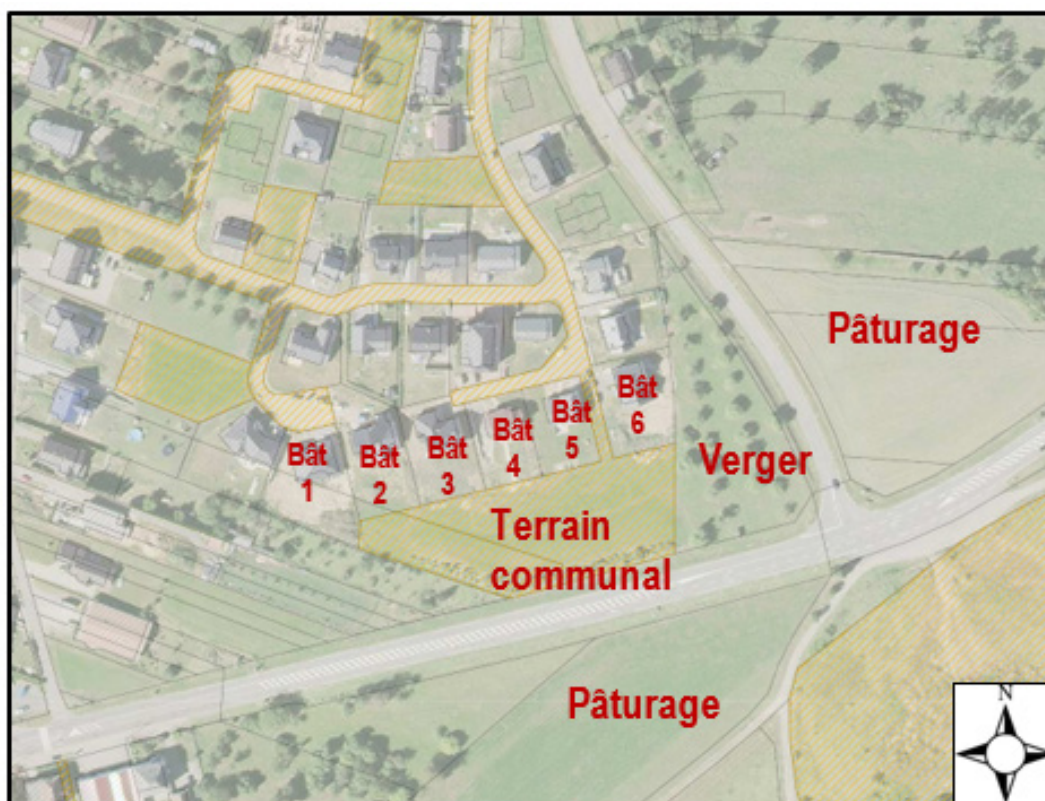
II.3. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE

II.3.1 Le zonage sur le site



Zonage prévu pour la révision globale du PLU en PLUi initiée en 2015

II.3.2 Situation foncière et occupation du sol



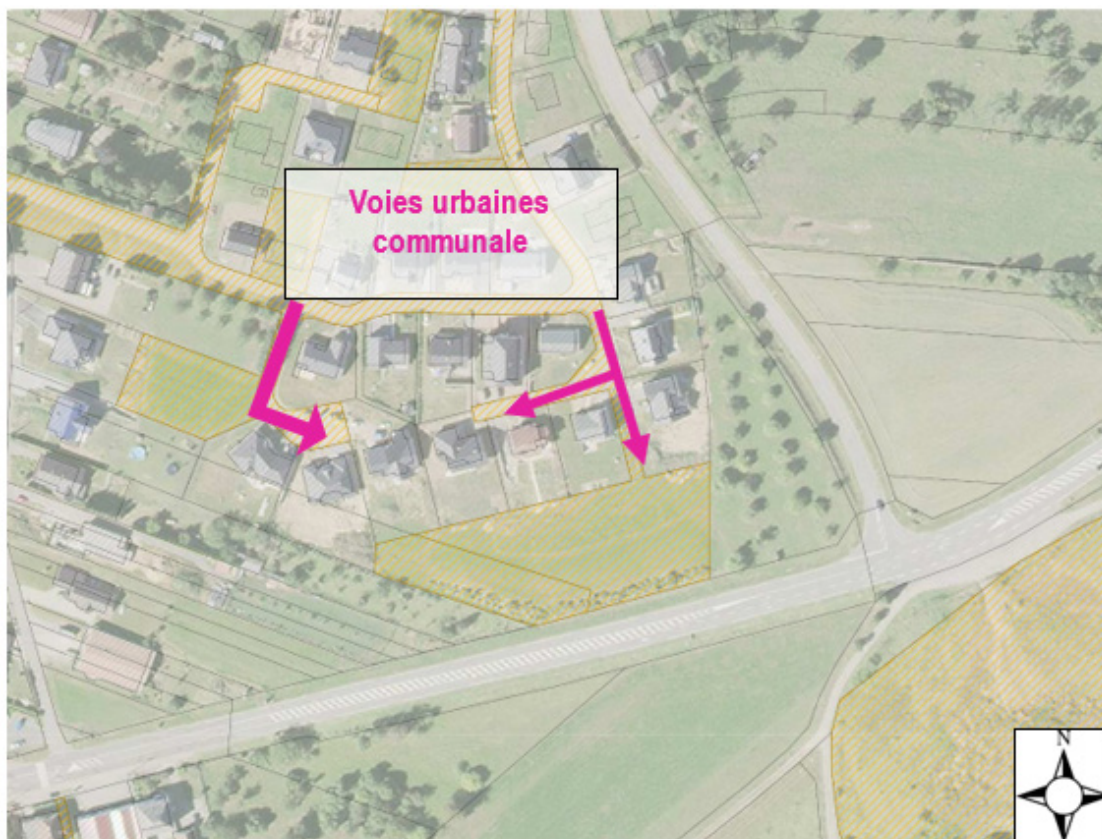
Les terrains sont actuellement construits et occupés par 6 propriétaires fonciers.
D'une surface totale de 0.62 ha (dont 0.32 ha de Nj) ils se composent :

- D'une parcelle construite de 0.13 ha
- D'une parcelle construite de 0.12 ha
- D'une parcelle construite de 0.10 ha
- D'une parcelle construite de 0.08 ha
- D'une parcelle construite de 0.08 ha
- D'une parcelle construite de 0.11 ha

Seule la partie Nj inscrite au PLUi qui correspond aux jardins de ces terrains sera concernée par cette étude.

II.3.3 Accès

La zone étudiée est longée par la RD662. L'accès principal à la zone étudiée se fera par les voies déjà existantes permettant de desservir les pavillons puisqu'il s'agira d'annexes aux bâtiments existants de type abris de jardin, serres, piscines... Il n'y aura donc pas d'accès nouveau.



II.3.4 Réseaux

L'ensemble des secteurs sont déjà entièrement équipés puisque les parcelles sont déjà construites et que l'étude ne concerne que les annexes à l'habitation.

Assainissement :

Raccordé à la station d'épuration de la Bickenalbe située à Erching.

Alimentation en eau potable :

La ville est alimentée par la SIE de Bickenalbe.

Alimentation électrique :

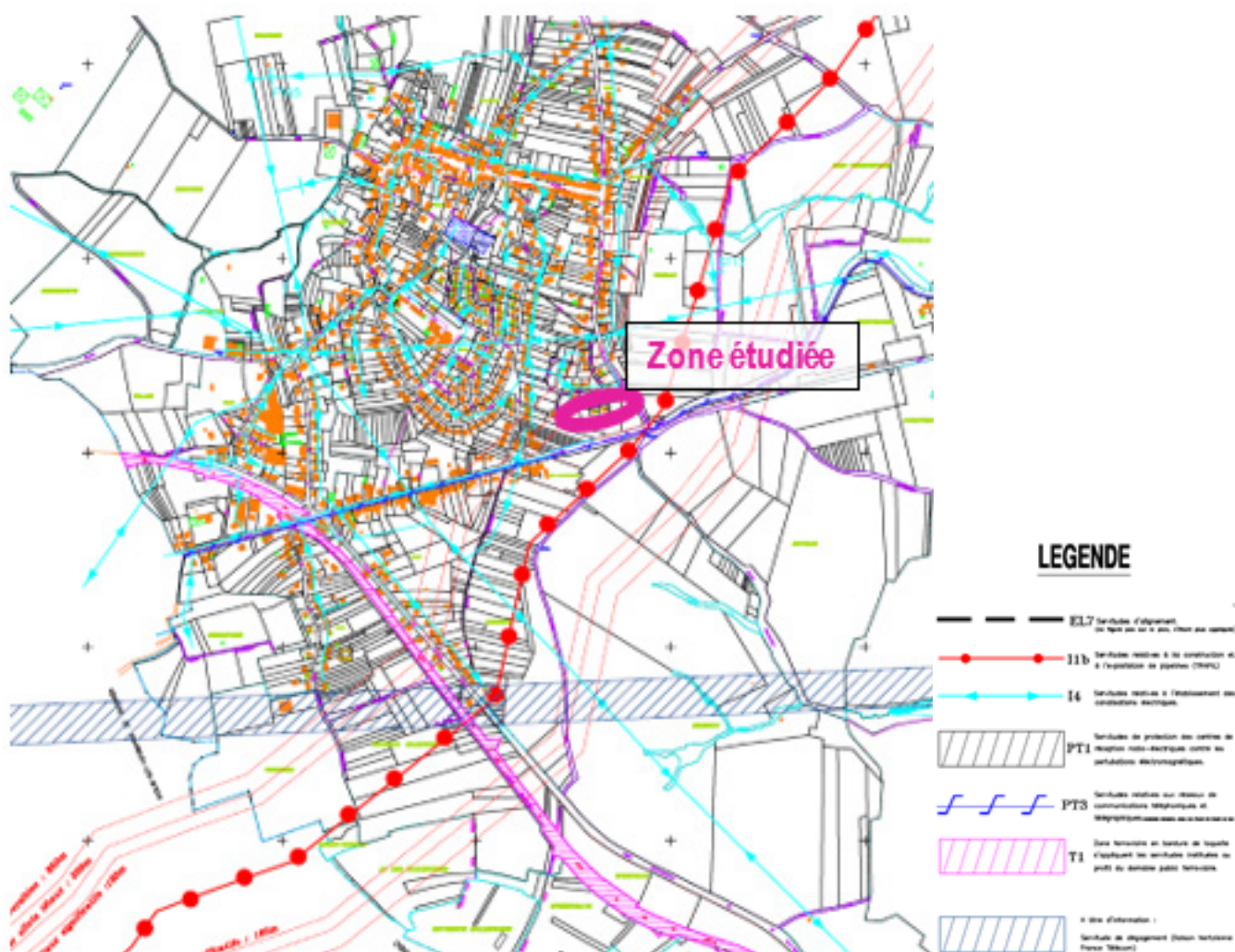
Les parties urbanisées existantes sont raccordées sur le réseau électrique.

II.3.5. Servitudes

La zone étudiée est concernée par une servitude :

Servitude I1b relative à la construction et à l'exploitation de pipelines (TRAPIL), la zone étudiée se situe dans la zone des 165m considérée comme une zone où les effets létaux sont significatifs. Toutefois les pavillons construits se situent déjà dans cette zone, l'ajout d'une annexe à l'habitation ne créera pas de risque supplémentaire quant à cette servitude.

La zone étudiée n'est concernée par aucun espace naturel sensible.



Carte des servitudes mise en couleur pour l'étude

II.4. LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La zone étudiée appartient à un lotissement. Il s'agit d'une zone d'extension urbaine constituée principalement de maisons individuelles. La construction des annexes à l'habitation n'aura pas d'impact sur la continuité architecturale et urbaine de l'habitat, en effet ils se situent en arrière des bâtiments existants et ne sont pas visibles depuis la rue et voie d'accès.

Depuis la RD662, l'impact visuel est négligeable. Il est actuellement difficile de voir les maisons construites. En effet, la présence du verger planté au carrefour de la RD662 et RD110j et du merlon planté le long de la voie empêche la visibilité vers ces parcelles.



Secteur d'étude en limite de l'enveloppe urbaine

II.5. LES NUISANCES

La gare ayant été désaffectée en 2014 et le trafic sur la ligne Est suspendu, **le secteur n'est pas concerné par les nuisances liées à la voie ferrée.**

Le bruit

La commune de Petit-Réderching n'est pas affectée par une voie bruyante..

Malgré les 8258 véhicules/jour qui circulent sur la RD 662, cet axe ne représente pas un point noir par rapport à la nuisance relative au bruit. De plus, depuis la construction de la voie verte, la nuisance sonore a fortement diminué (diminution considérable du nombre de camion).

Le bruit n'aura pas d'impact sur les annexes à l'habitation.

La pollution de l'air

Les polluants liés au fonctionnement des véhicules sont émis dans l'air sous deux formes :

- les particules de grande taille : poussières de carbone ou de soufre contenant des hydrocarbures et des métaux lourds (plomb, zinc, cadmium...),
- les gaz : NOx, CO, CO2, SO2, et petites poussières assimilables favorisant chez l'Homme des irritations au niveau des muqueuses.

Les conditions météorologiques jouent un rôle non négligeable dans les concentrations de substances polluantes, en effet c'est essentiellement le soleil et le vent qui sont deux facteurs importants : Le soleil et l'absence de vent vont favoriser l'augmentation des concentrations de polluants tandis qu'un vent plus ou moins fort va favoriser la dilution des polluants dans l'atmosphère.

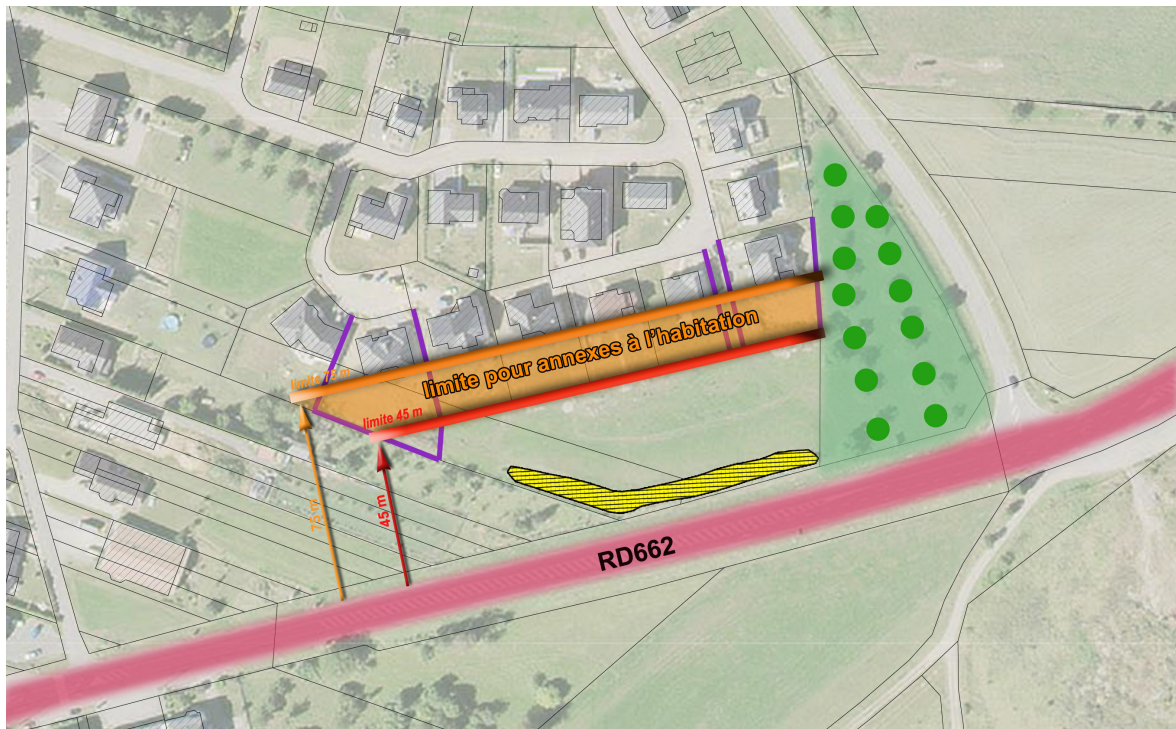
La topographie du site est favorable en ce qui concerne la dilution des polluants de part le fait que la commune n'est pas encaissée dans un vallon. Les polluants ne sont pas retenus de ce fait la qualité de l'air à Petit-Réderching est globalement bonne.

Il n'y a aucun impact de la pollution sur la construction des annexes à l'habitation.

III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les propositions résultent de l'ensemble des éléments mis en exergue dans la partie initiale de cette étude.

III.1. PRÉSENTATION DU PROJET



La mise en place de ces propositions d'aménagement pour l'urbanisation de la zone " Nj" se réalise selon les prescriptions de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme en particulier selon le respect des différents critères de référence.

☐ Grands principes d'aménagement

L'objectif de cette étude est de permettre aux habitants des parcelles construites le long de la RD 662 dans une limite de 75m de construire des annexes aux habitations dans cette zone d'interdiction sur une limite de 45 m par rapport à la route et suivant le règlement.

☐ Destination des constructions

Les constructions seront des annexes d'habitation de type abris de jardin, serres, piscines.. Il n'est pas prévu de logements ou d'activités sur ce secteur.

□ **Transports et Déplacements**

Aucun aménagement ne sera nécessaire pour accéder à ces annexes puisqu'elles se situeront sur des parcelles déjà desservies et n'auront d'usage que pour les habitants des parcelles concernées.

III.2. LES NUISANCES

III.2.1 Les nuisances sonores

En l'absence de voie bruyante, il n'y a pas de dispositions réglementaires qui impactent le secteur.

- L'aménagement du secteur concernant des annexes d'habitation de type abris de jardin, elles ne seront pas concernées par les dispositions d'isolement acoustique car elles n'ont pas pour vocation d'habitation.

III.2.2 Les nuisances par pollutions

a) Poussières de grande taille

Ce type de pollution admet une rapide décroissance des retombées à mesure de l'éloignement de la source polluante (de l'ordre de 20 à 40 mètres).

L'aménagement de la zone Nj se fera à une distance supérieure à 40 m car les parcelles se situent toutes à une distance comprise entre 44 et 54 mètres.

- Les poussières de grande taille n'auront pas d'impact significatif sur les constructions d'annexes à l'habitation.

b) Petites poussières assimilables et gaz

Les petites poussières assimilables et les gaz rejoignent rapidement l'atmosphère pour être emportées sur des distances variables en fonction des spécificités locales et des composantes météorologiques du moment, en particulier l'orientation et la vitesse des vents.

Le merlon ainsi que le verger font office de barrières contre les polluants, de plus les annexes à l'habitation n'ont pas vocation à être habitées.

D'autre part, au sud de la RD, le milieu est ouvert ce qui permet une évacuation rapide et une dispersion facile des polluants. L'absorption des polluants est facilitée par la présence du cadre arboré qui en plus de jouer le rôle de barrière, joue celui de filtre.

III.2.3 Les nuisances liées au ruissellement

La surface concernée par l'étude d'entrée de ville est faiblement impactée par les risques liés au ruissellement.

En effet nous sommes en présence de jardins, zones faiblement imperméabilisées qui jouent le rôle de tampon dans l'absorption des eaux de pluie et limitent ainsi le ruissellement.

Les surfaces qu'il sera autorisé de construire seront limitées à 30 m² cumulé par emprise foncière.

III.3. LA SÉCURITÉ

III.3.1 Accès existants

L'accès principal au secteur d'étude est déjà créé, les pavillons faisant partie d'un lotissement, ils sont déjà rendus accessibles par les voies communales. Les annexes à l'habitation ne seront accessibles qu'à leur propriétaire et ne nécessite donc pas la création d'un accès supplémentaire depuis la RD662.



III.4. L'URBANISME

La réserve foncière de la zone d'aménagement est déjà préétablie étant donné que nous nous trouvons sur une zone Nj déjà anthropisée. Elle ne nécessitera pas de consommation de terres agricoles supplémentaires.

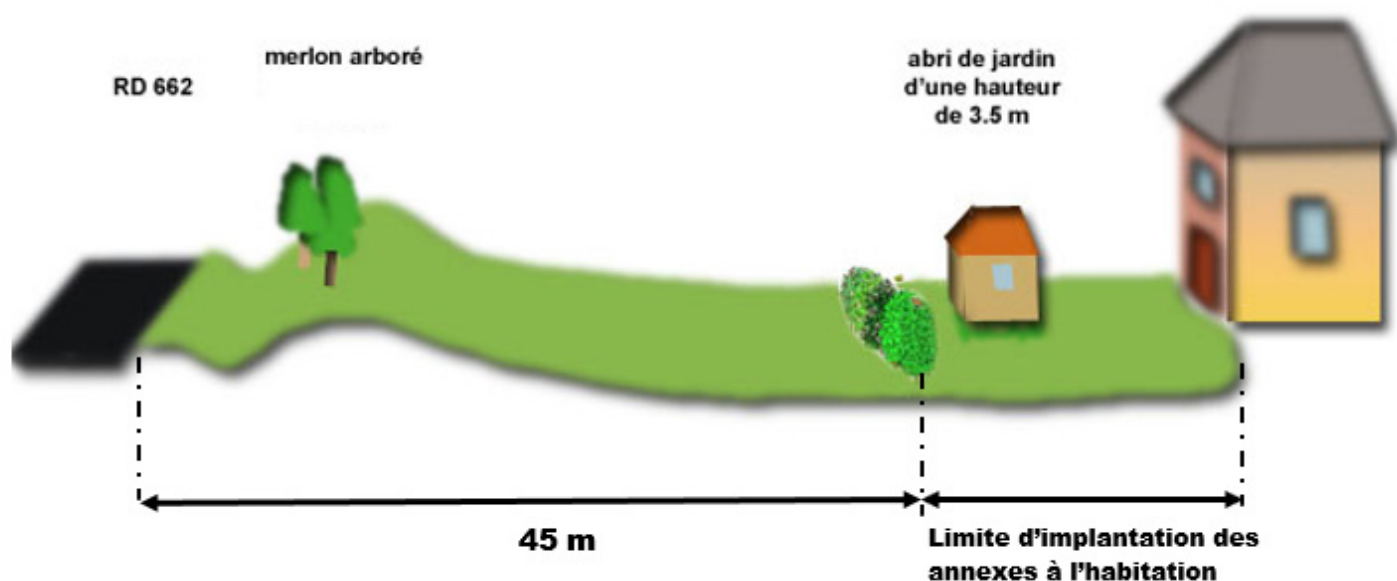
III.5. LE PAYSAGE

La présence du Merlon implique qu'il n'y aura pas d'impact sur le rendu du paysage d'un point de vue extérieur. De plus, la présence du verger à l'entrée de ville permet de renforcer la qualité du paysage en dissimulant les habitations à la vue des conducteurs arrivant par la RD662.

D'un point de vue interne nous pourrions envisager l'emploi de certains matériaux afin que les abris s'intègrent au mieux dans le paysage.

De ce fait, le bois sera privilégié pour le traitement des façades.

La construction des annexes à l'habitation ne nécessitera aucun aménagement extérieur spécifique.



III.6. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Les futures annexes devront s'insérer dans cet aménagement d'ensemble avec le respect des dispositions urbanistiques prévues.

Les formes architecturales ne peuvent être décidées à ce niveau. Elles restent de la compétence des architectes et maîtres d'œuvre qui pourront intervenir sur la zone. Le choix des matériaux devra se porter sur le bois, tout en conservant la cohérence paysagère propre à la vocation de ce secteur.

La hauteur des annexes sera limitée à 3.5m hors tout. (voir règlement)

III.7. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



LEGENDE

-  Limites séparatives
-  Isolation visuelle induite par les vergers préexistants
-  Zone de possible implantation des annexes de type Abris de jardin
-  Merlon déjà existant
-  RD662

IV. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES

Nj : Secteur naturel à vocation d'espace de jardins

Règlement :

Article N1

Sont autorisés sous conditions :

La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 30 m² (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.

