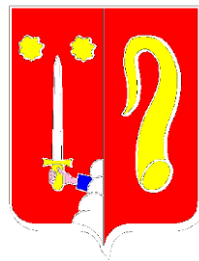


COMMUNE DE RHODES



PLAN LOCAL D'URBANISME



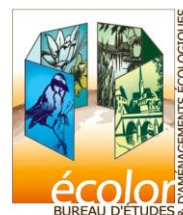
REVISION - PROCEDURE ALLEGEE

Selon l'article L 153-34 du Code de
l'Urbanisme

Notice de présentation

Document conforme à la Délibération du 20 mai 2022
Conseil Municipal du 20/05/2022
portant approbation de la révision allégée du PLU

Le Maire
M. Jean-Luc RONDOT



SOMMAIRE

I. PREAMBULE	4
I.1. LE CADRE LEGISLATIF DE LA REVISION ALLEE DU PLU	4
I.2. LES MODALITES DE LA REVISION ALLEE	5
I.3. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	6
I.4. LE CONTEXTE COMMUNAL	7
I.5. L'OBJET DE LA REVISION	9
I.5.1. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur	10
I.5.2. Des évolutions sans incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11
I.5.3. Evaluation environnementale	12
2. PRESENTATION DU PROJET	13
2.1. LE CONTEXTE	13
2.2. LOCALISATION DU PROJET ET ETAT INITIAL	14
2.2.1. Les données agricoles	14
2.2.2. La ferme equestre	14
2.2.3. La ferme ouverte agro-écologique	16
2.2.4. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable	17
2.3. LES ELEMENTS DE JUSTIFICATION	19
2.3.1. Le caractère exceptionnel	20
2.3.2. Une taille limitée	20
2.3.3. Une capacité d'accueil limitée	20
2.3.4. Prescriptions réglementaires	21
2.3.5. Espaces naturels réglementaires	22
2.3.6. La Trame Verte et Bleue	25
3. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	26
3.1. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	26
3.2. LA MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES DU PLU	28
3.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	29
3.3.1. Modification du règlement de la zone N	29
3.3.2. Modification du règlement de la zone A	31
3.3.3. Règlement des zones A et N avec modifications apparentes en rouge	32

4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	43
4.1. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREBOURG	43
4.2. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)	44
4.3. PRISE EN COMPTE DU SDAGE ET DU PGRI.....	46
 5. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR L'ENVIRONNEMENT	 48
5.1. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS	48
5.2. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES	49
 6. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR NATURA 2000.....	 51

ANNEXE : AVIS CDPENAF

I. PREAMBULE

I.1. LE CADRE LEGISLATIF DE LA REVISION ALLEE DU PLU

La procédure de révision est régie par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'Urbanisme :

Article L.153-31 : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Article L.153-32 : « La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

Article L.153-33 : « La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision ».

Article L.153-34 : « Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la

commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-35 : « Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34 peuvent être menées conjointement ».

1.2. LES MODALITES DE LA REVISION ALLEE

Les modalités de la révision « allégée » sont définies à l'article R.153-12 du même code, et indique que : « Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire ».

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

- La révision est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente,
- La délibération de l'autorité compétente prescrit la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixe les modalités de la concertation. La délibération est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, à différentes autres personnes publiques concernées
- le projet est soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestier.
- La délibération de l'autorité compétente arrête le projet
- Le projet arrêté est soumis à l'examen conjoint des personnes publiques associées, dans le cadre d'une réunion
- Le projet arrêté est soumis à l'avis de l'autorité environnementale,
- Le projet de révision arrêté est soumis à enquête publique conformément au code de l'environnement, et avec pour annexe le procès-verbal de la réunion de l'examen conjoint des personnes publiques associées
- Le dossier est approuvé par l'autorité compétente après enquête publique, éventuellement modifié pour tenir compte de l'examen conjoint et des remarques faites à l'enquête
- Le dossier est tenu à disposition du public.

1.3. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE

La commune de Rhodes souhaite procéder à **la révision allégée à objectif unique**, de son PLU, en application de l'article L 153.34 du Code de l'Urbanisme afin de permettre la réduction d'une zone naturelle. En effet, cette révision allégée permettra la réalisation d'un projet de ferme équestre et d'un projet de ferme agro écologique.

Cette procédure ne modifie pas le PADD du PLU de Rhodes.

Le premier axe du PADD a comme objectif de « Développer le tourisme ».

En effet, le tourisme est une composante majeure de la dynamique économique de la commune de Rhodes.

Ainsi, sa volonté de dynamiser l'offre touristique, apparaissent comme un des axes prioritaires. En ce sens, la commune s'engage notamment à soutenir les projets touristiques, en particulier dans une perspective de développement durable, en lien avec l'agriculture, à favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée.

Le troisième axe du PADD a comme objectif la « Préservation des patrimoines ».

En effet, la commune présente un certain nombre de milieux naturels et de continuités écologiques à protéger afin de garantir le maintien de la trame verte et bleue.

1.4. LE CONTEXTE COMMUNAL

RHODES se situe dans la partie Sud-Est du département de la Moselle.
Elle est située à une douzaine de kilomètres de Sarrebourg.

Elle accueille, sur son territoire, une partie de l'étang du Stock (superficie totale de 700 ha) et le parc animalier de Sainte-Croix.