Article N2

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies. Cette distance est portée à 20 mètres, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, au droit des routes départementales.
- L'implantation des constructions respectera, sauf dispositions graphiques, un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie des routes départementales 35 et 662, classées route à grande circulation (voir plan présenté en annexe du document "Plan de Zonage »). Cependant :
 - Cette distance est ramenée à 35 mètres, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, pour les bâtiments agricoles.
 - Cette distance est ramenée à 20 mètres, comptée depuis la limite cadastrale du domaine public, pour le secteur Nec.
 - Les constructions d'habitations existantes et leurs annexes, ainsi que les bâtiments agricoles, situés à moins de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie, peuvent faire l'objet d'extensions et d'adjonctions de nouvelles annexes et constructions tel que défini dans l'article N1, à la condition que ceux-ci respectent au minimum la ligne de recul existants de l'ensemble bâti en considération.
- Le long de la RD620 et ses bretelles d'accès, la création d'accès nouveaux (individuels et collectifs) est interdite.
- Excepté pour des impératifs de sécurité, les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

Article N3 :

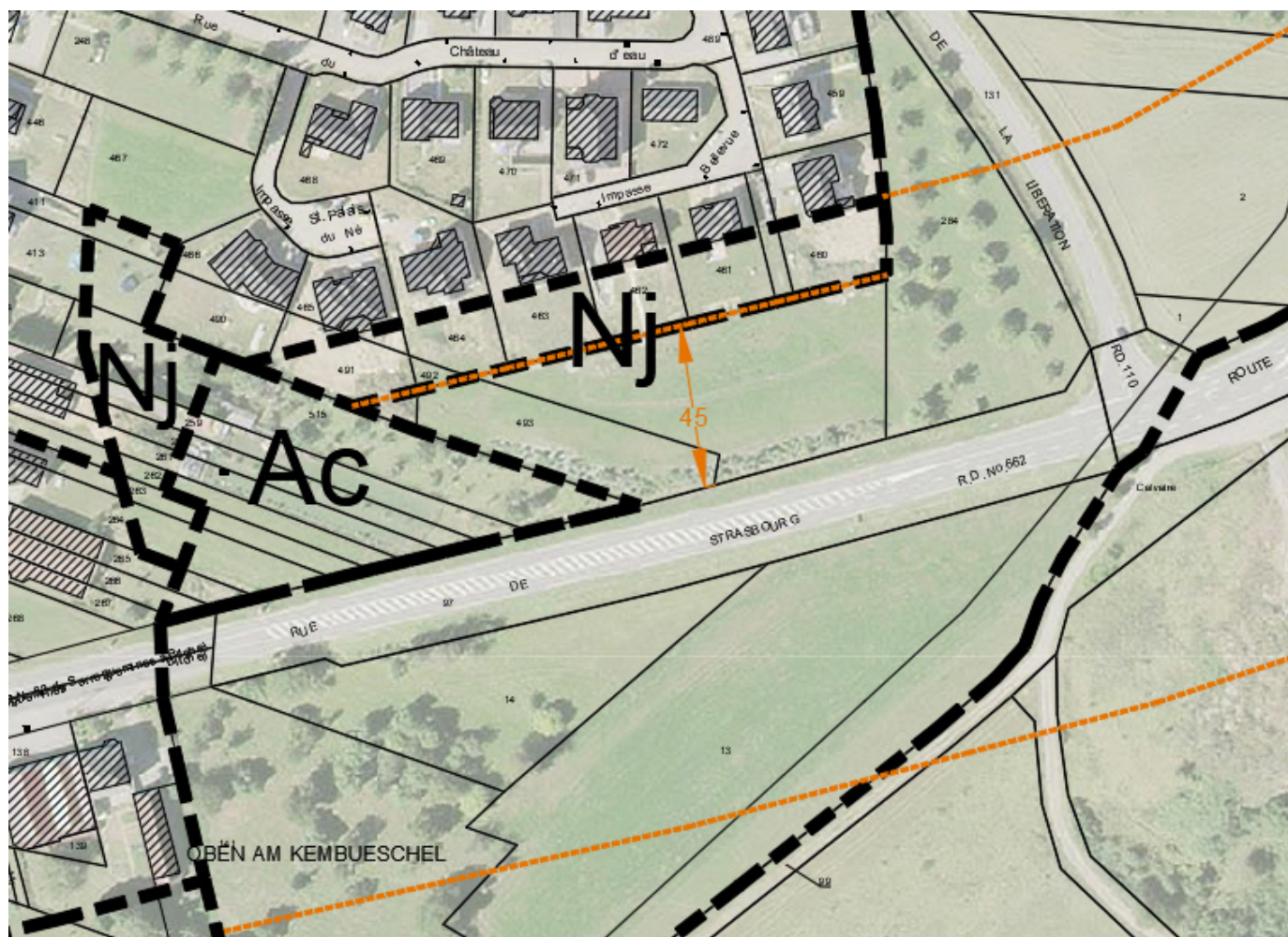
La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Article N5 :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages

- Les teintes et colorations des façades et des toitures devront être choisies en harmonie avec les tonalités du grand paysage environnant.

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.



CONCLUSION

En application de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement proposé est fondé sur le respect des différents critères retenus : les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme et des paysages et la qualité architecturale.

L'aménagement de la zone Nj apporte ainsi un certain nombre de propositions et de règles à suivre et à respecter. La démarche d'ensemble s'est structurée autour du principe de la covisibilité et de la proximité entre la zone d'aménagement et le parcours de la RD 662. La collectivité territoriale, devient par la même, le garant de la mise en œuvre de l'aménagement prévu par cette étude.



Pays de
BITCHE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE MOSELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE OUEST

ANNEXE 2

Etude d'entrée de ville -
Commune de Rahling



Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	33
I. CONTEXTES.....	36
I.1 CADRES ET DÉMARCHES DU PLU.....	36
I.2 LE MILIEU PHYSIQUE.....	38
I.3 L'OCCUPATION DES SOLS.....	42
II. ÉTUDE DU SECTEUR.....	44
II.1 SECTEUR ÉTUDIÉ.....	44
II.2 LE PAYSAGE.....	44
II.3 DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE.....	46
II.4 ACCÈS.....	48
II.5 SERVITUDES.....	48
II.6 LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN.....	49
II.7 LES NUISANCES.....	51
III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	52
III.1 PRÉSENTATION DU PROJET.....	52
III.2 LES NUISANCES.....	53
III.3 LA SÉCURITÉ.....	54
III.4 QUALITÉ DE L'URBANISME.....	54
III.5 LE PAYSAGE.....	54
III.6 QUALITÉ ARCHITECTURALE.....	55
III.7 PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	56
IV. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES	58
CONCLUSION.....	65

RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE LA LOI "BARNIER"

PRÉAMBULE

ARTICLE L111-6 À 10 DU CODE DE L'URBANISME (AU 26/09/2018)

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-9

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

INCIDENCES SUR LE PROJET

L'étude d'entrée de ville s'intéresse aux abords de la RD35 dans la partie Nord-Est de la commune de Rahling. Cette zone est classée 1AUh dans le projet de PLUi.

Ce secteur 1AUh se situe dans la continuité de la zone urbaine existante. Il vient combler un vide urbain existant de celle-ci en bordure de la RD35.

La RD35 est classée comme « voie à grande circulation ». L'article L 111-8 du code de l'urbanisme impose donc par défaut une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

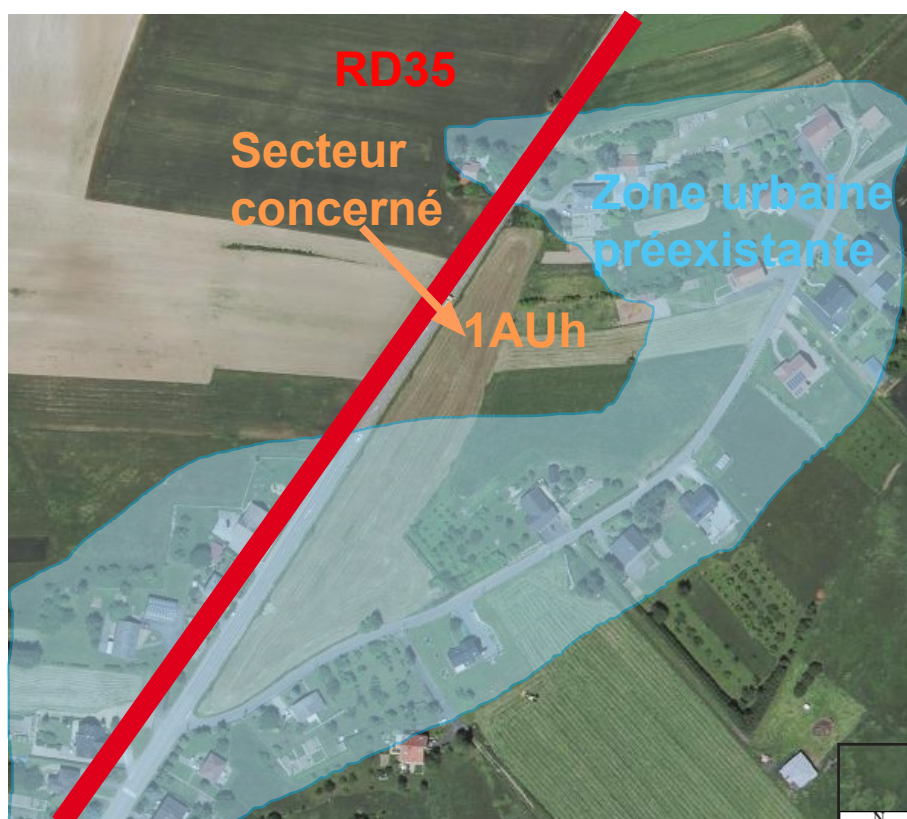
L'objectif de cette présente étude est de permettre à la commune de Rahling d'instaurer des règles pour cette zone du PLUi afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future d'entrée de ville.

Ces règles seront justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, les réflexions sur l'apport d'obligations spécifiques au secteur étudié, pourront apporter une dérogation au recul de 75m et proposer, parmi d'autres règles, une alternative pertinente pour l'implantation des nouveaux bâtiments par rapport aux constructions existantes sur le secteur.

Le principe de recul à 75m ne s'appliquera plus dès lors que les trois conditions cumulatives suivantes seront respectées :

- Existence d'un PLUi approuvé
- Existence dans ce PLUi de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation
- Justification et motivation de ces règles au regard de certains critères



Les études dites « d'entrée de ville » sont une traduction des préoccupations grandissantes concernant les secteurs d'extension des communes, dont l'urbanisme d'opportunité offert le long des infrastructures, amène souvent des incohérences dans les aménagements.

Cette règle du code de l'urbanisme cherche alors à engager une réflexion globale sur l'urbanisation, aux abords des voies classées à grande circulation, afin de permettre une meilleure cohésion des espaces urbanisés avec le tissu existant.

Le projet prendra donc en compte ces enjeux majeurs, pour assurer une cohérence et une intégration qualitative des nouvelles constructions. De même, il trouvera ses justifications dans une stratégie de développement à l'échelle communale, et dans une réflexion globale d'aménagement du territoire.

La loi Barnier prévoit une étude sur l'aménagement pour atteindre les objectifs qualitatifs, qui participeront à la réalisation d'un projet urbain intégré à son environnement.

Pour cela, le projet prendra en compte les différents critères que sont :

- les nuisances : essentiellement les contraintes à respecter en matière de pollution (gaz, poussières...), de protection contre le bruit,
- la sécurité : la présence d'infrastructures routières ou autoroutières peut poser des problèmes quant au mélange des trafics et des transits locaux,
- qualité architecturale : l'aménagement doit être réalisé dans un souci de composition urbaine mettant en valeur la qualité des projets architecturaux, leur intégration dans le site, le traitement de l'aire ou de la zone concernée,
- qualité de l'urbanisme : insertion en continuité de l'urbanisation existante, organisation du front urbain, tracé de la voie, gestion des aires de stationnements,
- qualité des paysages : le traitement des espaces libres joue un rôle dans la perception visuelle et qualitative du site.

Le contenu de cette étude a pour objectif de faire des propositions pour l'aménagement de cette zone, permettant de réaliser un projet urbain en cohérence avec les exigences de la loi et avec les données propres au site étudié.

I. CONTEXTES

I.1. CADRES ET DÉMARCHE DU PLUi

L'analyse globale du site va permettre de le présenter dans son contexte et de faire le diagnostic selon les différents critères exigés par la loi Barnier. Des propositions d'aménagement seront adaptées en fonction des atouts et des contraintes du secteur.

I.1.1 Situation

I.1.1.1 La situation de la commune

La commune de Rahling est située dans le pays de Bitche, dans l'Est du département de la Moselle à proximité de la frontière franco-allemande et de la limite administrative départementale et régionale séparant la Moselle du Bas-Rhin.

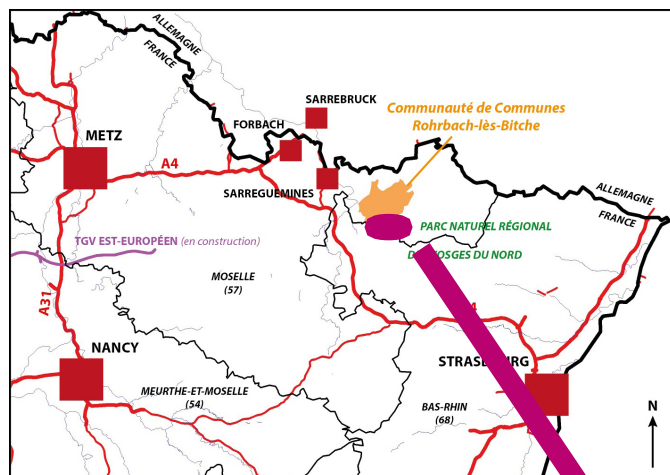
La commune se trouve à :

- 22 km de la frontière franco-allemande, au nord
- 20 km de Sarreguemines, à l'ouest
- 20 km de Bitche, à l'est
- 2 km du Bas-Rhin, au sud

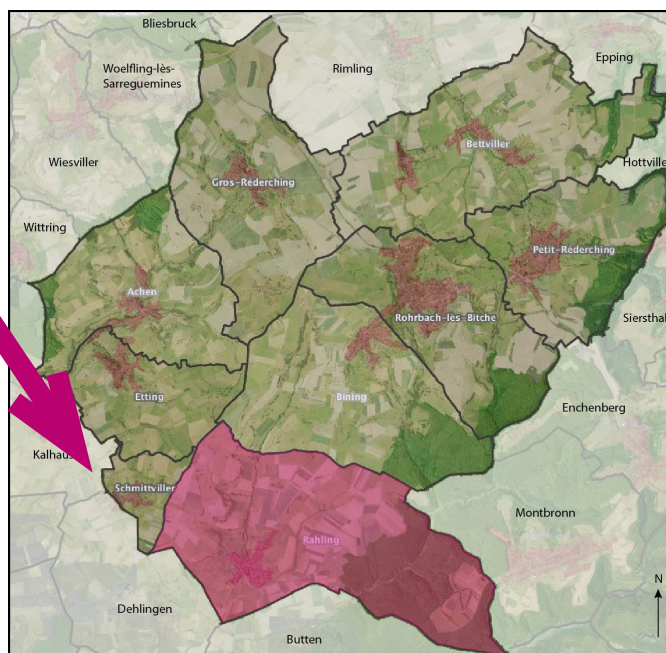
Sa population est de 768 habitants en 2016 sur une superficie de 21,3 km².

Elle est limitrophe avec les communes de : Dehlingen, Butten, Schmittviller, Montbronn, Bining, Etting et Schmittviller.

La commune est essentiellement traversée par la RD35 qui relie Rahling à Rohrbach-lès-Bitche et la RD83.



Localisation de la commune au sein du territoire



Elle est ainsi située :

- en Europe, région Lorraine
- dans le département de la Moselle
- dans l'arrondissement de Sarreguemines
- dans le canton de Bitche
- au sein de la Communauté de Communes du Pays de Bitche

I.1.1.2 La carte communale

La Carte Communale actuelle de la commune a été approuvée le 6 Septembre 2010.

La commune de Rahling reconsidère aujourd'hui sa Carte Communale dans le cadre de la mise en place du PLUi engagé par la Communauté de Communes du Pays de Bitche auquel elle appartient.

La commune révisé donc le contenu de son document de planification et souhaite notamment permettre d'étendre la zone urbaine construite le long de la RD35.

La présente étude d'entrée de ville s'inscrit donc en parallèle de l'élaboration du PLUi, ciblant le secteur 1AUh, comme cité parmi les objectifs de cette révision.

I.1.2 Caractères de la commune

Rahling présente l'un des territoires les plus vastes du PLUi Ouest. En effet le territoire de Rahling couvre 21,3 km², dans une communauté de communes de 588.89 km², ce qui constitue environs 3,6% de l'espace communautaire.

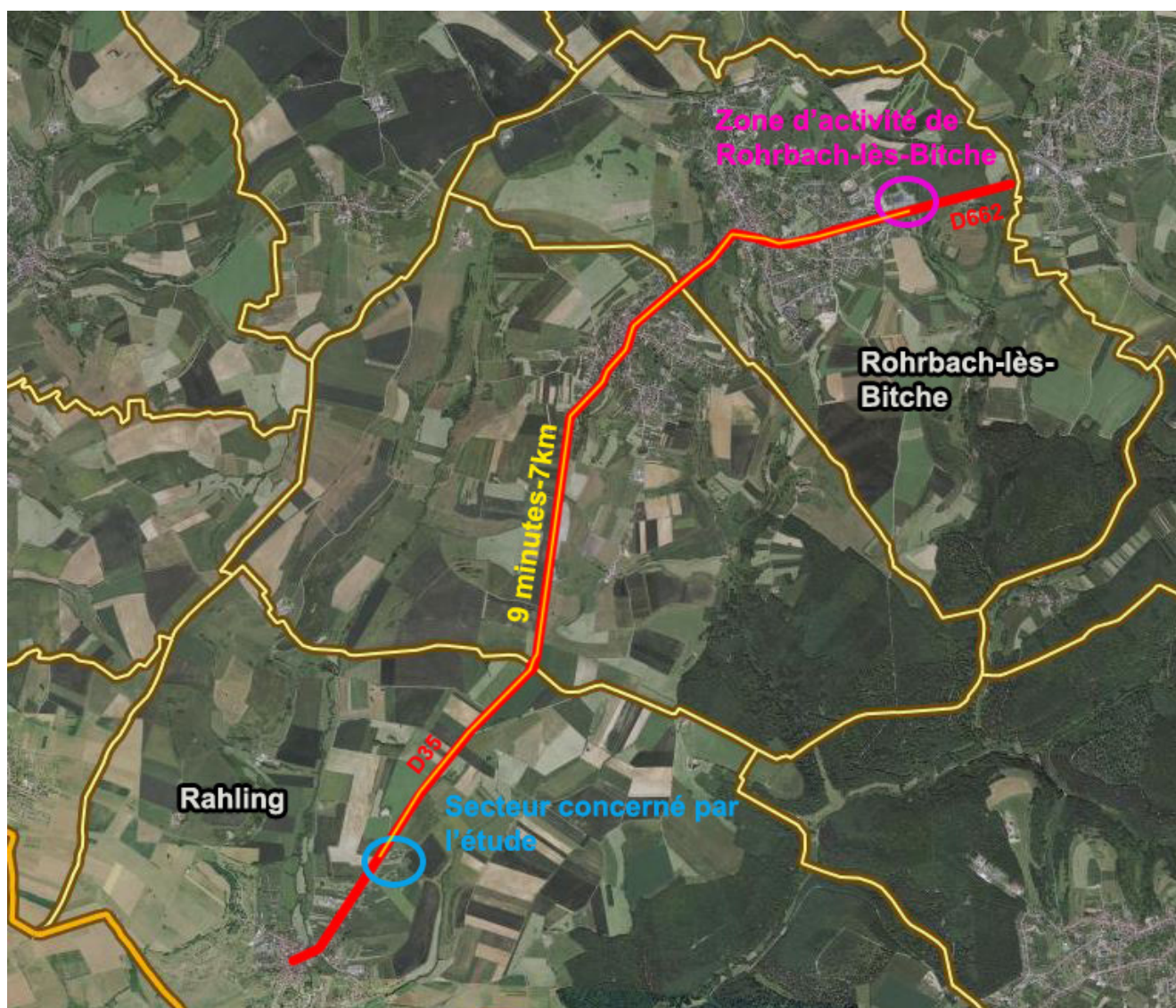
Le ban communal est principalement occupé par des terres naturelles, des terres agricoles cultivées et de la forêt sur la partie Est du territoire laissant peu de place à l'urbanisation.

I.1.2.1 L'emploi

En 2015, Rahling comptait 338 actifs ayant un emploi et 59 emplois salariés. 43 de ces actifs ayant un emploi (résidant sur Rahling) travaillaient également sur la commune tandis que les 295 autres travaillaient en dehors de la commune (soit 87.3% des actifs ayant un emploi). Par conséquent, une majorité des actifs ayant un emploi qui résident dans la commune, travaillent en dehors de la commune. On en déduit que 15 emplois était pourvus par des actifs ayant leur lieu de résidence en dehors de la commune (soit 25,4% des emplois). On peut donc affirmer que Rahling représente un pôle d'emploi local important pour les habitants de la commune mais assez faible pour les communes avoisinantes. D'autant plus que ce nombre d'emploi sur la commune tend à la baisse, puisque de 2010 à 2015 il est passé de 74 à 59 emplois

I.1.2.2 L'activité

L'offre en service et commerce sur la commune de Rahling est relativement peu développée. En 2016 l'INSEE faisait état de 4 entreprises spécialisées dans le Commerce, la restauration, le transport et l'hébergement et 6 entreprises de services aux particuliers. Cette offre est complétée par celle qu'apporte le pôle d'activité de Rohrbach-lès-Bitche. La D35 apporte un accès direct à cette zone en moins de 10 minutes. Le secteur d'extension où porte l'étude d'entrée de ville est donc un secteur stratégique dans l'accès aux offres pour la commune.

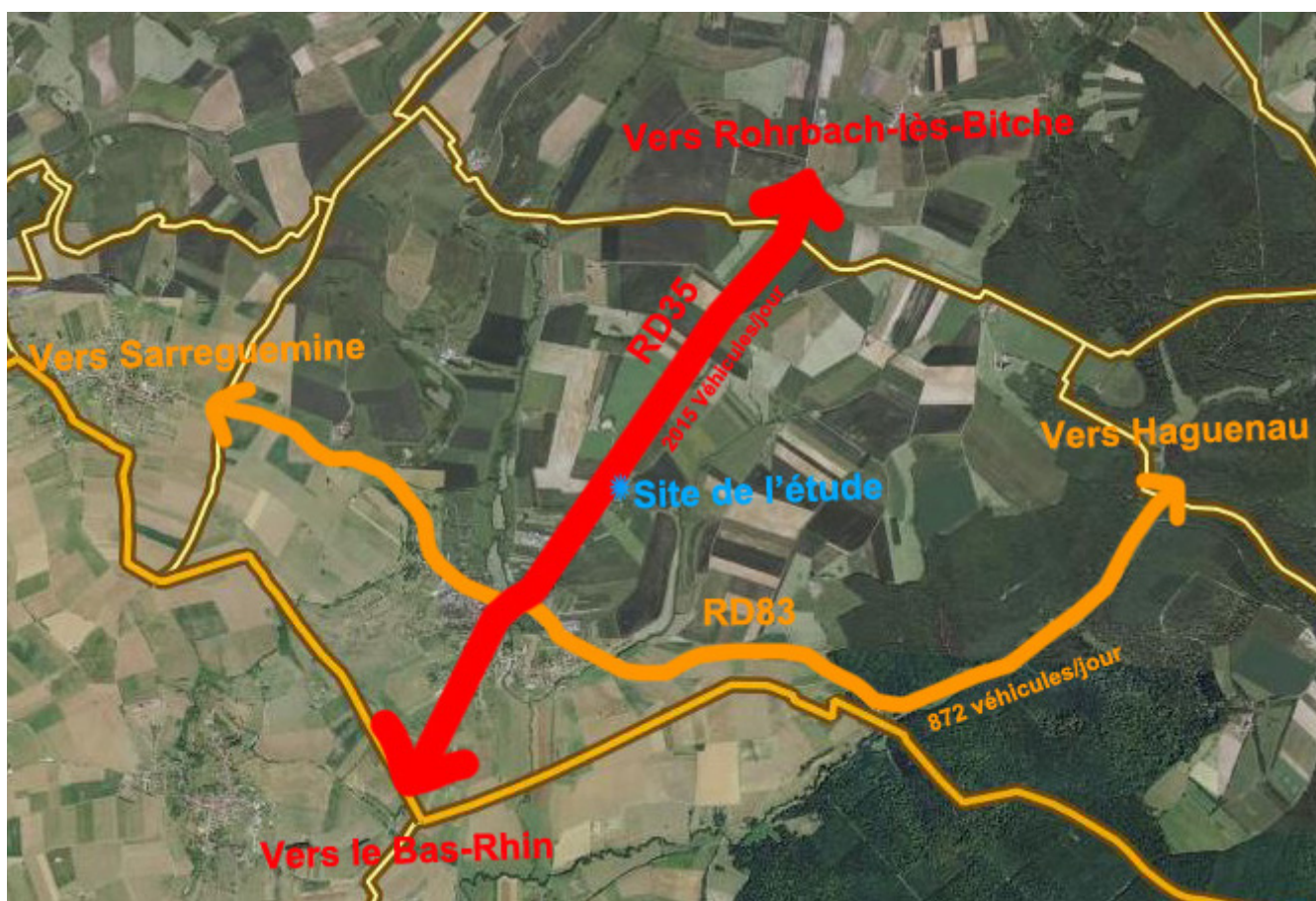


Carte indiquant la distance-temps séparant la zone étudiée à Rahling et la zone d'activité de Rohrbach-lès-Bitche

I.1.2.3 Les réseaux de communication

Rahling est desservie par les RD35, et la RD83 qui permettent de relier la commune respectivement aux pôles Rohrbach-Lès-Bitche/Bitche, à la Communauté de communes du pays de Bitche et offrent également un accès vers Sarreguemines et le Bas-Rhin. La zone concernée par l'étude est bordée par la RD35 classée "voie à grande circulation" dans le schéma départemental.

Le Trafic Journalier Moyen à l'Année (TMJA) est majoritairement concentré sur la RD35 vers Rohrbach (2015 véhicules par jour), et sur la RD83 dans une moindre mesure en direction de Sarreguemines (872 véhicules par jour).



Carte indiquant les grands axes routiers de la commune de Rahling

I.2. LE MILIEU PHYSIQUE

I.2.1 Topographie

Le dénivelé sur le ban communal est d'environ 139 m. Le point le plus haut se situe au Sud-Est du ban à 367 m d'altitude tandis que le point le plus bas se situe au Sud du village au niveau du Talweg du Ruisseau de Rahling. Le territoire peut être divisé en deux entités :

- On retrouve à l'Ouest un paysage relativement vallonné qui est caractéristique du plateau lorrain
- A l'Est on observe un paysage au relief plus marqué qui se rapproche plus de celui des vallées encaissées que l'on retrouve dans les Vosges.

La zone étudiée se situe entre 270 et 300 m d'altitude, il surplombe le village et est localisé dans une zone de faible pente vers le Sud Ouest.



Carte indiquant la topographie de la commune de Rahling

I.2.2 Hydrographie

Trois cours d'eau majeurs sont présents sur le territoire de Rahling il s'agit du Ruisseau de Rahling à l'Ouest du territoire, son affluent le Meisenbach et le Petersbach à l'Est :

- Le ruisseau de Rahling: ce ruisseau d'une longueur de 9,3 km prend sa source dans la commune de Rohrbach-lès-Bitche et traverse les communes de Bining, Rahling puis Butten où il rejoint son confluent le Petersbach.
- Le Meisenbach : il s'agit d'un affluent du Ruisseau de Rahling.
- Le Petersbach : il s'agit d'une rivière de 17,5 km de long qui traverse les communes de Butten, Lorentzen, Rohrbach-lès-Bitche, Enchenberg, Montbronn et Rahling. Il prend sa source à l'Est de la commune de Rohrbach-lès-Bitche pour rejoindre l'Eichel sur le village de Lorentzen.

Le Ruisseau de Rahling reste le cours d'eau principal du ban communal. Il structure le relief du paysage urbain grâce à son orientation Nord-Sud La vallée du Ruisseau de Meisenbach suit à peu près la même morphologie topographique étant donné que les deux possèdent la même orientation. Le site de l'étude est implanté entre ces deux vallées.



Réseau hydrographique de Rahling



Végétation ripisylve du ruisseau de Meisenbach

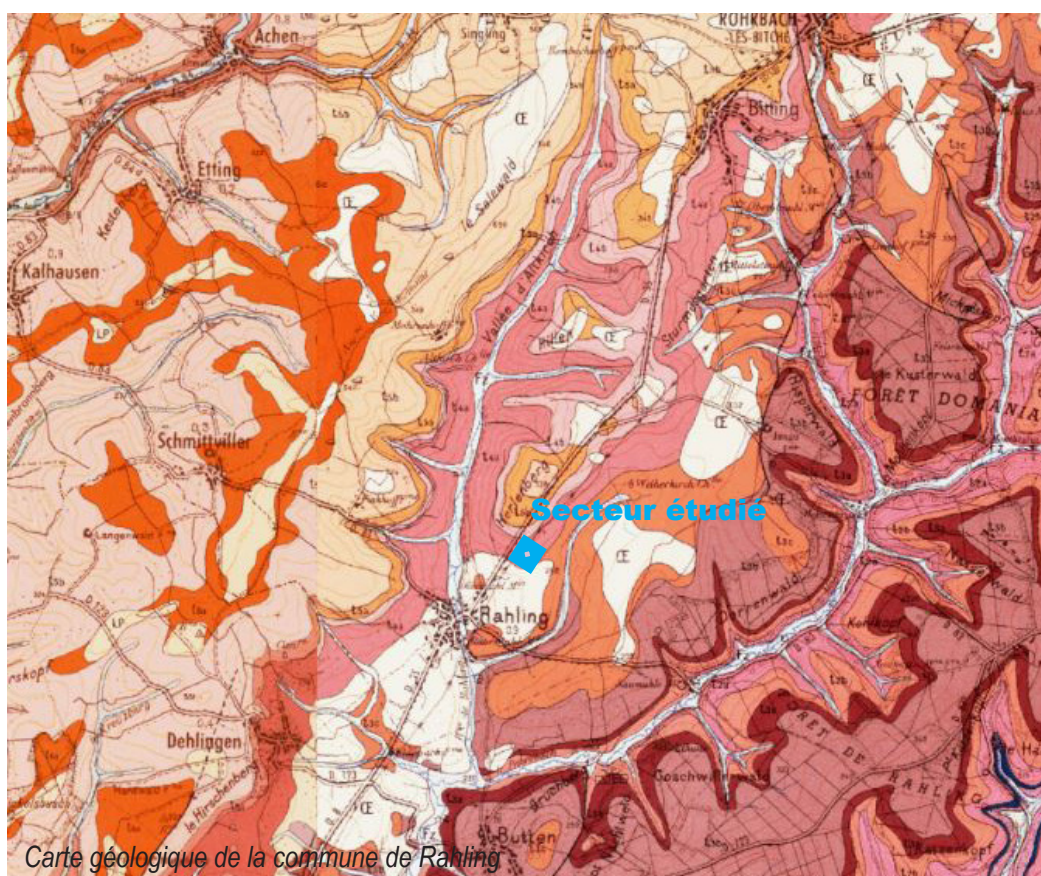


Rivière le Petersbach et son bassin de captage

I.2.3 Géologie/ Pédologie

Rahling se situe dans sa partie orientale, sur le plateau lorrain dont l'histoire géologique est à rattacher à celle du Muschelkalk. Au niveau du noyau urbain de Rahling, se retrouvent principalement des formations superficielles de lehms et roches argileuses qui viennent recouvrir les marnes du Muschelkalk sous-jacentes. Cette formation superficielle est due principalement à l'altération du soubassement. Les alluvions récentes sont le fruit des dépôts fluviaux caractéristiques des fonds de vallée.

La zone étudiée est située sur un affleurement de Marnes bariolées du Muschelkalk moyen (t3a) aussi appelée couche rouge que l'on retrouve associée à la couche grise du Muschelkalk moyen (t4b). Ces formations triasiques d'assises marneuses et dolomitiques se retrouvent sur des bancs de 50 à 70 m. Les marnes sont des roches intermédiaires entre les calcaires et les argiles relativement tendre et friables et de perméabilité assez faible.



I.3 L'OCCUPATION DES SOLS

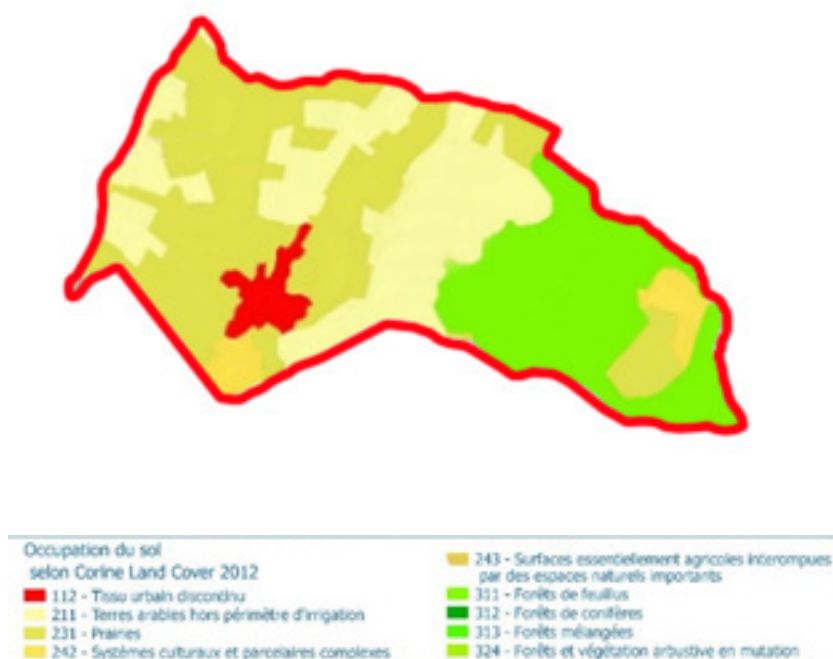
La commune de Rahling est majoritairement concernée par trois types d'occupation des sols qui sont : les prairies permanentes qui font offices de pâturages, les terres agricoles cultivées et la forêt.

- les surfaces cultivées et le pâturage se retrouvent en alternance autour du noyau urbain à l'Ouest du ban communal (il existe toutefois une poche de surface cultivée à l'Est au milieu de la forêt). Elles occupent une partie importante du territoire. La commune de Rahling comporte 1315 ha de Surfaces Agricole Utile pour 2020,5 ha d'espaces Naturels et Agricoles. Elles représentent 65% des terres naturelles et agricoles. Parmi cette surface utile, 56% (735 ha) est consacré à des prairies d'élevage et 44% (573 ha) à des cultures céréalières.

- les surfaces de forêt dominent presque totalement la partie Ouest du territoire. Il s'agit de la forêt communale de Rahling.

La végétation sur le territoire est ainsi représentée par de vastes forêts à l'Ouest, une ripisylve fournie autour des ruisseaux et quelques haies.

Carte indiquant l'occupation des sols de la commune de Rahling



Forêt communale de Rahling



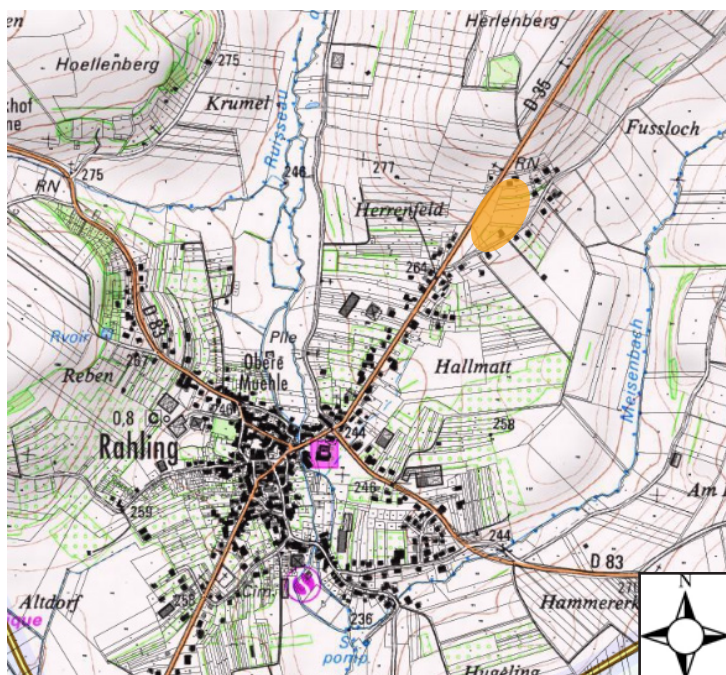
Illustration de l'alternance de champs cultivés et de prairies

II. ETUDE DU SECTEUR

II.1 LE SECTEUR ÉTUDIÉ

Le secteur se situe le long de la RD35 au Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Rahling.

Ce secteur est composé de parcelles constituées majoritairement par des espaces de prairie et de jardins et jardins potagers des constructions avoisinantes.



II.2 LE PAYSAGE

Le site d'implantation de la future zone d'urbanisation s'étendra sur des espaces prairiaux.

Depuis la RD35, le site apparaît comme une vaste prairie délimitée de tout côté par les jardins des bâtiments qui longent le secteur ainsi que par la Rue Saint-Wendelin qui passe à l'arrière de la zone. Le terrain dessine une pente douce depuis le Nord vers le Cœur du village.

Une haie naturelle souligne la transition entre l'espace naturel et urbain.

En face du site un paysage ouvert agricole s'étend de l'autre côté de la RD35 et offre un panorama sur les prairies vallonnées du Bas-Rhin.

La présence de la zone urbanisée sur le site assurerait la cohérence du paysage urbain en venant s'insérer en continuité avec l'enveloppe existante et limiterait l'effet d'extension tentaculaire de la commune.

Perceptions visuelles sur le site :



Vue oblique du site depuis la RD35 en venant de Rahling centre



Vue du site depuis la RD35 en venant de Bining



Vue du site avec en arrière plan la rue Saint-Wendelin

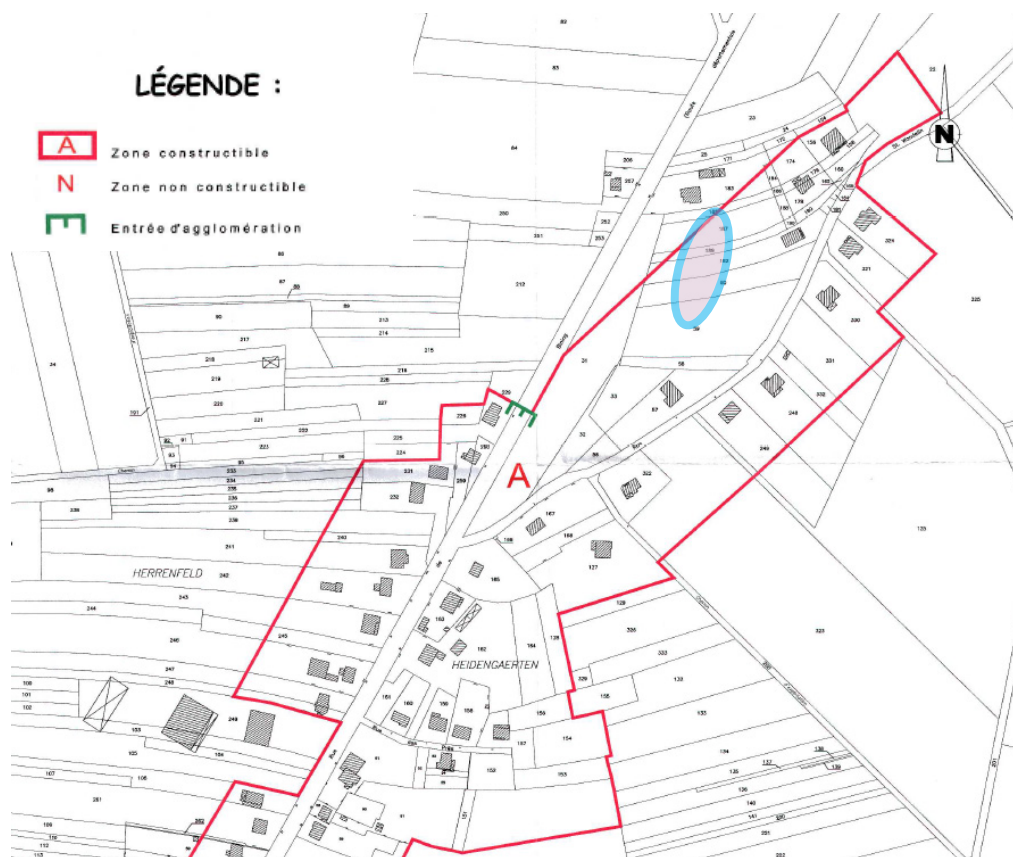


Vue depuis le site sur les espaces agricoles environnant

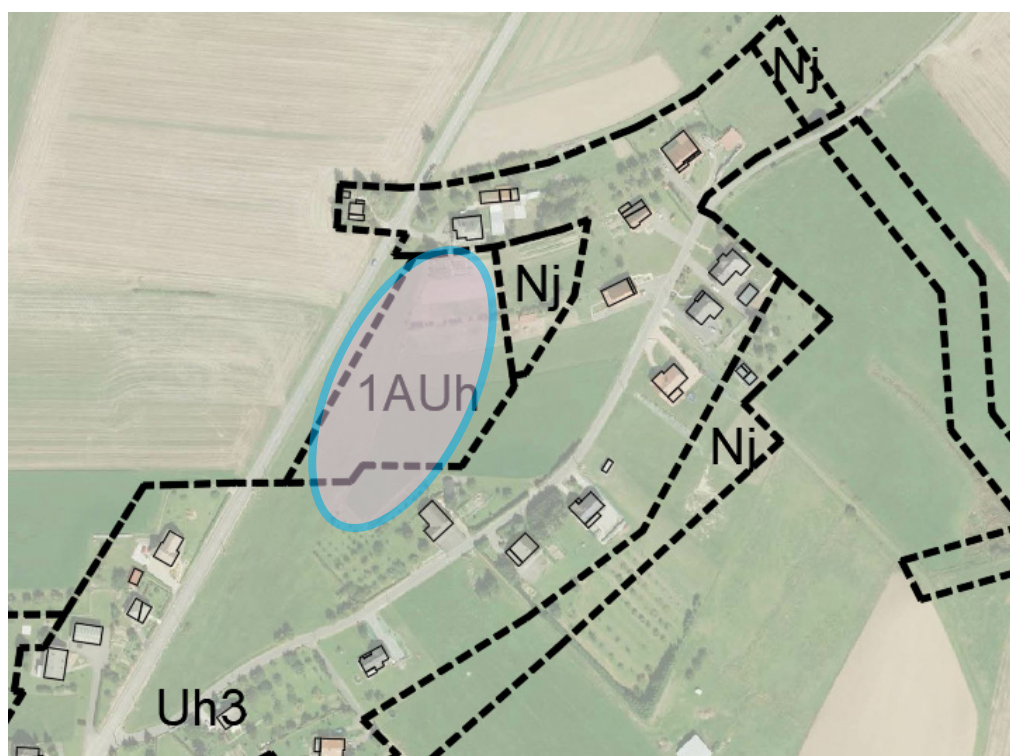


II.3 DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE

II.3.1 Le zonage sur le site

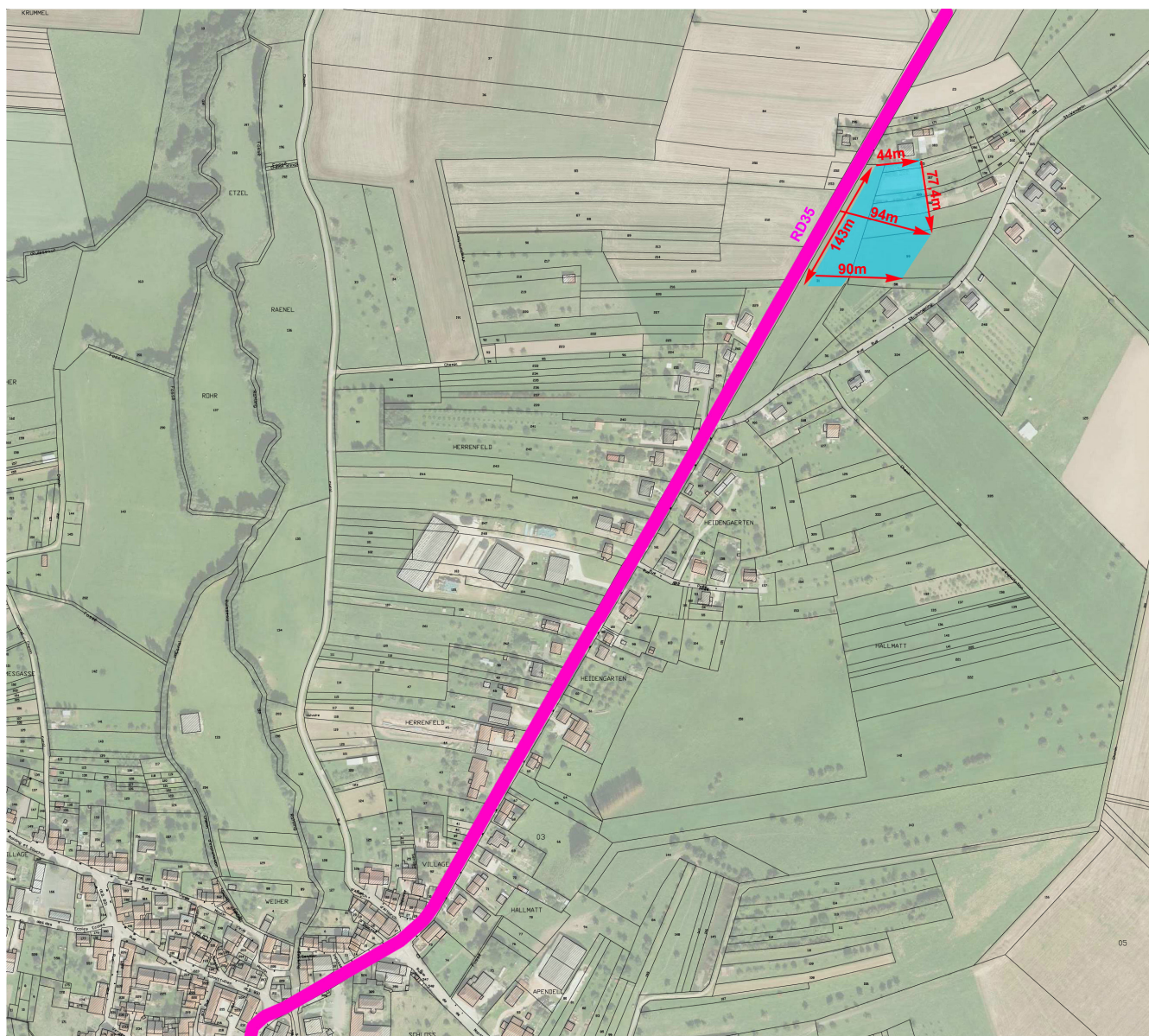


Extrait du zonage de la carte communale de 2010



Zonage prévu pour l'élaboration PLUi

II.3.2 Situation foncière et occupation du sol



La zone est limitée :

- Au Nord par des habitations
- A l'Ouest par la RD35
- Au sud par des habitations et des jardins/prairie
- A l'Est par une inclusion de prairie elle même limitée par la rue Saint-Wendelin

Le secteur a une superficie d'environ 0,95 ha pour un périmètre de 419 mètres environ et une profondeur maximale de 94 mètres par rapport à la RD. Il englobe en tout 7 parcelles.

II.4. ACCÈS

La zone étudiée est longée par la RD35 qui est une voie classée à grande circulation avec un Trafic Journalier Moyen à l'année estimé à 2015 véhicules par jour vers Haguenau.

Actuellement, la zone urbaine présente au niveau du site un accès sécurisé par la rue Saint-Wendelin, exceptés deux habitations au Nord de la zone du projet situées de part et d'autre de la RD et l'une en face de l'autre, qui ont un accès direct sur la RD35.



II.5. SERVITUDES

La zone étudiée est concernée par 1 servitude :

- Servitude I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques pour un réseau de 20 KV qui traverse du Sud vers le Nord la partie Ouest du secteur



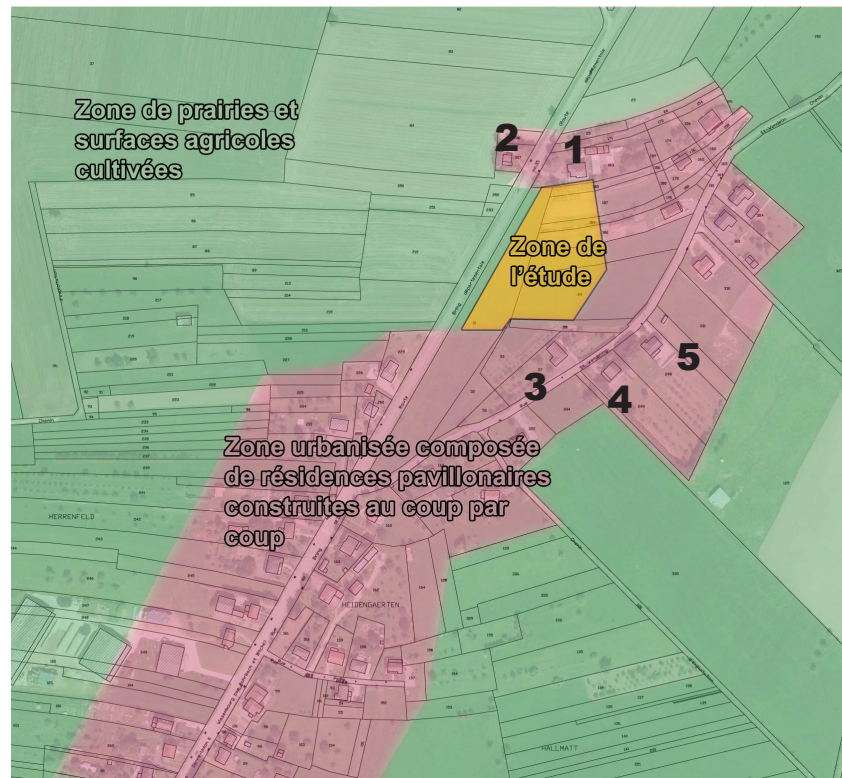
- A2 servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- AC1 servitudes de protection des monuments historiques - classés - inscrits
- AC2 servitudes de protection des sites et monuments naturels
- AC3 servitudes concernant la protection des Réserves Naturelles
- AR3 servitudes concernant les magasins et établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres, munitions et explosifs de l'armée
- AR5 servitudes relatives aux fortifications, places fortes, postes et ouvrages militaires
- AR6 servitudes aux abords des champs de tir
- AS1 servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales
- Périmètre de Protection Immédiate
- Périmètre de Protection Rapproché
- Périmètre de Protection Éloigné
- Boscs/Forêts servitudes de protection des bois et forêts soumis au régime forestier
- CanalTMD servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses (liquides)
- CanalTMD servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses (gaz)
- I1 servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou gazeux sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général
- I10a servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines
- I3 servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz
- I4 servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques - Réseau 2
- I4 servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques - Ligne 63kV
- PT1 servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 servitudes de protection contre les obstacles
- PT3 servitudes relatives aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques
- Rsch - servitudes relatives aux sites et sols pollués
- T1 servitudes relatives aux réseaux de chemins de fer
- T7 servitudes aéronautiques inscrites pour la protection de la circulation aérienne

II.6. LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La zone se situe au coeur de la partie Est de l'enveloppe Urbaine. A ce niveau de l'agglomération les constructions se sont édifiées au coup par coup sous la forme de bâti aéré (pavillons).

Le secteur étudié est en continuité directe avec la zone urbaine déjà existante. Au niveau de cette zone, le paysage urbain suit une certaine logique d'implantation avec des habitations en recul par rapport à la voirie sans règle d'alignement et les jardins à l'arrière de l'habitation.

On retrouve des styles architecturaux variés, sans lien les uns avec les autres, les habitations sont de plain pied ou en R+1, avec des toitures à deux pans et à quatre pans...



1 Maison individuelle de type R+1 avec toit à 4 pans



2 Maison individuelle de plain pied avec soubassement pour le garage et toit à deux pans

3



Maison individuelle de type du R+1 de faîtage perpendiculaire à la voirie

4

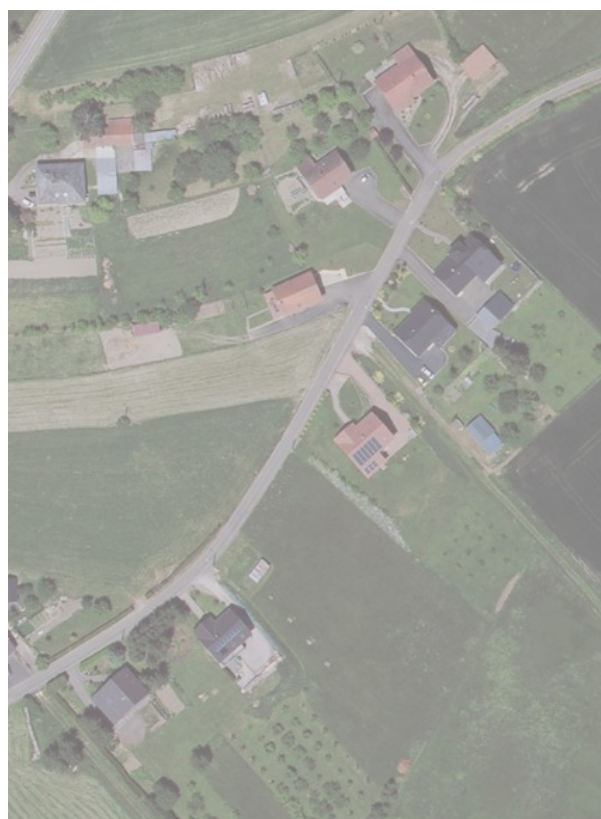


Maison individuelle de type du R+2 de faîtage parallèle à la voirie

5



Maison individuelle au style architectural original



Faîtages majoritairement parallèles à la voirie avec quelques constructions échappant à la règle

II.7. LES NUISANCES

Le secteur n'est pas concerné par les nuisances liées à la Voie Ferrée, aucune ligne active ne passe par la commune.

Le bruit

La commune de Rahling n'est pas affectée par une voie bruyante.

Malgré les 2015 véhicules/jour qui circulent sur la RD35, cet axe ne représente pas un point noir concernant la nuisance relative au bruit.

Le bruit n'aura pas d'impact sur la future zone à urbaniser.

La pollution de l'air

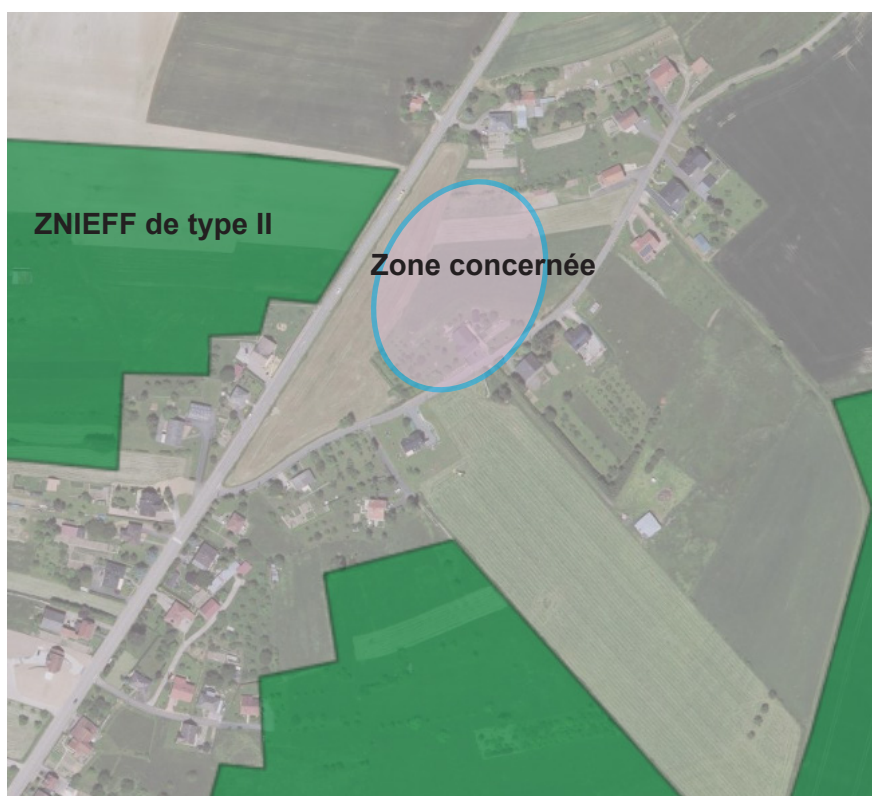
Les polluants liés au fonctionnement des véhicules sont émis dans l'air sous deux formes :

- les particules de grande taille : poussières de carbone ou de soufre contenant des hydrocarbures et des métaux lourds (plomb, zinc, cadmium...),
- les gaz : NOx, CO, CO2, SO2, et petites poussières assimilables favorisant chez l'Homme des irritations au niveau des muqueuses.

Les conditions météorologiques jouent un rôle non négligeable dans les concentrations de substances polluantes, en effet c'est essentiellement le soleil et le vent qui sont deux facteurs importants : le soleil et l'absence de vent vont favoriser l'augmentation des concentrations de polluants tandis qu'un vent plus ou moins fort va favoriser la dilution des polluants dans l'atmosphère.

La topographie du site est favorable en ce qui concerne la dilution des polluants de part le fait que la commune n'est pas encaissée dans un vallon. Les polluants ne sont pas retenus, ainsi la qualité de l'air à Rahling est globalement bonne.

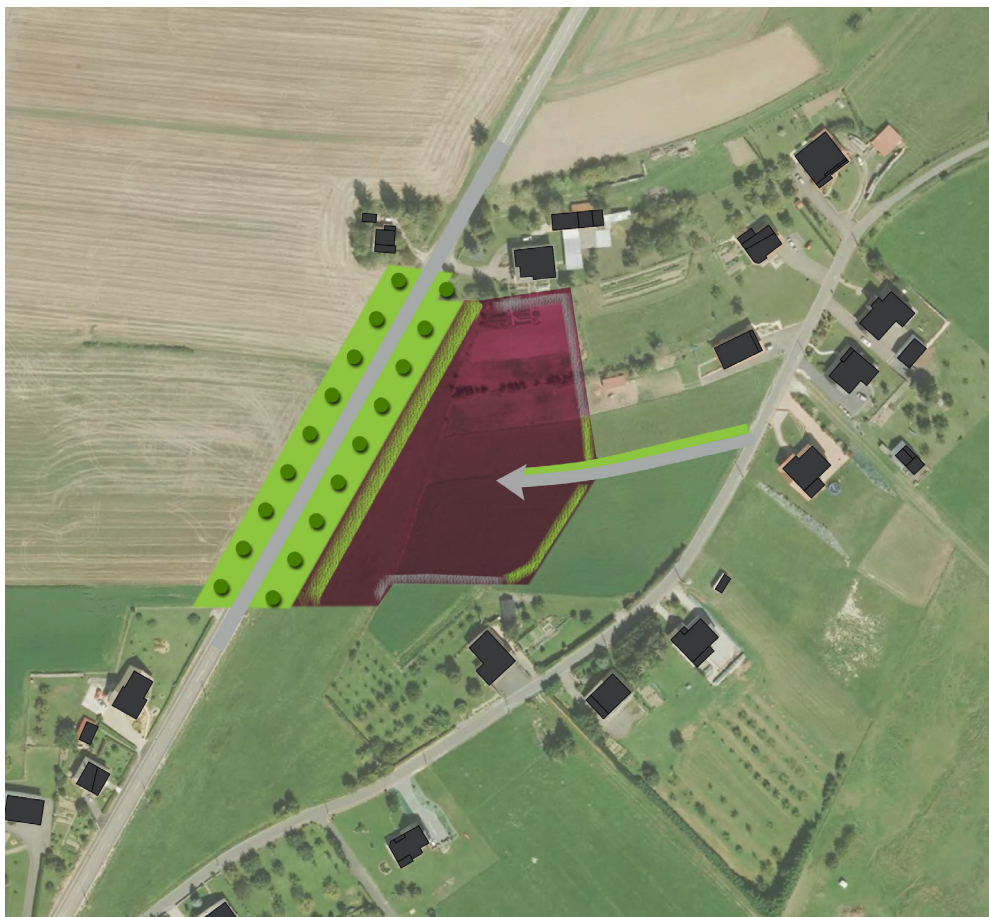
Il n'y a aucun impact de la pollution sur la construction de la future zone urbaine



Le secteur n'est pas concerné par les zones naturelles protégées présentes sur la commune.

III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

III.1. PRÉSENTATION DU PROJET



La mise en place de ces propositions d'aménagement pour l'urbanisation de la zone " 1AUh" se réalise selon les prescriptions de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme en particulier selon le respect des différents critères de référence.

☐ **Grands principes d'aménagement**

L'objectif de cette étude est de permettre de réaliser l'extension de la zone urbaine au Nord-Est du ban communal de Rahling en autorisant les constructions dans la future zone à urbaniser dans la zone d'interdiction de 75 m par rapport à la RD35 suivant le règlement, afin de maintenir une offre de logement suffisante pour répondre aux besoins de la population sur une commune fortement contrainte par les espaces naturels protégés et de combler un vide urbain existant.

☐ **Destination des constructions**

Cette zone est destinée à accueillir des habitations de type maison individuelle.

□ **Transports et Déplacements**

Un aménagement des voies d'accès est prévu dans le projet.

III.2. LES NUISANCES

III.2.1 Les nuisances sonores et ou olfactives

En l'absence de voie bruyante, il n'y a pas de dispositions réglementaires qui impactent le secteur.

- Pour limiter les nuisances acoustiques dues au trafic automobile, les futures constructions devront toutes être conçues en matériau respectant les normes en matière d'isolation phonique.

III.2.2 Les nuisances liées au ruissellement

- Au niveau de la zone de projet et d'après le zonage pluvial, rue de Bining les débordements sont très faibles et sont provoqués par la mise en charge depuis le DO. Ces éléments sont à relativiser puisque le modèle a été construit sur la base de cotes estimées pour cette rue, les tampons étant sous chaussée.
- Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis groupés, autorisation de lotir, déclaration de travaux...), ainsi qu'aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme.
- L'aménagement devra comporter :
 - un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles...) ;
 - un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
 - un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration ou épandage sur la parcelle, la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.
- De plus, un coefficient de biotope à respecter a été défini dans le règlement du PLUi afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

III.2.3 Les nuisances par pollutions

Les poussières de grande taille admettent une rapide décroissance des retombées à mesure de l'éloignement de la source polluante (de l'ordre de 20 à 40 mètres).

Les petites poussières assimilables et les gaz rejoignent rapidement l'atmosphère pour être emportées sur des distances variables en fonction des spécificités locales et des composantes météorologiques du moment, en particulier l'orientation et la vitesse des vents.

- L'aménagement de la zone 1AUh devra prendre en compte ce facteur.
- Seuls les jardins donneront directement sur la RD.
- De plus, le projet prévoit la plantation d'un alignement d'arbres sur une bande de 5 m de part et d'autre de la RD qui fera l'effet de filtre concernant la pollution et créera une barrière limitant son impact.
- D'autre part le milieu est ouvert ce qui permet une évacuation rapide et une dispersion facile

III.3. LA SÉCURITÉ

- L'objectif du projet est de limiter les risques accidentologiques sur la RD35 en interdisant les accès directs hors agglomération.
- L'accès par la rue Saint-Wendelin sera privilégié et formalisé par un emplacement réservé.
- Pour limiter la vitesse aux abords de la nouvelle entrée de la zone et ainsi en sécuriser l'accès, deux emplacements réservés de 5 mètres chacun ont été définis de part et d'autre de la RD. Ils permettront la plantation d'un alignement d'arbre qui créera une impression visuelle de rétrécissement de la voie

III.4. QUALITÉ DE L'URBANISME

La zone future d'urbanisation s'implante à l'extrémité Nord-Est de Rahling où une zone d'habitat est déjà présente.

- Cette étude est l'occasion de redéfinir et restructurer l'entrée de ville existante en y apportant plus de cohérence et une plus value qualitative. Il s'agit de reconnecter la zone urbaine existante au reste de l'espace naturel et agricole par des aménagements qualitatifs. Ceci passe par un traitement paysager soigné, avec entre autre la réalisation d'alignements d'arbres, de massifs et d'espaces verts, qui assureront les interconnexions et permettront le maintien des corridors de biodiversité dans cette zone.

III.5. LE PAYSAGE

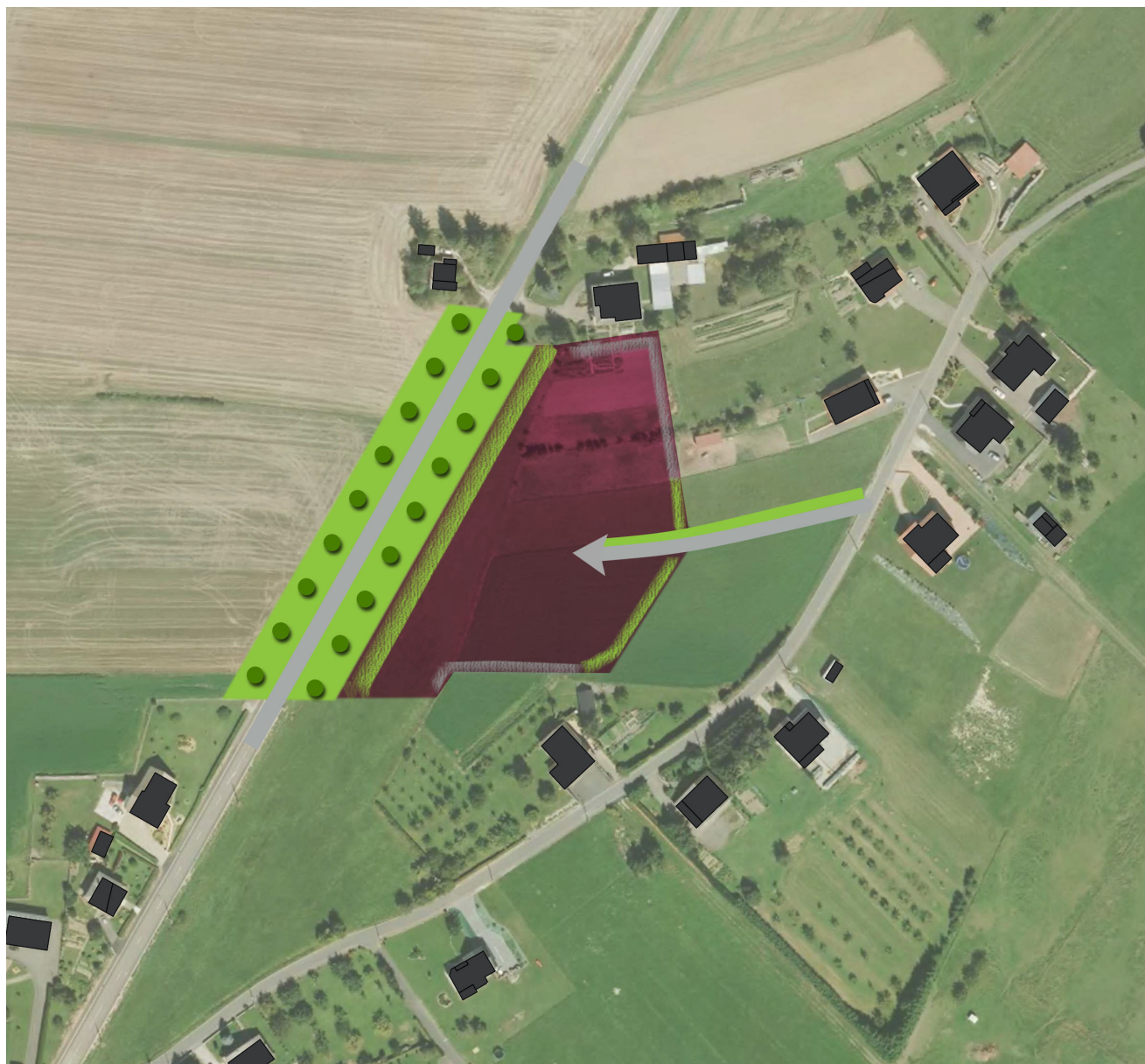
- L'objectif de cette étude sera de préserver et améliorer le cadre visuel naturel de l'automobiliste à l'entrée de la commune tout en permettant de garder une certaine intimité pour les futurs habitants de la zone.
- L'alignement d'arbre en bordure de la RD35 permettra d'assurer cette fonction de barrière visuelle et créera un cadre intimiste.
- De plus, le projet prévoira l'aménagement de haies vives végétales ou de bosquets le long de la limite séparative des parcelles avec les voies de circulation (RD35 et voie d'accès) pour clarifier les délimitations des espaces et atténuer l'impact visuel des constructions d'une part tout en garantissant l'intimité des espaces privatifs d'autre part. Ces haies devront être constituées de compositions d'essences locales.
- Il s'agira également de conserver, dans la mesure du possible, tout ou partie des haies et bosquets naturels existants. Ceux-ci seront intégrés à la zone urbaine et participeront de son insertion réussie au sein du paysage. De plus ils s'avèrent essentiel au développement et à la pérennité de l'avifaune.
- Il s'agira de renforcer les bosquets et les haies existants en bordure extérieure de la zone, créant de fait un écran végétal derrière lequel elle sera rendu invisible depuis un point de vue pris de la RD35.
- Pour faciliter les rapports de voisinage, une bande de jardins continus accompagnés d'une transition végétale séparera les nouvelles constructions des habitations existantes.
- Une bande enherbée sera prévue le long de la voie d'accès.

III.6. QUALITÉ ARCHITECTURALE

Elle s'appuie sur quelques principes à retenir qui favoriseront un aménagement de qualité de la zone et qui lui donneront une identité forte.

- L'objectif de ces prescriptions architecturales sont d'une part de créer une unité d'ensemble en harmonisant les constructions entre elles, et d'autre part de favoriser une bonne insertion du projet dans son environnement. L'intégration paysagère des constructions se fait par le biais d'une réglementation de la zone codifiant :
 - la hauteur maximale des constructions dans la zone en relation avec le type de constructions déjà présentes
 - le recul minimum préconisé par rapport à l'alignement des voies internes à la zone
 - la couleur des façades, en proscrivant l'utilisation de couleurs vives et en privilégiant au contraire l'emploi de couleurs plus sombres permettant une meilleure intégration au site.
 - Les clôtures et/ou haies limitées à 2 m de hauteur.
- Les façades des bâtiments en vis-à-vis de la RD35 seront soignées.

III.7. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE





Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles



Localisation privilégiée d'implantation des pluri-logements



Schéma des rues de desserte des rues intérieures comprenant :
- une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
- une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisées que du côté intérieur (privatif) des haies.



Aire de retournement paysager



Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privés



Aménagement éco-paysager des arrières de parcelles en prairie et/ou vergers



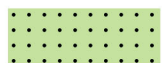
Plantation de haies type charmille à feuillage caduc le long des limites privées



Liaison piétons-vélos à créer ou valoriser



Espace paysager



Végétation existante à préserver



Chemin d'exploitation existant ou à déplacer



Accès à préserver

IV. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

1AUh: Secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat urbanisable à court et moyen terme

Règlement :

Article AU1

Sont autorisés :

La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :

- à l'habitat (logement, hébergement).
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisés sous conditions :

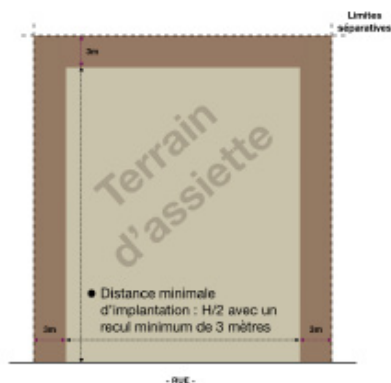
L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 m².

Article AU2a :

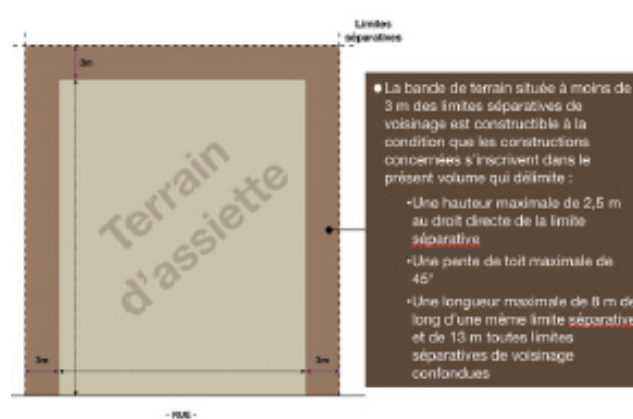
- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins trois façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées ou avec un recul minimal de 3 mètres

Article AU2b :

- La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.
- Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6.



- Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-dessous.
- Cette disposition ne s'applique pas au droit des secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6.



PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

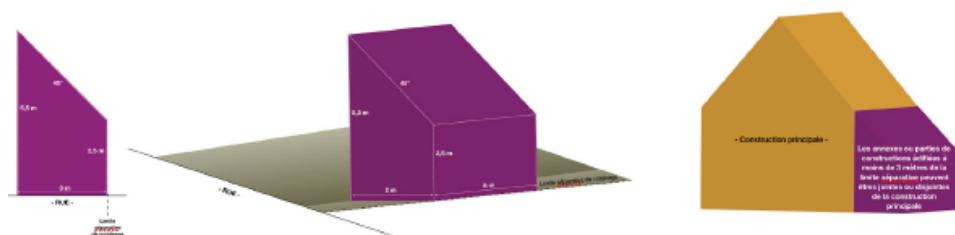
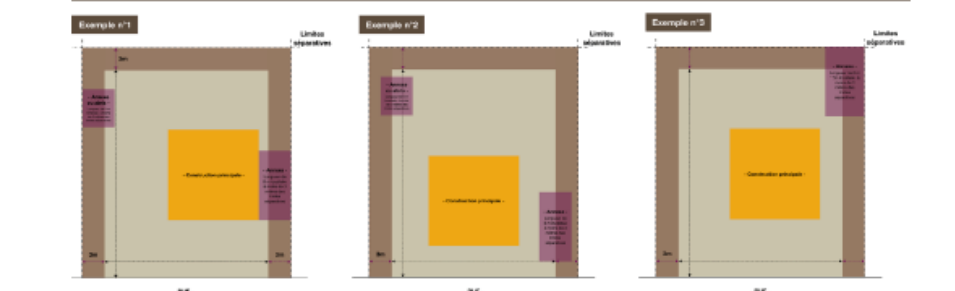


ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



Article AU3 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

Article AU4 :

Véhicules motorisés :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Ce nombre minimal de place de stationnement peut être ramené à 1 par logement dans le cas de projet immobilier spécifique réservé aux seniors ou aux personnes dépendantes.
- Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

Vélos :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que :
 - Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ;
 - Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.

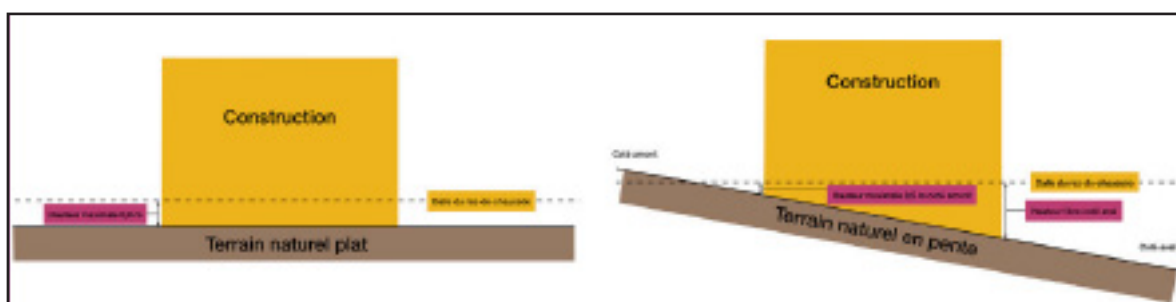
Article AU5 :

Conception générale des projets:

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.

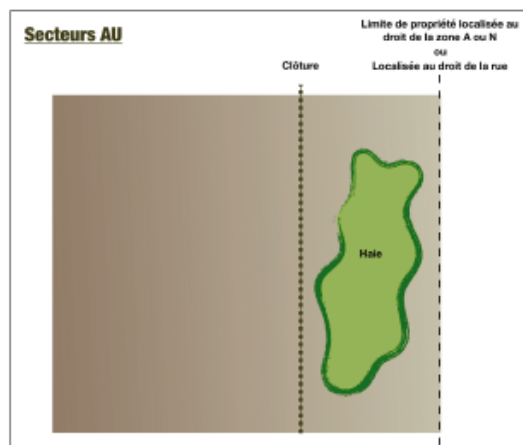
Soubassement et exhaussement des constructions:

- Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :



Aménagements des clôtures et des abords:

- Côté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent :
 - Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N.
 - Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée côté privatif des est autorisée côté privatif des dites haies tel que figuré ci-dessous :



- Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés, et inférieure à 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit :
 - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence.
 - par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.
 - par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

Essences végétales:

- Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :
 - une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau Palette végétale d'essences indigène en annexe 4 du règlement).
- De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique:

- La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.

Emergences acoustiques:

- Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Article AU6:

DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface
SECTEUR 1AUh - 1AUep	0,4	0,5

- L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-dessus.
- La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise au coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).
- La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumise au coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).

Zonage :



OAP:



CONCLUSION

En application de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement proposé est fondé sur le respect des différents critères retenus : les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme et des paysages et la qualité architecturale.

L'aménagement de la zone 1AUh apporte ainsi un certain nombre de propositions et de règles à suivre et à respecter. La démarche d'ensemble s'est structurée autour du principe de la covisibilité et de la proximité entre la zone d'aménagement et le parcours de la RD 35. La collectivité territoriale, devient par la même, le garant de la mise en œuvre de l'aménagement prévu par cette étude.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE MOSELLE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNALE OUEST

ANNEXE 3

Étude d'Entrée de Ville -
Commune de Rohrbach-lès-Bitche

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	69
I. CONTEXTES.....	72
I.1 CADRES ET DÉMARCHES DU PLU.....	72
I.2 LE MILIEU PHYSIQUE.....	74
I.3 LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL.....	77
I.4 LE PAYSAGE.....	80
I.5 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET CULTUREL.....	82
I.6 L'ACTIVITÉ.....	83
II. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE.....	84
II.1 SITUATIONS FONCIÈRES ET OCCUPATION DU SOL.....	84
II.2 ACCÈS.....	85
II.3 SERVITUDES.....	85
II.4 LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN.....	86
II.5 LES NUISANCES.....	87
III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	88
III.1 PRÉSENTATION DU PROJET.....	88
III.2 LES NUISANCES.....	89
III.3 LA SÉCURITÉ.....	90
III.4 QUALITÉ DE L'URBANISME.....	90
III.5 LE PAYSAGE.....	91
III.6 QUALITÉ ARCHITECTURALE.....	92
III.7 PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE.....	93
IV. TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES	94
CONCLUSION.....	102

RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT PERMETTANT DE RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE LA LOI "BARNIER"

PRÉAMBULE

ARTICLE L111-6 À 10 DU CODE DE L'URBANISME (AU 26/09/2018)

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-9

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

INCIDENCES SUR LE PROJET

L'étude d'entrée de ville s'intéresse aux abords de la RD662, dans la partie Nord-Est de la commune de Rohrbach-les-Bitche. Cette zone est classée Uec dans le projet de PLUi.

Ce secteur Uec se situe dans la continuité de la zone d'activité existante et vient en prolongement de celui-ci, en bordure de la D662.

La RD 662 est classée comme « voie à grande circulation ». L'article L 111-8 du code de l'urbanisme impose donc par défaut une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

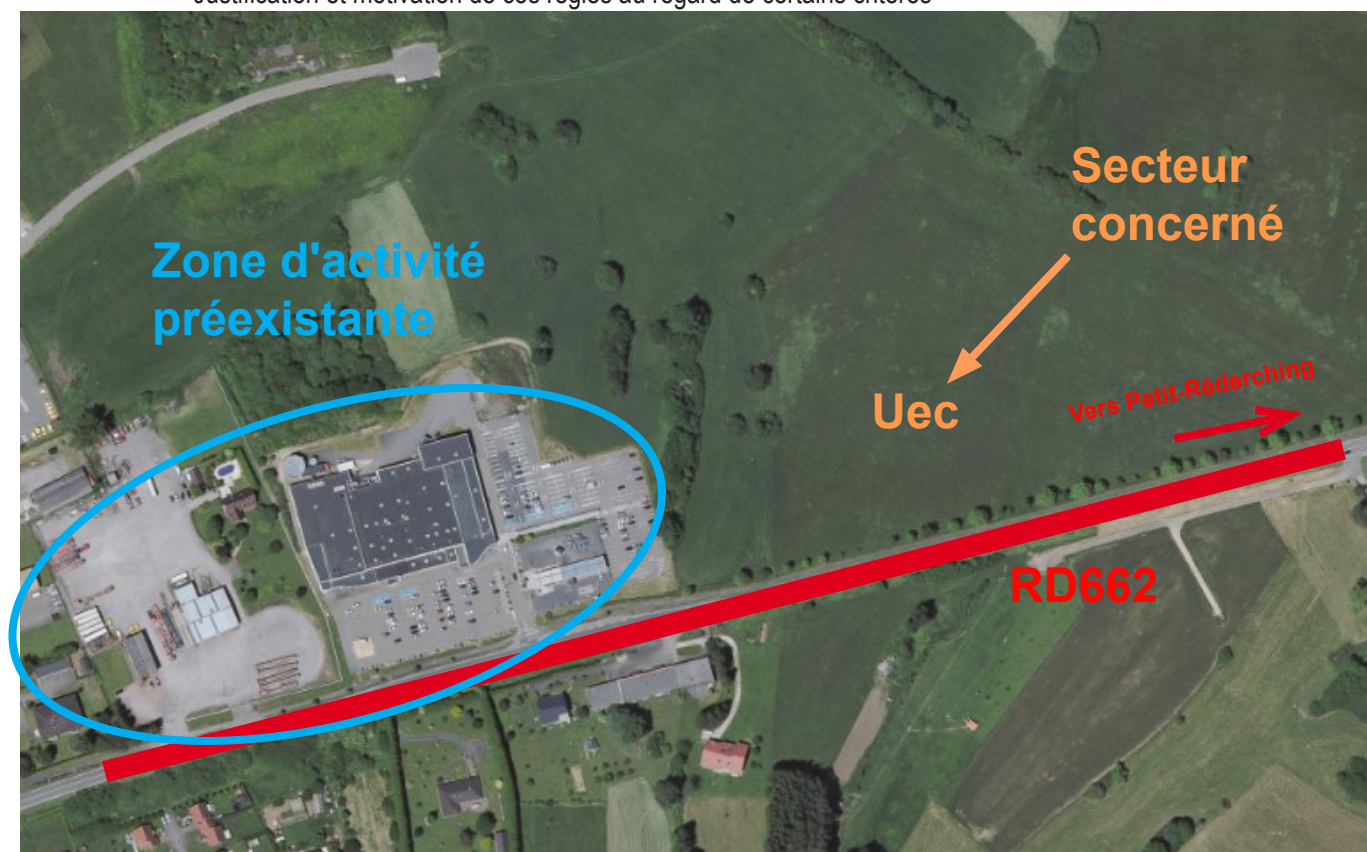
L'objectif de cette présente étude est de permettre à la commune de Rohrbach-lès-Bitche d'instaurer des règles pour cette zone du PLUi afin de permettre l'élaboration du projet économique visant l'implantation de nouvelles activités sur le secteur.

Ces règles seront justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, les réflexions sur l'apport d'obligations spécifiques au secteur étudié, pourront apporter une dérogation au recul de 75m et proposer, parmi d'autres règles, une alternative pertinente pour l'implantation des nouveaux bâtiments par rapport aux constructions existantes sur le secteur.

Le principe de recul à 75m ne s'appliquera plus dès lors que les trois conditions cumulatives suivantes seront respectées :

- Existence d'un PLUi approuvé
- Existence dans ce PLUi de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation
- Justification et motivation de ces règles au regard de certains critères



Les études dites « d'entrée de ville » sont une traduction des préoccupations grandissantes concernant les secteurs d'extension des communes, dont l'urbanisme d'opportunité offert le long des infrastructures, amène souvent des incohérences dans les aménagements.

Cette règle du code de l'urbanisme cherche alors à engager une réflexion globale sur l'urbanisation, aux abords des voies classées à grande circulation, afin de permettre une meilleure cohésion des espaces urbanisés avec le tissu existant.

Le projet prendra donc en compte ces enjeux majeurs, pour assurer une cohérence et une intégration qualitative des nouvelles constructions. De même, il trouvera ses justifications dans une stratégie de développement à l'échelle communale, et dans une réflexion globale d'aménagement du territoire.

La loi Barnier prévoit une étude sur l'aménagement pour atteindre les objectifs qualitatifs, qui participeront à la réalisation d'un projet urbain intégré à son environnement.

Pour cela, le projet prendra en compte les différents critères que sont :

- les nuisances : essentiellement les contraintes à respecter en matière de pollution (gaz, poussières...), de protection contre le bruit,
- la sécurité : la présence d'infrastructures routières ou autoroutières peut poser des problèmes quant au mélange des trafics et des transits locaux,
- qualité architecturale : l'aménagement doit être réalisé dans un souci de composition urbaine mettant en valeur la qualité des projets architecturaux, leur intégration dans le site, le traitement de l'aire ou de la zone concernée,
- qualité de l'urbanisme : insertion en continuité de l'urbanisation existante, organisation du front urbain, tracé de la voie, gestion des aires de stationnements,
- qualité des paysages : le traitement des espaces libres joue un rôle dans la perception visuelle et qualitative du site.

Le contenu de cette étude a pour objectif de faire des propositions pour l'aménagement de cette zone, permettant de réaliser un projet urbain en cohérence avec les exigences de la loi et avec les données propres au site étudié.

I. CONTEXTES

I.1. CADRES ET DÉMARCHE DU PLUi

L'analyse globale du site va permettre de le présenter dans son contexte et de faire le diagnostic selon les différents critères exigés par la loi Barnier. Des propositions d'aménagement seront adaptées en fonction des atouts et des contraintes du secteur.

I.1.1 Situation

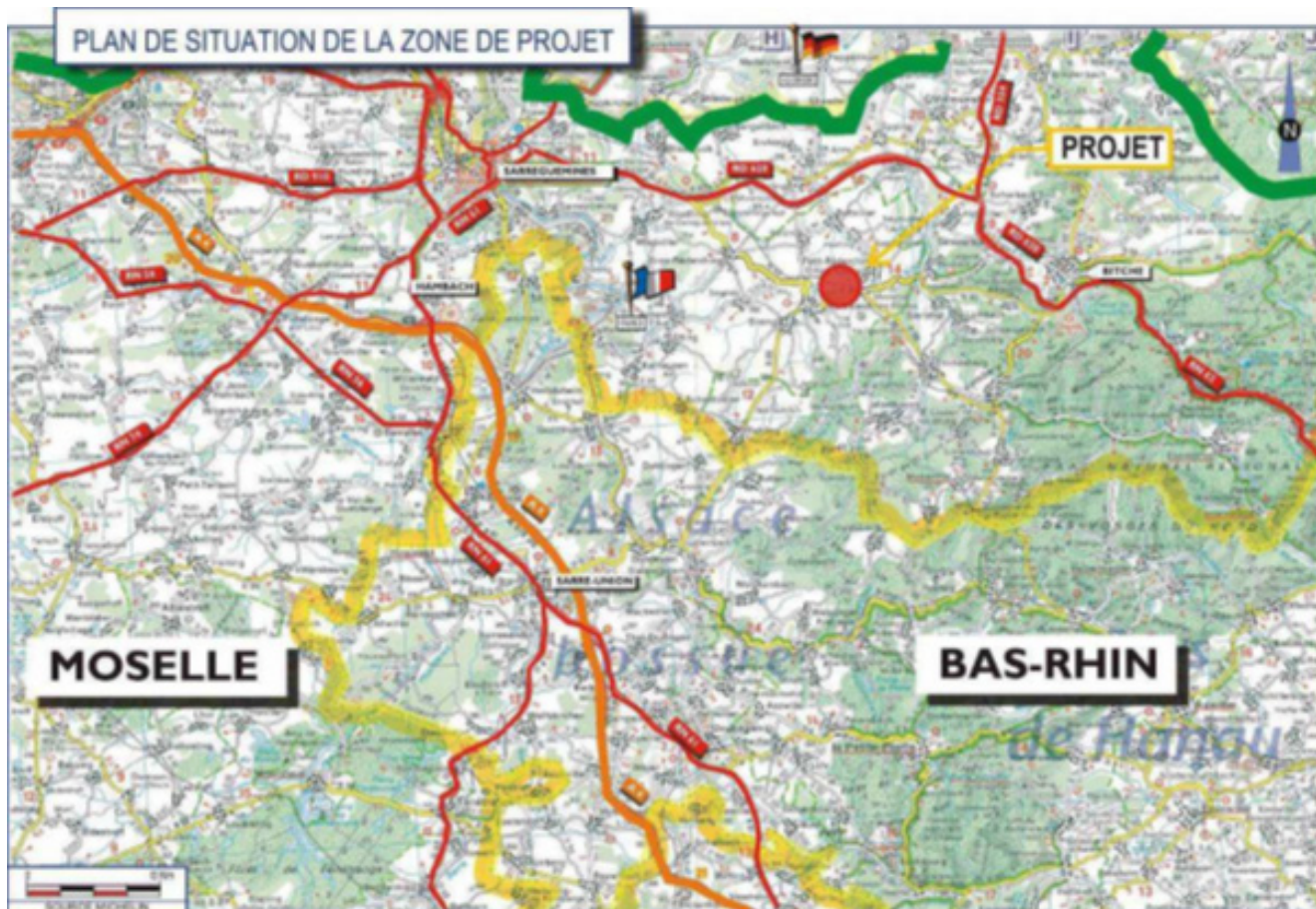
I.1.1.1 La commune

La commune de Rohrbach-lès-Bitche est située dans le pays de Bitche, dans l'Est du département de la Moselle à proximité de la frontière franco-allemande et de la limite administrative départementale et régionale séparant la Moselle du Bas-Rhin.

La commune se trouve à :

- 10 km de la frontière franco-allemande, au nord
- 20 km de Sarreguemines, à l'ouest
- 15 km de Bitche, à l'est
- 10 km du Bas-Rhin, au sud

Elle est traversée par la RD662 (ex-RN62) qui relie Sarreguemines à Bitche, se situant ainsi sur un itinéraire d'importance locale.



I.1.1.2 La zone d'activités

Le site d'implantation de la future zone d'activité intercommunale sera localisé en dehors de la zone urbanisée du village, à l'Est, le long de la RD662 en direction de la commune de Petit-Réderching .

Le site retenu s'étendra de la limite de la zone urbanisée de Rohrbach-lès-Bitche, qu'il jouxte (contiguïté avec le bâti), vers Petit-Réderching sur une distance d'environ 290 mètres et se développe uniquement sur le flanc nord de la RD662.

Il s'inscrit dans une zone comprise entre la voie ferrée reliant Petit-Réderching à Sarreguemines au nord d'une part, et d'autre part la RD662 qui constitue la limite sud.



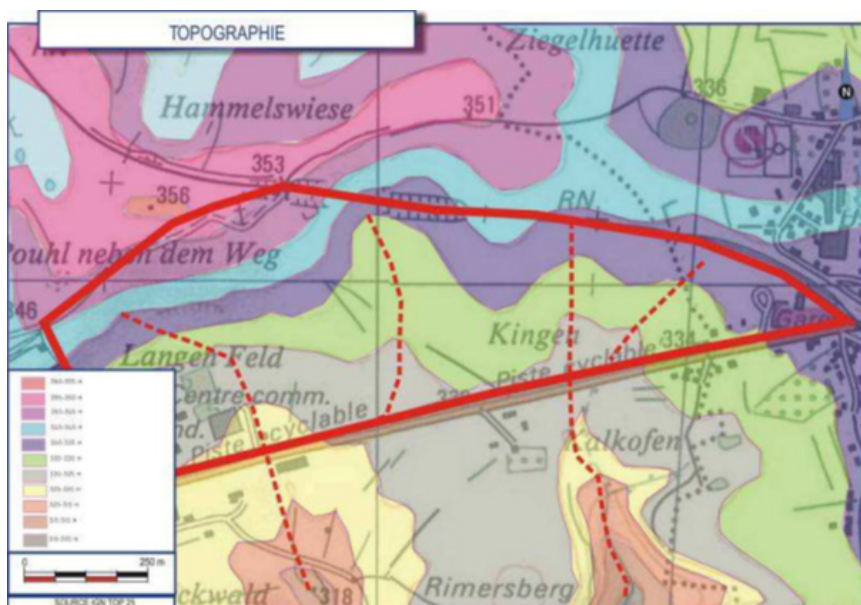
I.2.LE MILIEU PHYSIQUE

I.2.1 Topographie

Le terrain présente une déclivité de 8 à 10% avec une pente orientée vers le sud ; c'est pourquoi il s'avérera nécessaire d'entreprendre des travaux de terrassement au préalable à toute construction. La topographie est telle que le site bénéficie d'une exposition visuelle importante.

Le point le plus haut se situe à une altitude d'environ 355 m tandis que le point le plus bas se situe aux alentours de 325 m au droit de la RD662 et de la piste cyclable qui la bordent. Depuis ces dernières la vue porte jusqu'au sommet de la colline qui en masque l'autre versant.

Enfin on note la présence d'un système de plusieurs sous-bassins versants induits par la géomorphologie du terrain.



En pointillé les délimitations de sous bassins versants



Vue depuis la piste cyclable en direction du nord

I.2.2 Hydrologie/ Hydrogéologie

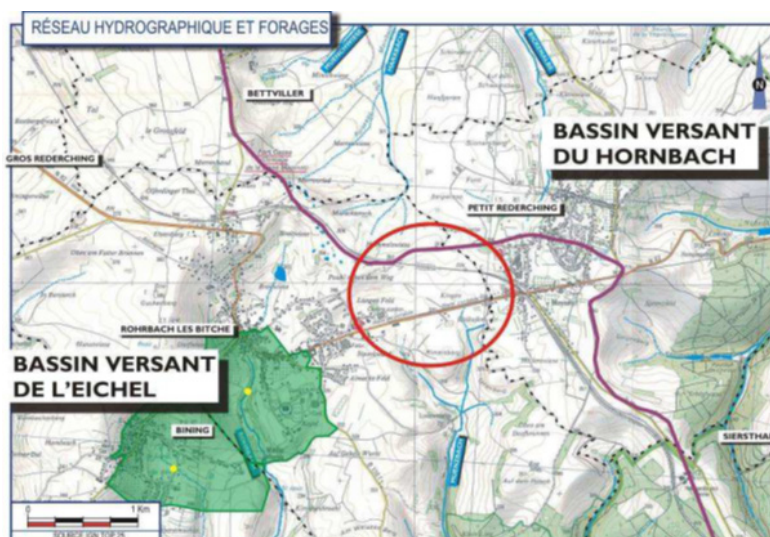
D'un point de vue hydrologique, le site est en tête du bassin versant de l'Eichel. La crête du bassin versant du Hornbach est située au nord. Les eaux de ruissellement sont collectées en contrebas via le Muenzbach, un affluent de l'Eichel. La faible capacité du cours d'eau et les mesures de protection dont il bénéficie nécessitent de créer en amont au niveau de la zone des dispositifs de rétention des eaux de ruissellement pouvant prendre plusieurs formes et visant à limiter les débits en contrebas.

Le fonctionnement hydrologique du site repose sur de nombreux talweg (ligne de fond de vallée).

On note également la présence d'un fossé assez marqué, le long de la piste cyclable longeant la RD662, qui récupère les eaux de ruissellement.

D'un point de vue hydrogéologique on ne constate aucune contrainte liée à des captages d'eau.

Le site compte de nombreuses nappes phréatiques sous-jacentes. Celle des grès du Trias, située à 150 m de profondeur, ne présente qu'une vulnérabilité limitée à la pollution.



*Vue donnant sur Rohrbach-lès-Bitche.
Au premier plan le fossé longe la piste cyclable ;
à l'arrière plan on distingue le centre commercial*



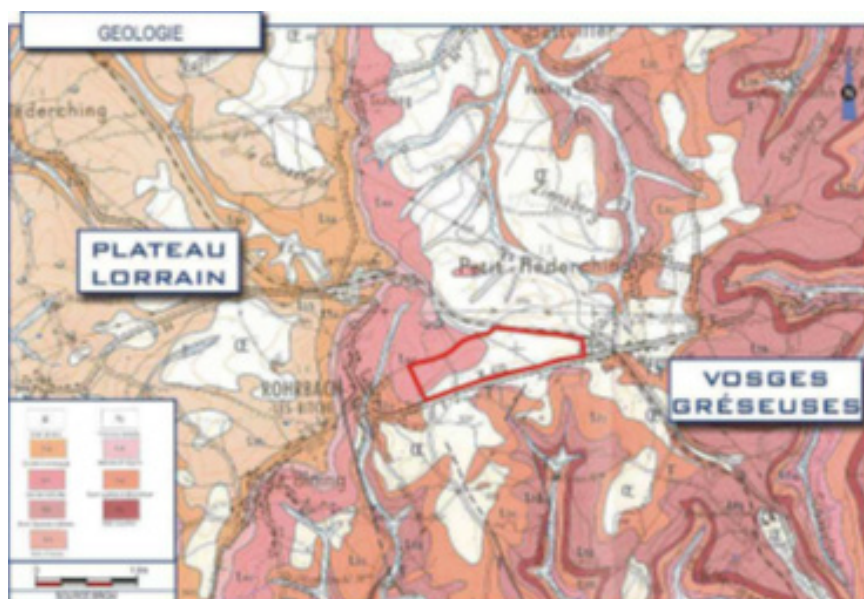
Un talweg

I.2.3 Géologie/ Pédologie

Au droit du site d'implantation, le sol présente essentiellement des affleurements de loess et de lehm recouvrant des bancs de marnes bariolées localisées dans la partie ouest du site. On est en présence d'une alternance marno-calcaire caractéristique de la zone orientale du bassin parisien. Le projet est situé à la limite entre le plateau lorrain et les Vosges gréseuses.

La nature du sol entraîne des caractéristiques mécaniques variables dont une certaine tendance à l'hydromorphie : l'excès prolongé d'eau, lié à l'imperméabilité du sol et à l'absence de drainage naturel, affecte la morphologie du terrain et la nature du sol.

La nature des sols est peu propice aux cultures en raison d'une qualité agronomique faible. (prédominance de prairies)

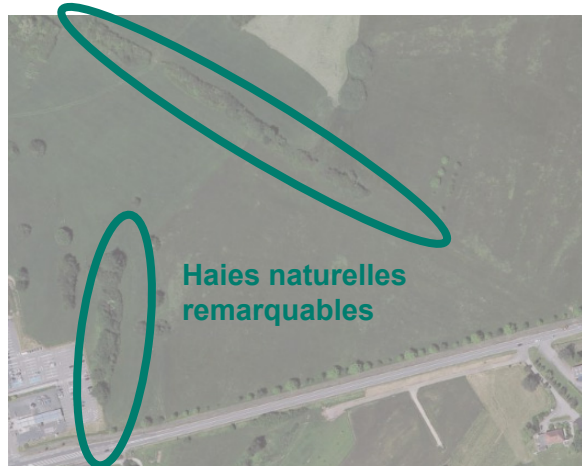
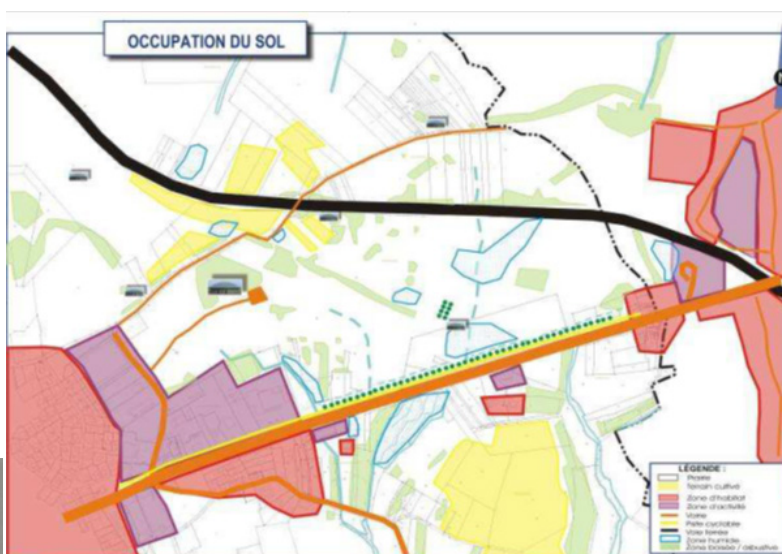


Sol présentant des signes d'hydromorphie évidente

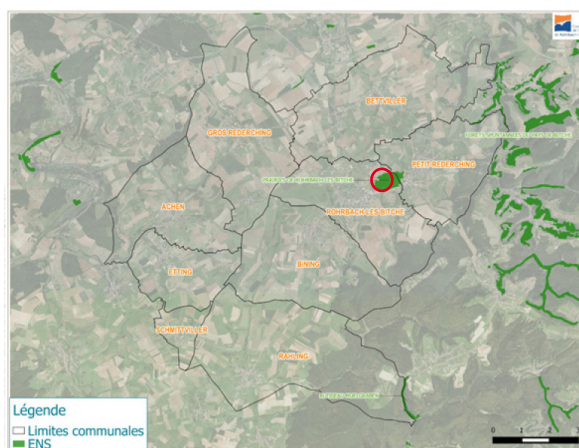
Du point de vue de l'occupation du sol, l'aire d'étude recouvre pour l'essentiel des zones de prairies naturelles ouvertes, ponctuées d'îlots végétaux constitués de haies et de friches denses (aubépines, prunelier, églantier...). Ces haies constituent un habitat d'intérêt local pour l'avifaune. Il s'agit donc de les préserver dans la mesure du possible ou de les reconstituer. Le maintien ou la reconstitution de couloir biologique participera d'un bon fonctionnement biologique et de la pérennité de la biodiversité sur le site.

Un alignement d'arbres borde la RD662 démarquant la limite entre l'espace dévolu à la circulation des véhicules d'un côté et les prairies de l'autre.

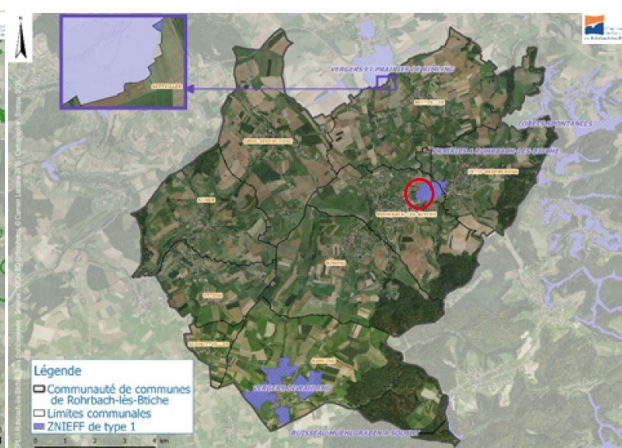
On retrouve également de nombreuses zones humides, à l'intérieur du périmètre du site, qui doivent bénéficier de mesures de protection ou de compensations d'après le SDAGE Rhin-Meuse (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Des mesures de protection de niveau départemental frappent également le cours d'eau en aval de la zone. Celui-ci est identifié comme « espace naturel sensible » et impacte directement sur la zone en amont où des mesures doivent être prise pour limiter le débit des eaux de ruissellement dans le cours d'eau. Il s'agira également de procéder à un traitement poussé de ces eaux de ruissellement pour éviter la pollution des cours d'eau en aval.



L'aire d'étude est directement concernée par l'ENS des prairies de Rohrbach-lès-Bitche, situées sur Petit-Réderching et Rohrbach-lès-Bitche (classifiées milieux humides - zones humides remarquables au titre du SDAGE) et par la ZNIEFF de Type 1 des prairies à Orchidées de Rohrbach-lès-Bitche à cheval entre les communes de Rohrbach et Petit-Réderching.



Carte des ENS identifiés sur le territoire de l'ex communauté de communes de Rohrbach-Lès-Bitche



Carte des ZNIEFF de type 1 identifiées sur le territoire de l'ex CCRLB (Source : Carmen Lorraine ; Réalisation : Biotope 2016)

Ces prairies constituent un enjeu fort en termes de biodiversité. En effet, une étude sur les espèces animales et végétales a été réalisée par le bureau d'étude ESOPE en 2012. La zone d'extension possède 4 espèces protégées en Lorraine :

- Ophioglosse vulgaire (*Ophioglossum vulgatum*) ;
- Orchis brûlé (*Orchis ustulata*) ;
- Orchis grenouille (*Coeloglossum viride*) ;
- Scabieuse des prés (*Scabiosa columbaria* subsp. *pratensis*).

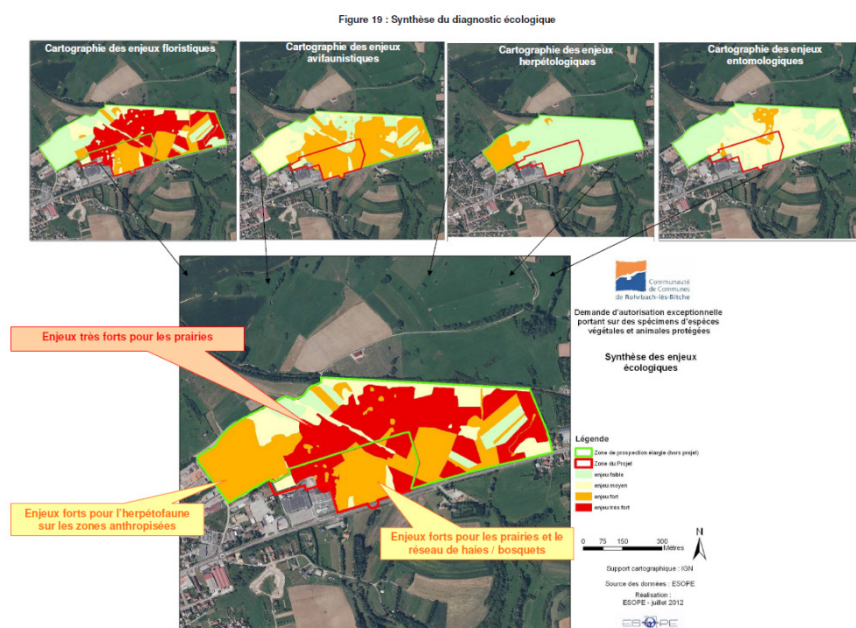
Elles abritent plusieurs espèces d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitat/Faune/Flore ». De nombreuses espèces déterminantes ZNIEFF sont également recensées sur cette zone :

- Orchis à larges feuilles ;
- Scorsonère des prés ;
- Succise des prés ;
- Serratule des teinturiers ;
- Orchis bouffon ;
- Saxifrage granulée ;
- Orchis incarnat ;
- Gaudinie fragile ;
- Laîche blonde.

Cette zone est identifiée comme étant un ENS, une ZNIEFF et une ZHR. En effet, cet ENS est classé comme une zone « milieu humide ». Le SDAGE 2016-2021 l'a classée comme ZHR car elle peut intégrer des enveloppes de milieux humides.

En effet, d'après l'étude réalisée par ESOPE ce zonage possède à la fois des espèces inféodées au milieu plutôt sec et à la fois des espèces de milieux humides. D'après la carte ci-dessous réalisée par ESOPE en 2012, la zone présente de manière générale un enjeu écologique fort ou moyen.

D'après la carte ci-dessous réalisée par ESOPE en 2012, la zone présente de manière générale un enjeu écologique fort ou moyen.



Après étude du dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées, le CSRPN a émis un avis favorable en 2013 pour l'extension de la zone sous réserve de 6 conditions favorables au maintien de la biodiversité du site (reconstruction de haies sur 375m en limite de cette zone, proposition d'ENS, mise en place d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope d'environ 26 Ha, gestion conservatoire pérenne sur les prairies non impactées ...).

I.4 LE PAYSAGE

Le site d'implantation de la zone d'activité s'étendra sur des espaces prairiaux qui déterminent une interface entre les zones urbanisées de Rohrbach-lès-Bitche et de Petit-Réderching.

Depuis la RD662, le site apparaît comme une vaste étendue de prairies ouvertes parsemées de haies bocagères et de bouquets d'arbres. Le terrain dessine une pente douce depuis les abords de la piste cyclable jusqu'en direction du nord. Vers le haut, le champ de vision butte sur les crêtes boisées qui déterminent l'horizon, clôturant ainsi le paysage.

Au premier plan un alignement d'arbre souligne la transition entre espace naturel et les réseaux viaires.

Enfin depuis la commune de Petit-Réderching l'agglomération de Rohrbach-lès-Bitche apparaît partiellement dissimulée derrière un écran végétal composé de haies naturelles. L'entrée de l'agglomération, peu cohérente et peu valorisée, sera à retraiter. La liaison avec le reste de l'agglomération devra être repensée.

Ce paysage constitue une coupure paysagère entre les zones urbaines des deux communes.



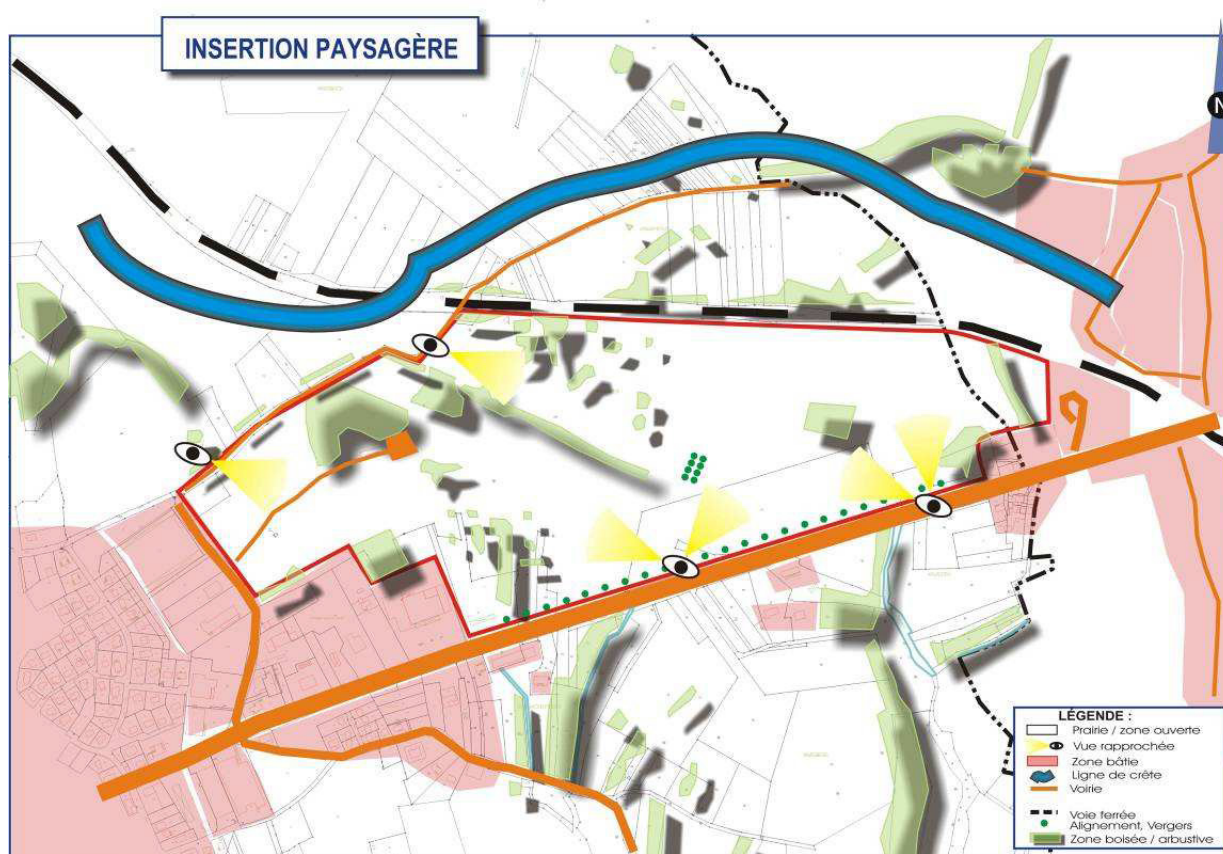
Vue oblique du site depuis la piste cyclable et la RD662



-Vue de profil du site depuis la piste cyclable-

Au loin, l'agglomération de Rohrbach-lès-Bitche

Vue sur le centre commercial



I.5 L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET CULTUREL

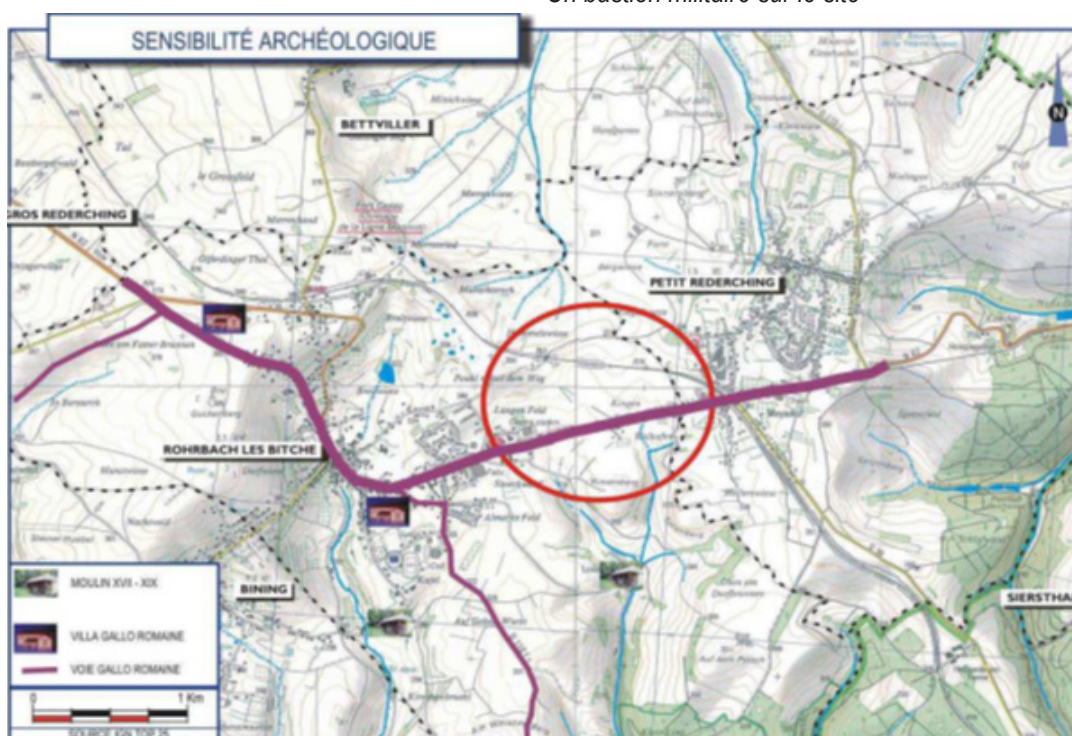
La commune présente une sensibilité archéologique importante. Des vestiges gallo-romains sont recensés sur la carte archéologique régionale de la DRAC (Direction Régionale des affaires culturelles). L'actuelle RD662 emprunte l'itinéraire d'une ancienne voie romaine. Par conséquent, le site retenu pour le projet, qui lui est attenant, peut présenter un intérêt archéologique évident. Des pré fouilles, prévues au code du patrimoine sur archéologie préventive, seront vraisemblablement à réaliser à l'endroit du site

Le site est aussi marqué par la présence d'un autre patrimoine historique, hérité des dernières guerres, que sont les ouvrages militaires. Ceux-ci sont disséminés sur le site et doivent faire l'objet d'une préservation pour certain et d'un démantèlement pour d'autres nécessitant une dépollution pyrotechnique au préalable. Les ouvrages conservés devront être intégrés dans la future zone d'activité et valorisés.

La zone d'activité est contiguë à des zones d'habitation et le site est emprunt d'une ambiance sonore permanente du au trafic automobile sur la RD 662 ce qui incombe de prendre en compte des mesures de protection particulières.



Un bastion militaire sur le site

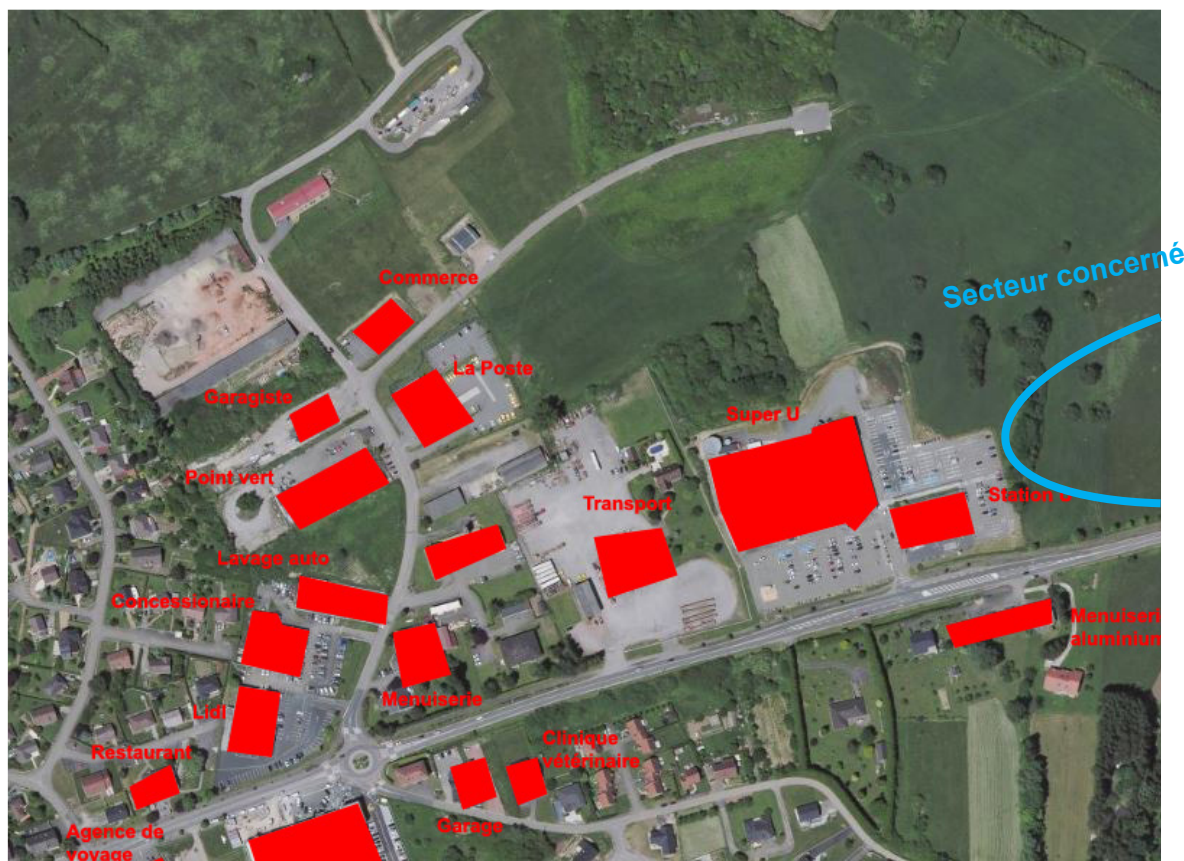


I.6 L'ACTIVITÉ

Le pôle commercial de Rohrbach-lès-Bitche/Petit-Réderching se situe le long de la RD662 dans le prolongement de la zone urbaine de Rohrbach vers la commune de Petit-Réderching. En 2016, la commune comptait 173 entreprises dont 46 commerces et 56 entreprises de services aux particuliers.

L'offre en commerces et services de la commune est importante et participe au dynamisme de la commune.

Situations des activités économiques sur la commune



Le projet d'extension de la zone d'activités intercommunale est situé sur le ban communal de Rohrbach-lès-Bitche. Cette extension répond à la demande croissante de la population de la communauté de communes en matière de commerce et de services et à la volonté affirmée de maintenir sur place une offre d'emploi et commerciale suffisante pour assurer l'avenir de la communauté de communes. Cette zone est destinée à accueillir des activités aussi bien artisanales, commerciales que de services.

Située en périphérie de la RD 662, voie classée à grande circulation, la réalisation de la zone est soumise à la loi relative aux entrées de ville dite « loi Barnier ».

La « Loi Barnier », et plus précisément l'entrée en application au 1er janvier 1997 de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, aujourd'hui article L.111-1-8, ont pour objectif de stopper le long des principaux axes routiers le processus de prolifération désordonnée des constructions qui s'implantent en-dehors de toutes préoccupations urbanistiques, architecturales ou paysagères, et souvent dans un seul souci de court terme.

Le législateur a donc souhaité garantir la qualité de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures, dans les secteurs les plus soumis aux pressions foncières.

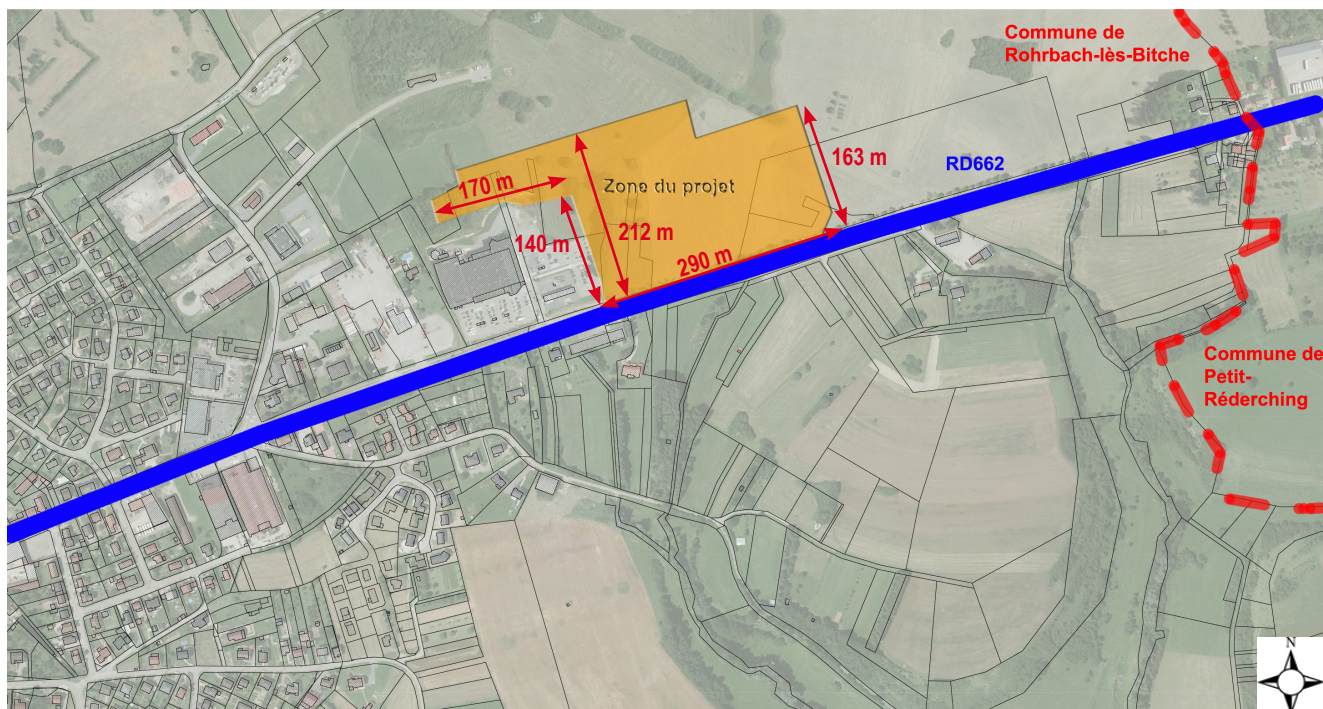
Pour cela, la loi incite les collectivités à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principales voies de circulation. Cette réflexion doit être finalisée dans tout projet urbanistique, traduit dans les documents règlementaires.

A défaut, le Code de l'Urbanisme impose une bande inconstructible qui varie en profondeur selon les catégories de voies définies à l'article L.111-1-8.

Ces recommandations doivent être intégrées au PLUi, qui est en cours d'élaboration, et contribuer à l'enrichir.

II. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU SITE

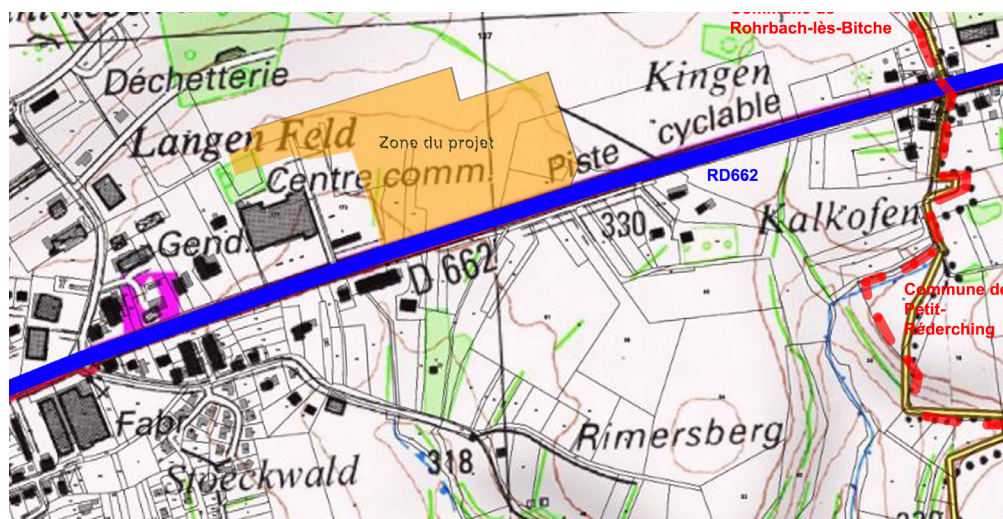
II.1. SITUATION FONCIÈRE ET OCCUPATION DU SOL



La zone est limitée :

- Au Nord et à l'Est par des prairies permanentes.
- A l'Ouest par la zone d'activité existante
- Au sud par la RD662

Le secteur a une superficie d'environ 6,73 ha pour un périmètre de 1346 mètres et une profondeur maximale de 212 mètres par rapport à la RD. Il englobe en tout 8 parcelles.



II.2. ACCÈS

La zone étudiée est longée par la RD662 qui est une voie classée à grande circulation avec un Trafic Journalier Moyen à l'année estimé à 8258 véhicules par jour vers Bitche.

Actuellement, la zone commerciale installée a un accès direct sur la RD. Un premier rond point a été créé depuis la ville vers la zone d'activité pour en sécuriser l'accès.

Le projet prévoit de réaliser un accès sécurisé indirect par le biais d'un second rond point.



II.3. SERVITUDES

La zone étudiée est concernée par 2 servitudes :

- Servitude PT1 de protection contre les perturbations électromagnétiques issue de la station troposphérique de Rohrbach-lès-Bitche. Elle concerne la partie ouest du secteur.
- Servitude I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques pour un réseau de 20 KV qui concerne une partie minime du secteur au Nord Ouest.



II.4. LE PAYSAGE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La zone se situe en limite avec la partie Est de l'enveloppe Urbaine. A ce niveau de l'agglomération se trouve des quartiers construits sous forme de lotissements résidentiels.

Le secteur étudié est en continuité directe avec la zone d'activité déjà existante. Au niveau de cette zone, le paysage urbain ne suit ni continuité ni règle d'alignement.

Les constructions sont de styles variés, tant au niveau usage (habitations, activités) qu'au niveau architectural.

L'étude d'entrée de ville a pour but d'améliorer le cadre visuel en travaillant notamment sur des aménagements paysagers lors de la réalisation du projet.

Afin d'assurer une cohérence au niveau des usages sur la zone, les habitations seront interdites.



Pavillon dans le quartier résidentiel de Rohrbach



Bâtiment de type toit plat dans le secteur d'activité



Bâtiment de type toit plat implanté en recul d'une grande surface de stationnement dans la zone d'activité



Bâtiment de type toit plat implanté en recul d'une grande surface de stationnement dans la zone d'activité



Pavillon dans la zone d'activité



Pavillon de type toit à quatre pans dans la zone d'activité

II.5. LES NUISANCES

Le secteur n'est pas concerné par les nuisances liées à la Voie Ferrée.

Le bruit

La commune de Rohrbach-lès-Bitche n'est pas affectée par une voie bruyante.

Malgré les 8258 véhicules/jour qui circulent sur la RD 662, cet axe ne représente pas un point noir par rapport à la nuisance relative au bruit. De plus, depuis la construction de la voie verte, la nuisance sonore a fortement diminué (diminution considérable du nombre de camion).

Le bruit n'aura pas d'impact sur la zone d'activité.

La pollution de l'air

Les polluants liés au fonctionnement des véhicules sont émis dans l'air sous deux formes :

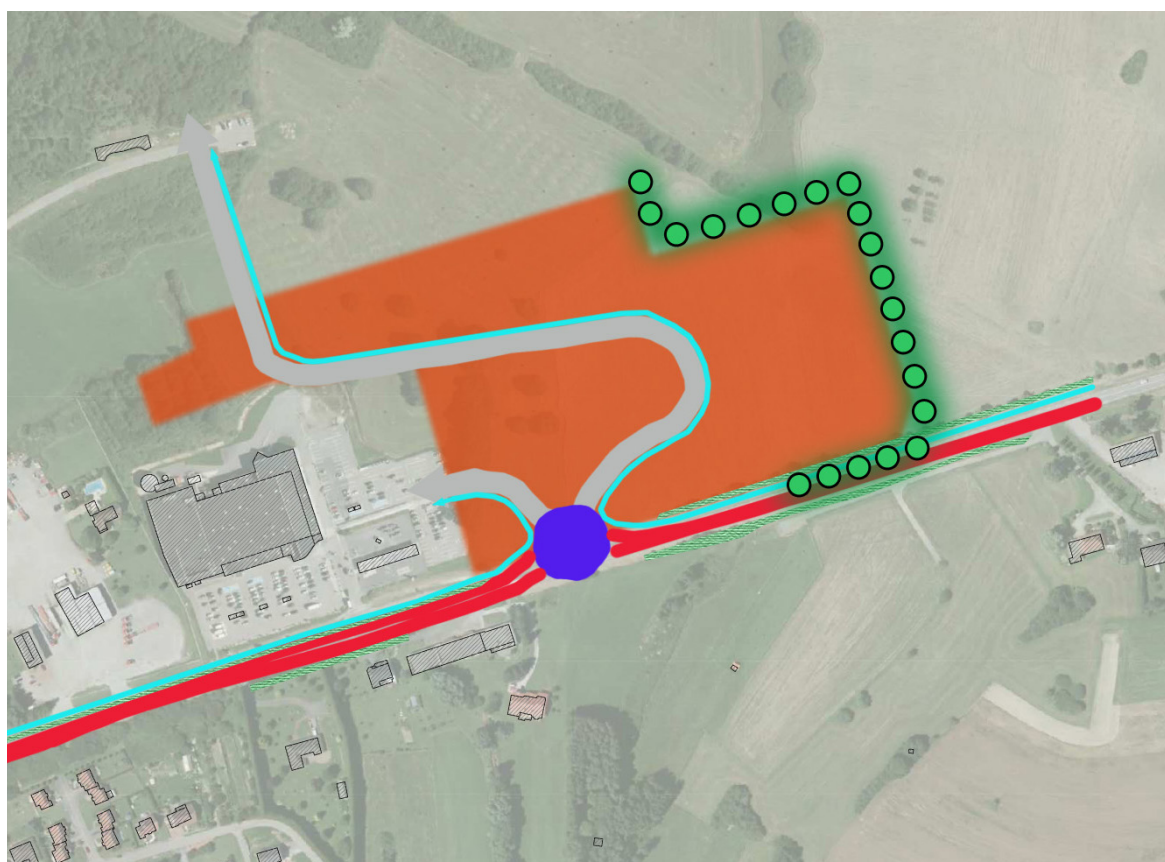
- les particules de grande taille : poussières de carbone ou de soufre contenant des hydrocarbures et des métaux lourds (plomb, zinc, cadmium...),
- les gaz : NOx, CO, CO2, SO2, et petites poussières assimilables favorisant chez l'Homme des irritations au niveau des muqueuses.

Les conditions météorologiques jouent un rôle non négligeable dans les concentrations de substances polluantes, en effet c'est essentiellement le soleil et le vent qui sont deux facteurs importants : Le soleil et l'absence de vent vont favoriser l'augmentation des concentrations de polluants tandis qu'un vent plus ou moins fort va favoriser la dilution des polluants dans l'atmosphère.

La topographie du site est favorable en ce qui concerne la dilution des polluants de part le fait que la commune n'est pas encaissée dans un vallon. Les polluants ne sont pas retenus de ce fait la qualité de l'air à Rohrbach-lès-Bitche est globalement bonne. Il n'y a aucun impact de la pollution sur la construction de la zone d'activité.

III. PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

III.1. PRÉSENTATION DU PROJET



La mise en place de ces propositions d'aménagement pour l'urbanisation de la zone " Uec" se réalise selon les prescriptions de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme en particulier selon le respect des différents critères de référence.

☐ Grands principes d'aménagement

L'objectif de cette étude est de permettre de réaliser l'extension de la zone d'activité intercommunale située sur le ban communal de Rohrbach-lès-Bitche et de permettre les constructions dans la zone d'interdiction de 75 m par rapport à la RD662 suivant le règlement afin maintenir une offre commerciale et d'activité suffisante pour répondre aux besoins de la population.

☐ **Destination des constructions**

Cette zone est destinée à accueillir des activités aussi bien artisanales, commerciales, que du service.
Il n'est pas prévu d'habitat dans ce secteur.

☐ **Transports et Déplacements**

Un aménagement des voies d'accès est prévu dans le projet.

III.2. LES NUISANCES

III.2.1 Les nuisances sonores et ou olfactives

En l'absence de voie bruyante, il n'y a pas de dispositions réglementaires qui impactent le secteur.

- Pour limiter les nuisances acoustiques dues au trafic automobile, les futures constructions devront toutes être conçues en matériau respectant les normes en matière d'isolation phonique.
- L'utilisation de l'espace sera rationalisé et les déplacements des usagers seront limités notamment par la mutualisation de l'espace de stationnement entre le centre commercial existant et les nouveaux commerces.
- Les activités qui génèrent le plus de nuisances (olfactive, phonique...) seront localisées, lors de la cession des lots, le plus loin possible des premières habitations.

III.2.2 Les nuisances liées au ruissellement

- Face au risque d'inondation lié au ruissellement des bassins de rétention destinés à stocker les eaux de ruissellement avant leur rejet dans le milieu naturel seront créés.

III.2.3 Les nuisances par pollutions

a) Poussières de grande taille, petites poussières assimilables et gaz

La pollution par poussière de grande taille admet une rapide décroissance des retombées à mesure de l'éloignement de la source polluante (de l'ordre de 20 à 40 mètres).

L'aménagement de la zone Uec devra prendre en compte de facteur. Toutefois aucune construction à usage d'habitation n'est prévue rendant l'exposition des riverains faibles.

De plus, les haies existantes ainsi que les arbres à tiges prévues font l'effet de filtre concernant la pollution et créent une barrière limitant son impact.

Les petites poussières assimilables et les gaz rejoignent rapidement l'atmosphère pour être emportées sur des distances variables en fonction des spécificités locales et des composantes météorologiques du moment, en particulier l'orientation et la vitesse des vents.

- Les massifs arborés prévus feront office de barrière.
- D'autre part le milieu est ouvert ce qui permet une évacuation rapide et une dispersion facile.

c) Pollution des sols

- Des mesures de protection seront prises pour protéger le milieu naturel contre le risque de pollution liées à certaines activités (assainissement avec système d'obturation, bassin de rétention, décanteur lamellaire, etc.)

III.3. LA SÉCURITÉ

- L'accès à la zone depuis la RD 662 se fera par une voie unique d'accès principal dont le dimensionnement devra tenir compte de l'importance des flux et du type d'activités développées sur la zone.
- Pour limiter la vitesse aux abords de la nouvelle entrée de la zone et ainsi en sécuriser l'accès, un ouvrage de sécurité (giratoire) au droit de l'entrée de la zone d'activité visant à atténuer la vitesse des usagers et à garantir un accès aisé à la zone sera créé.
- L'accès au centre commercial actuel pourra se faire, non plus directement par la RD 662 comme aujourd'hui, mais par raccordement au nouvel accès de zone plus sécurisé.
- De ce fait, afin de limiter les points de conflits entre la RD 662 et la zone d'activités, aucun accès direct sur les parcelles depuis la RD 662 ne sera créé.
- De plus une haie végétale de moyenne tige et éventuellement une palissade/barrière le long de la RD 662 seront créées entre cette dernière et la piste cyclable. Elles permettraient de sécuriser davantage les cyclistes et complèteraient la rupture visuelle provoquée par l'alignement d'arbre.
- Concernant l'éclairage de la zone, l'ajout d'un éclairage le long de la piste cyclable permettrait d'accroître la sécurité des cyclistes. De même, le prolongement des réseaux d'éclairages jusqu'au droit de l'entrée d'agglomération améliorerait celle des conducteurs.
- Afin de diminuer la vitesse des automobilistes à l'entrée de la ville, deux aménagements sont envisagés : d'une part rétrécir l'emprise de la RD662 après le giratoire et d'autre part casser l'ouverture visuelle au droit d'entrée de l'agglomération en implantant un alignement d'arbre afin d'inciter les automobilistes à ralentir.

III.4. QUALITÉ DE L'URBANISME

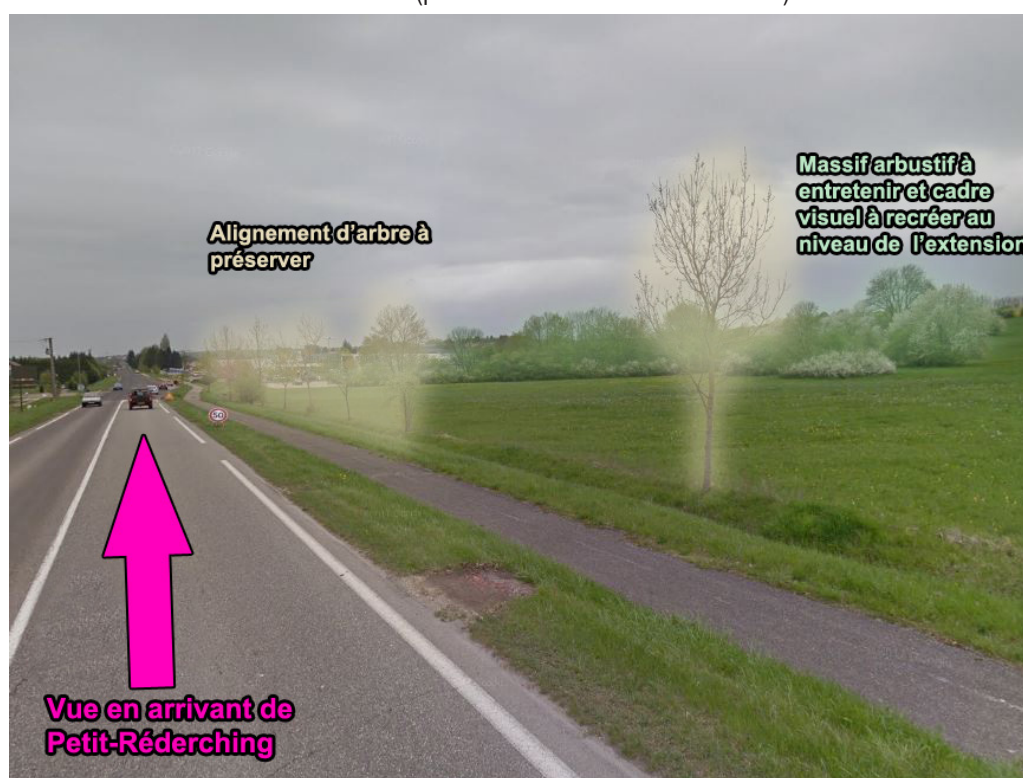
La zone d'activité s'implante à l'extrémité Nord-Est de Rohrbach-lès-Bitche où une zone mixte d'habitat, d'équipements publics, de commerces et d'activités est déjà présente.

- Cette étude est l'occasion de redéfinir et restructurer l'entrée de ville existante en y apportant plus de cohérence et une plus value qualitative. Il s'agit de reconnecter la zone d'activités existante au reste de l'espace urbain par des aménagements qualitatifs. Ceci passe par un traitement paysager soigné, avec entre autre la réalisation d'alignements d'arbres, de massifs et d'espaces verts, la création de trottoirs en connexion avec le centre urbain, le prolongement du réseau d'éclairage et une densification par l'implantation de constructions nouvelles le long de la RD 662. De plus, le secteur sera limité dans les usages afin d'éviter la mixité habitat/commerces et entreprises.

III.5. LE PAYSAGE

Actuellement, la zone commerciale est dissimulée à la vue des conducteurs par la présence d'une haie qui forme un écran naturel lorsque l'on arrive par la commune de Petit-Réderching.

- L'objectif de cette étude sera de préserver et améliorer le cadre visuel naturel de l'automobiliste à l'entrée de la commune tout en permettant de garder une bonne visibilité des enseignes à l'arrivée dans la zone d'activité afin de maintenir l'attractivité commerciale de la zone.
- Il sera procédé à l'aménagement de haies vives végétales le long de la limite séparative des parcelles avec les voies de circulation (RD 662 et piste cyclable) pour clarifier les délimitations des espaces et atténuer l'impact visuel des constructions de la zone d'activité. Ces haies devront être constituées de compositions d'essences locales ou d'arbres à hautes tiges (aulne, merisier, chêne, noyer, hêtre...) préférés aux conifères et aux thuyas trop typés et qui rompent avec l'harmonie naturelle paysagère souhaitée.
- Il s'agira également de conserver, dans la mesure du possible, tout ou partie des haies et bosquets naturels existants. Ceux-ci seront intégrés à la zone d'activité et participeront de son insertion réussie au sein du paysage. De plus ils s'avèrent essentiel au développement et à la pérennité de l'avifaune.
- Il s'agira de renforcer les bosquets et les haies existants en bordure extérieure de la zone, créant de fait un écran végétal derrière lequel elle sera rendu invisible depuis un point de vue pris de Petit-Réderching.
- La préservation d'un espace naturel, qui concentre les équipements de stockage des eaux pluviales à l'est de la zone, permet de gérer l'entrée de ville depuis la commune de Petit-Réderching et d'éviter à terme un effet de conurbation entre les deux communes.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales (sauf s'ils sont enterrés) seront plantés d'une végétation hydrophile pour en atténuer l'artificialité et améliorer leur intégration paysagère. Créant de fait un milieu humide propice au développement de la faune et de la flore. Il est envisagé l'implantation d'une noue de rétention paysagère le long de la RD 662, créant un filtre entre la RD et le parking du super U.
- Toute aire de stationnement devra être accompagnée d'un aménagement paysager composé d'espèces locales variées et de tailles différentes (plantations arbustives notamment).



III.6. QUALITÉ ARCHITECTURALE

Elle s'appuie sur quelques principes à retenir qui favoriseront un aménagement de qualité de la zone et qui lui donneront une identité forte.

L'objectif de ces prescriptions architecturales sont d'une part de créer une unité d'ensemble en harmonisant les constructions entre elles, même si leurs activités sont très diversifiées, et d'autre part de favoriser une bonne insertion du projet dans son environnement. L'intégration paysagère des constructions se fait par le biais d'une réglementation de la zone codifiant :

- la hauteur maximale des constructions dans la zone en relation avec le type d'activités développées
- le recul minimum préconisé par rapport à l'alignement des voies internes à la zone
- la couleur des façades, en proscrivant l'utilisation de couleurs vives (blanc compris) et en privilégiant au contraire l'emploi de couleurs plus sombres permettant une meilleure intégration au site.
- le positionnement et l'exposition des enseignes lumineuses qui devront faire preuve d'une relative discrétion et ne jamais dépasser l'acrotère. Ceci afin d'éviter une saturation lumineuse et des effets de spot.
- Les clôtures et/ou haies limitées à 2 m de hauteur.

Les façades des bâtiments en vis-à-vis de la RD 662 seront soignées. Concernant les autres bâtiments implantés à l'arrière plan, ils devront exposer la façade principale en vis-à-vis du parking central.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager périphérique afin de s'intégrer à l'environnement naturel du site. Elles devront être dissimulée derrière une palissade et/ou un écran végétal.

Les normes de stationnement seront fonction des activités admises sur la zone ceci afin d'éviter le stationnement intempestif éventuel sur le domaine public.

Le projet d'aménagement retenu pour l'aménagement urbain de l'extension de la zone prévoit une implantation en U des commerces autour d'un parking arboré. Outre une utilisation rationnelle de l'espace, la trame urbaine générale est simple, afin de permettre une identification immédiate des espaces.

III.7. PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



LEGENDE

-  Zone de l'étude
-  Arbres à tige massifs - Massif arbustif à créer
-  Haie - Alignement d'arbre existant à préserver
-  Cheminement piétonnier - piste cyclable
-  Projet de rond point
-  Accès routier sécurisé à créer
-  RD662

IV. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Uec: Secteur urbain dédié aux commerces et aux activités économiques

Règlement :

Dispositions générales

Accès*

- Pour être constructible, une unité foncière* doit avoir accès à une voie*, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant, par unité foncière*, un linéaire d'emprise sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, ceci y compris pour les camions de collecte des ordures ménagères.
- La création d'accès individuels et collectifs nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Hormis pour la RD 35, la RD 620 et la RD 662, cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admis hors agglomération sur les routes départementales, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.
- Concernant les accès admis en agglomération, ils pourront faire, sur l'ensemble des voies, l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Voirie

- Les voies* et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Article U1

Sont autorisés :

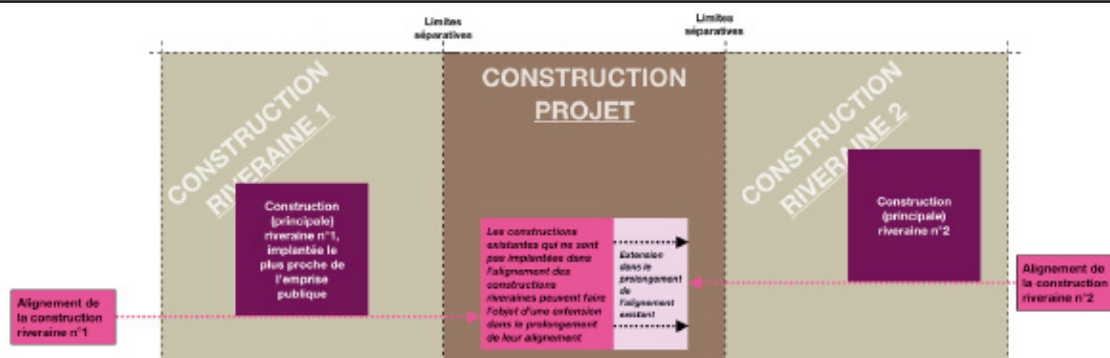
- Pour l'ensemble des sites classés Uec, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
 - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Aux commerces et activités de service ;
- De plus, pour le site classé Uec de Gros-Rederching, Rorrbach-lès-Bitche, Lemberg et le site Uec de Bitche situé route de Strasbourg le long de la D662, la création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :
 - aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Sont autorisés sous conditions :

- L'extension des logements existants dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 50 m² par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLUi.
- La création d'un logement d'une surface habitable maximale de 100 m² par unité foncière, ceci à la condition que le dit logement soit intégré à un bâtiment d'activité disposant lui-même d'une emprise au sol minimale de 250 m².

Article U2a :

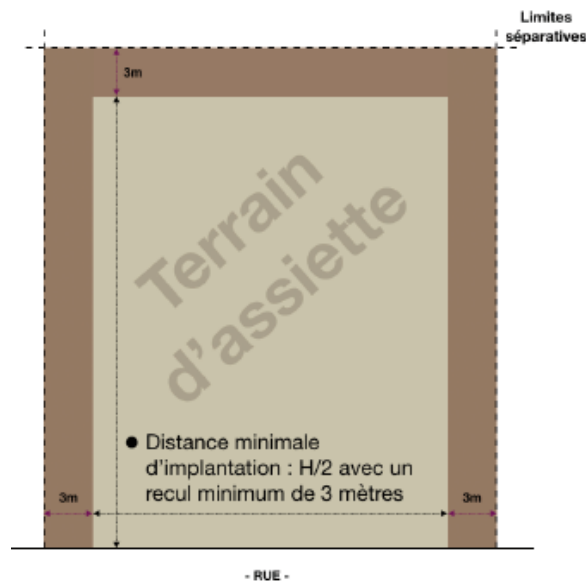
- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette disposition est supplée par des dispositions graphiques pour le secteur Uec de Rorrbach-lès-Bitche.
- Sauf impératif de sécurité, l'extension d'une construction le long de la voie peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contrainte par les autres alinéas du présent article.
- De plus, dans le cas d'une construction existante implantée à l'avant de la ligne de recul définie par les constructions riveraines, les prescriptions du schéma ci-dessous peuvent s'appliquer.



- Les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

Article U2b :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-dessous.



- Les équipements publics d'infrastructures sont libres d'implantation.

Article U3 :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
- En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière devra être inférieure ou égale à celle de la dite construction.
- Les éléments de superstructure (antennes, cheminées...) peuvent dépasser les hauteurs maximales définies pour les constructions d'un maximum de 3 mètres.

Article U4 :

Commerces et activités de service :

Véhicules motorisés :

- Au-delà d'une surface de vente de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de vente supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.

Vélos :

- Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients.

Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.

Activités du secteur secondaire ou tertiaire :

Véhicules motorisés :

- Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités secondaires.
- Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher à vocation d'activités tertiaires.

Vélos :

- Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement, dont 1 couverte et sécurisée, par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
- Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 5 salariés. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.

Article U5 :

Conception générale des projets ensemble de la zone U :

- Les constructions et ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront en particulier respecter le caractère de la rue.
- L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.
- De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.
- Pour les Eléments Remarquables Architecturaux repérés (type calvaire, fontaine, monuments...) : la démolition, la destruction et la modification est soumise à déclaration préalable et/ou permis de démolir
- De manière spécifique, les constructions datant d'avant 1948 ou relevant du patrimoine de la reconstruction, sont protégées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme. A ce titre, il est prescrit que :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur (ceci y compris lors de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation extérieur) ;
 - les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Les paraboles, climatiseurs seront implantés sur une face non visible depuis la voie publique (dans le cas où la façade latérale serait visible depuis la rue, ils pourront être implantés sur cette façade de manière dissimulée).
- Concernant les enseignes lumineuses, elles ne devront pas dépasser l'acrotère ou la gouttière.
- Les dépôts extérieurs de matériaux et aires de stockage devront faire l'objet d'une mise en discrétion afin de ne pas impacter le paysage, ceci par exemple par la création de rideaux végétaux
-

Essences végétales et plantations:

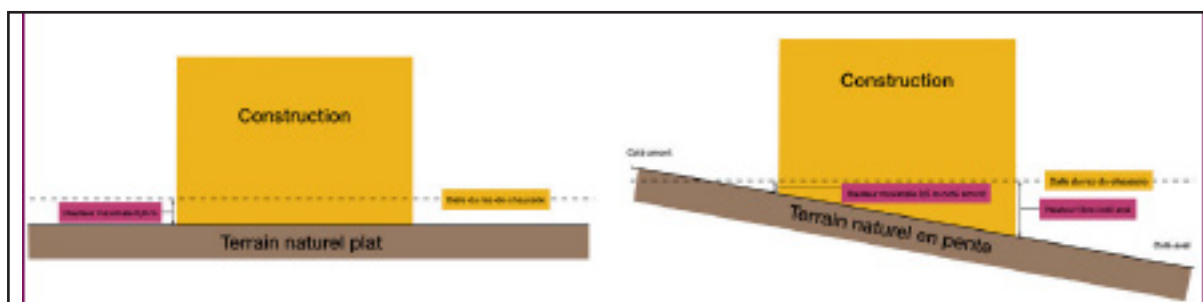
- Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences locales (voir tableau Palette végétale d'essences indigènes en annexe 4)
- De façon générale, en limite séparative, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation et

des proches habitations existantes. Des éléments de préférence végétaux assureront cette protection visuelle.

- Excepté en secteurs Uh1 et Uh2, les aires de stationnement doivent être intégrées dans le paysage et être plantées avec un minimum de 1 arbre à feuilles caduques, de taille 18/20 minimum, pour 6 places de stationnement.

Soubassements et exhaussement des constructions:

- Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction sur un terrain en pente supérieure à 10%, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :



Aménagement des clôtures et des abords:

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.
 - soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.
 - soit par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

Cependant, au droit des zones A et N, seules sont autorisés les grillages.

- Les clôtures implantées en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
 - 2 mètres dans le cas des murs maçonnés et murs bahuts* en secteur Uh1 ;
 - 1,5 mètre dans le cas des murs maçonnés, lorsque celui-ci s'inscrit en prolongement d'un bâti aligné au droit de l'espace public
 - 1 mètre dans le cas des murs maçonnés, lorsque celui-ci ne s'inscrit pas en prolongement d'un bâti aligné au droit de l'espace public
 - 1,50 mètre dans les autres cas (haie, palissade, grillage... y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts).
- Les clôtures implantées sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
 - 1,5 mètre dans le cas des murs maçonnés en secteurs Uh1, Uh 2 et Uh3
 - 1 mètre dans le cas des murs maçonnés pour l'ensemble des autres secteurs (donc excepté les secteurs Uh1, Uh2 et Uh3).
 - 2 mètres dans les autres cas (haie, palissade, grillage... y compris la partie en clairevoie

surplombant les éventuels murs bahuts).

- Concernant les usoirs, ils doivent être maintenu en espace ouvert non clôturé.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique:

- La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. L'aménagement des toitures devra cependant respecter l'objectif d'être traité qualitativement comme une «5ème façade ».
- Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
- Les projets de panneaux photovoltaïques devront être intégrés de manière harmonieuse sur la toiture en conformité avec la réglementation en vigueur : disposer des capteurs solaires sur une annexe (si existante), en pose intégrée, dans le tiers inférieur de la couverture et d'une rive à l'autre de la toiture. Les panneaux seront lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte sombre uniforme (les effets à facettes ou les lignes argentées apparentes sont proscrites). Les cadres métalliques seront laqués noirs.

Emergences acoustiques:

- Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompes de traitement des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

Article U6 :

- Pour tout aire de stationnement supérieure à cinq places, au minimum de 50 % de cette surface sera aménagée de manière perméable.

DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT	CBS
	Coefficient de surface en pleine terre	Coefficient de biotope par surface
SECTEURS Ue - Ueo Uep - Um Ui1 - Ui2	0,1	0,2

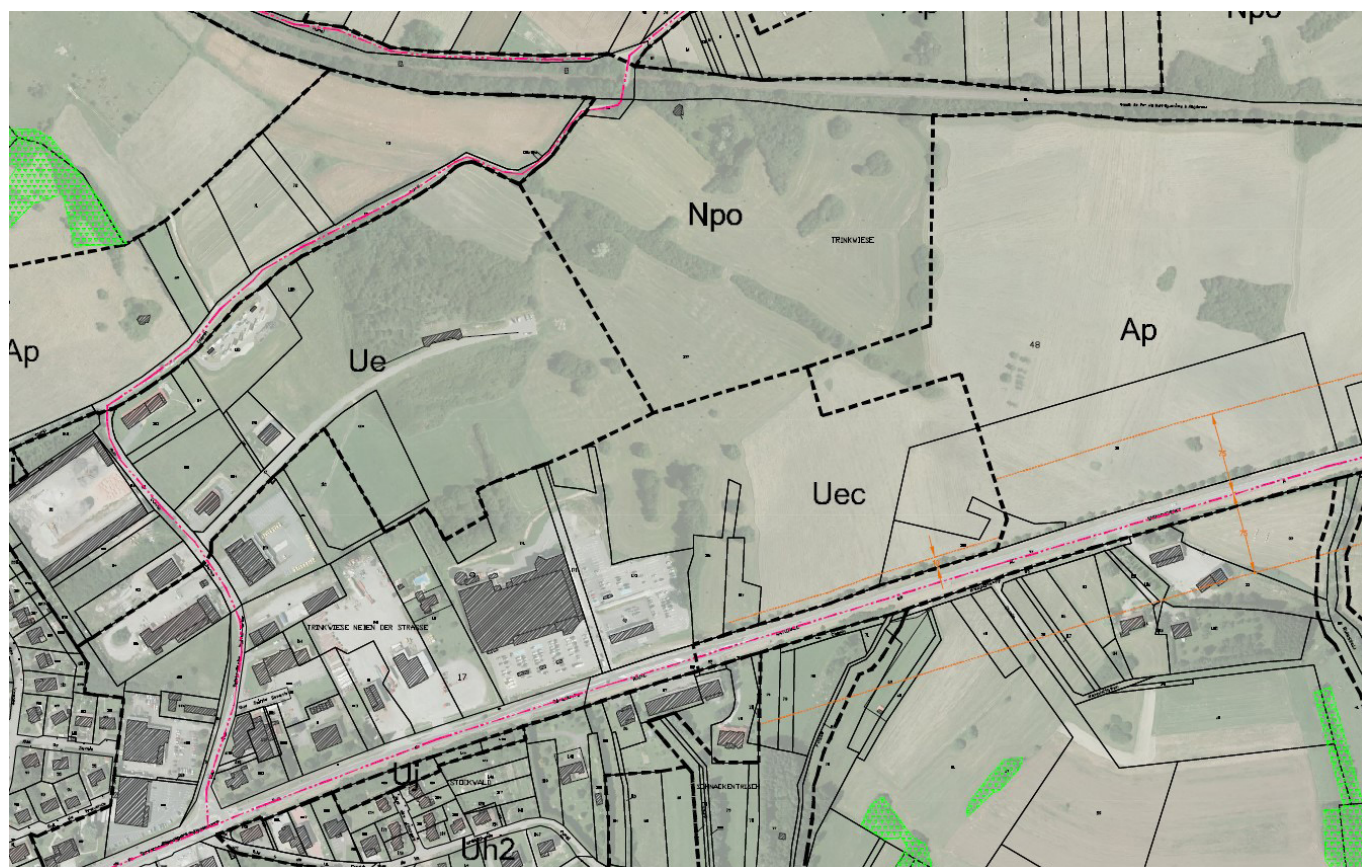
COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

- L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.

Cependant :

- Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux PLT imposés.
- L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux coefficients de surface pleine terre (PLT) imposés.
- Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
 - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ;
 - en secteurs Uh1 - Uh2 - Uh3 - Uh4 - Uh5 - Uh6 pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi.
 - en secteur Ue - pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi.
- La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).

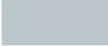
Zonage :



OAP :



Légende

-  secteur à vocation économique
-  schéma général de desserte
-  piste cyclable
-  espace végétalisé de prairie fleurie et/ou arbres à tiges massifs à préserver ou à créer
-  haies / bosquets refuge de biodiversité à créer

Le site de ROHRBACH-LES-BITCHE comprend 2 secteurs distincts en fonction du type d'activités autorisées :

Le secteur est couvert par la ZNIEFF et l'ENS des prairies de Rohrbach-les-Bitche, Tout projet d'aménagement devra mener en amont une étude pour envisager des mesures compensatoires dues à la destruction d'habitat protégé.

- **Secteur 1** : Les activités destinées aux secteurs secondaire ou tertiaire (environ 12 hectares VRD comprise)

- **Secteur 2** : les activités destinées aux commerces et activités de services et destinées aux secteurs secondaires ou tertiaire (16 hectares aménagés VRD comprises et environ 6 hectares en projet).

Ce secteur à vocation économique doit prendre en compte les orientations suivantes :

Pour redéfinir la qualité de l'entrée de ville, l'aménagement devra apporter plus de cohérence et une plus-value qualitative. Il s'agit de reconnecter la zone d'activités existante au reste de l'espace urbain par des aménagements qualitatifs.

ainsi les dispositions suivantes devront être prises :

- Assurer un traitement paysager soigné (alignements d'arbres, massifs et espaces verts)
- Création de cheminements sécurisés (trottoirs, ...)
- Prolongement du réseau d'éclairage
- Densification des constructions de la zone économique le long de la RD662
- Limitation des usages pour éviter la mixité habitat/activité

Implantation du bâti et qualité architecturale

- Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent (facilité de passage d'un commerce à un autre au sein d'une même zone).
- Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue.
- L'utilisation de la végétalisation et des espaces environnants les constructions visera à atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation (par l'implantation d'arbustes, d'arbres de taille moyenne et de haute tige).
- Le positionnement et l'exposition des enseignes lumineuses ne devront pas dépasser l'acrotère, une saturation lumineuse et des effets de spot seront évités.
- La hauteur maximale des constructions dans la zone sera définie en relation avec le type d'activité développées.
- Les constructions devront être en recul par rapport aux voies internes
- La couleur des façades devra privilégier les couleurs plus sombres ou permettant une meilleure intégration au site et éviter les couleurs vives et le blanc
- Les clôtures et ou haies ne devront pas dépasser 2m de hauteur

Dispositions sur les constructions pour réduire les nuisances

- Pour limiter les nuisances acoustiques dues au trafic automobile, les futures constructions devront toutes être conçues en matériau respectant les normes en matière d'isolation phonique.

- Les activités qui génèrent le plus de nuisances (olfactive, phonique...) seront localisées, lors de la cession des lots, le plus loin possible des premières habitations.
- Des mesures de protection seront prises pour protéger le milieu naturel contre le risque de pollution liées à certaines activités (assainissement avec système d'obturation, bassin de rétention, décanteur lamellaire, etc.

Stationnement

Les surfaces de stationnement ne devront pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher commerciale à construire.

La mutualisation des espaces de stationnement au sein d'une même zone est préférée. Au minimum, il sera prévu un passage entre 2 zones de stationnements.

Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétation de type arbres de moyenne tige.

Des emplacements réservés aux 2 roues motorisés et non motorisés devront être prévus.

Accessibilité à la zone et sécurité

- L'accès à la zone depuis la RD 662 se fera par une voie unique d'accès principal dont le dimensionnement devra tenir compte de l'importance des flux et du type d'activités développées sur la zone.
- L'accès à la zone commerciale se fera uniquement par le carrefour giratoire, aucun accès nouveau ne sera autorisé au-delà du giratoire vers Petit-Réderching, quelles que soient les zones.
- De plus une haie végétale de moyenne tige et éventuellement une palissade/barrière le long de la RD 662 seront créées entre cette dernière et la piste cyclable. Elles permettraient de sécuriser davantage les cyclistes et complèteraient la rupture visuelle provoquée par l'alignement d'arbre.
- Concernant l'éclairage de la zone, l'ajout d'un éclairage le long de la piste cyclable permettrait d'accroître la sécurité des cyclistes. De même, le prolongement des réseaux d'éclairages jusqu'au droit de l'entrée d'agglomération améliorerait celle des conducteurs.
- Afin de diminuer la vitesse des automobilistes à l'entrée de la ville, deux aménagements sont envisagés : d'une part rétrécir l'emprise de la RD662 après le giratoire et d'autre part casser l'ouverture visuelle au droit d'entrée de l'agglomération en implantant un alignement d'arbre afin d'inciter les automobilistes à ralentir.
- Des cheminements piétons dédiés, en façades de commerces et/ou au sein des parkings, seront prévus dans le cadre du projet d'aménagement, afin d'assurer une liaison confortable avec les points d'arrêt des transports en communs, lorsqu'ils existent.

Espaces verts

Un traitement paysager complet des parcelles utilisées sera réalisé, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétonnier et les flux internes. Le cas échéant, concevoir les espaces verts de telle sorte qu'ils contribuent aux continuités écologiques (en lien avec les corridors environnants) et/ou qu'ils servent à la préservation d'espaces à forte valeur écologique au droit des zones à aménager.

- L'objectif le long de la RD 662 sera de préserver et améliorer le cadre visuel naturel de l'automobiliste à l'entrée de la commune tout en permettant de garder une bonne visibilité des enseignes à l'arrivée dans la zone d'activité afin de maintenir l'attractivité commerciale de la zone.
- Ainsi, il sera procédé à l'aménagement de haies vives végétales le long de la limite séparative des parcelles avec les voies de circulation (RD 662 et piste cyclable) pour clarifier les délimitations des espaces et atténuer l'impact visuel des constructions de la zone d'activité. Ces haies devront être constituées de compositions d'essences locales ou d'arbres à hautes tiges (aulne, merisier, chêne, noyer, hêtre...) préférés aux conifères et aux thuyas trop typés et qui rompent avec l'harmonie naturelle paysagère souhaitée.
- Il s'agira également de conserver, dans la mesure du possible, tout ou partie des haies et bosquets naturels existants. Ceux-ci seront intégrés à la zone d'activité et participeront de son insertion réussie au sein du paysage. De plus ils s'avèrent essentiel au développement et à la pérennité de l'avifaune.
- Il s'agira de renforcer les bosquets et les haies existants en bordure extérieure de la zone, créant de fait un écran végétal derrière lequel elle sera rendu invisible depuis un point de vue pris de Petit-Réderching.
- La préservation d'un espace naturel, qui concentre les équipements de stockage des eaux pluviales à l'est de la zone, permet de gérer l'entrée de ville depuis la commune de Petit-Réderching et d'éviter à terme un effet de conurbation entre les deux communes.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales (sauf s'ils sont enterrés) seront plantés d'une végétation hydrophile pour en atténuer l'artificialité et améliorer leur intégration paysagère. Créant de fait un milieu humide propice au développement de la faune et de la flore. Il peut être envisagé l'implantation d'une noue de rétention paysagère le long de la RD 662, créant un filtre entre la RD et le parking du super U.
- Toute aire de stationnement devra être accompagnée d'un aménagement paysager composé d'espèces locales variées et de tailles différentes (plantations arbustives notamment).

CONCLUSION

En application de l'article L 111.8 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement proposé est fondé sur le respect des différents critères retenus : les nuisances, la sécurité, la qualité de l'urbanisme et des paysages et la qualité architecturale.

L'aménagement de la zone Uec apporte ainsi un certain nombre de propositions et de règles à suivre et à respecter. La démarche d'ensemble s'est structurée autour du principe de la covisibilité et de la proximité entre la zone d'aménagement et le parcours de la RD 662. La collectivité territoriale, devient par la même, le garant de la mise en œuvre de l'aménagement prévu par cette étude.