La commune de Rhodes est une commune touristique qui présente de nombreux équipements touristiques : structures d'hébergements avec les hébergements privés et du Parc Animalier, le camping, structures touristiques (équipements sportifs en lien avec l'étang, restaurants, ...).

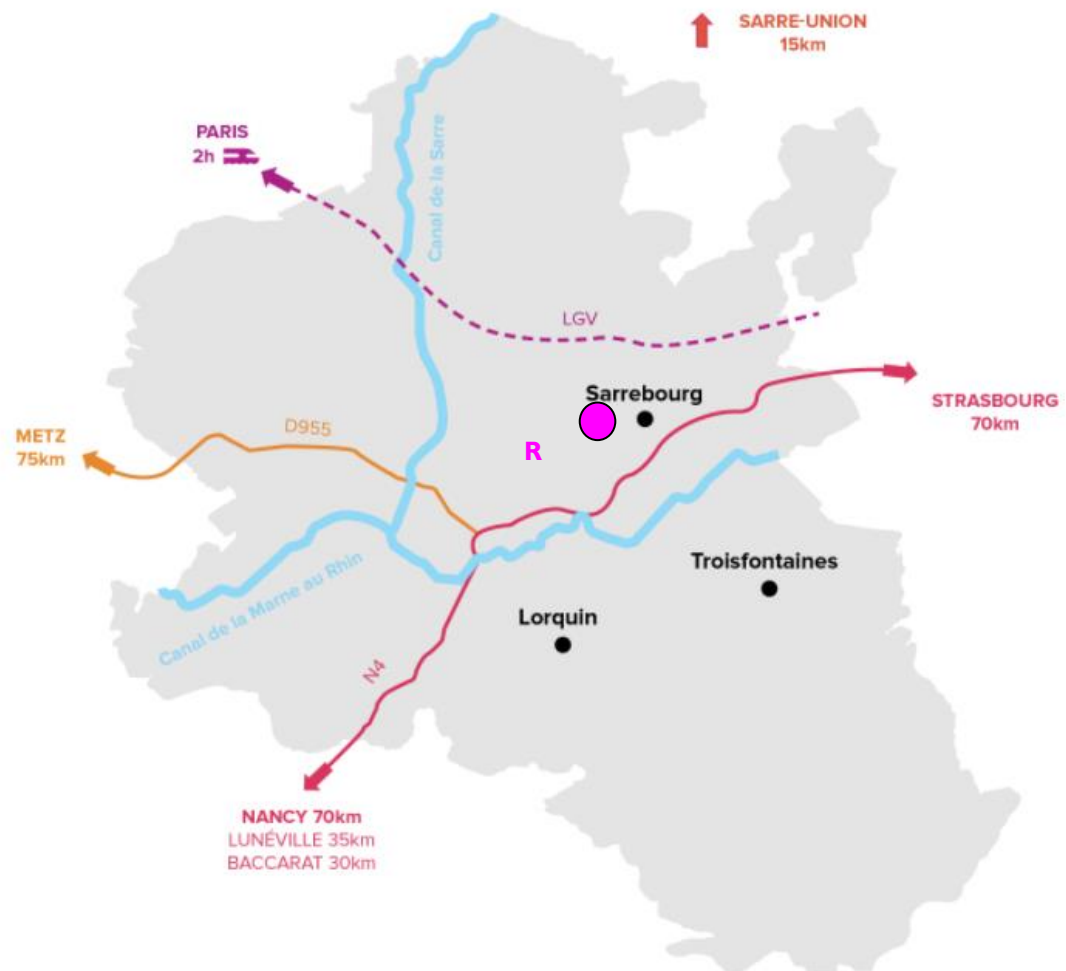
La commune de RHODES est une commune de 122 habitants (donnée commune 2017)

Commune	RHODES
Canton	SARREBOURG
Arrondissement	SARREBOURG
Communauté de communes	Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud
S.C.O.T.	SCOT Arrondissement de Sarrebourg En février 2020
Nombre d'habitants	122 habitants (2017)
Superficie	1 139 ha
Document d'urbanisme en Vigueur	Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 février 2012 et modifié le 21 mars 2013
Documents de planification concernant le territoire de RHODES	- SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg (approuvé le 5 février 2020) - SRCE Lorraine (approuvé le 20 novembre 2015) - SRADDET approuvé par le Préfet 24 janvier 2020

La commune est desservie par la RD95 reliant Fribourg à l'ouest à St-Jean-de-Bassel au Nord-Est. Elle est également desservie par la RD 95c reliant Languimberg à Rhodes.

Elle est riveraine de 5 communes :

- ✓ **Langatte** à l'Est,
- ✓ **Kerprich-aux-Bois** au sud-est,
- ✓ **Diane-Capelle** au Sud,
- ✓ **Languimberg** au Sud-Ouest;
- ✓ **Fribourg** à l'Ouest



1.5. L'OBJET DE LA REVISION

La révision allégée de Rhodes concerne :

- **la modification du règlement graphique, avec la création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

afin de permettre l'accueil d'une ferme équestre et d'une ferme agroécologique, dans le secteur localisé au Sud des Bachats. Ce secteur est actuellement, au PLU, en zone 2NL.

Le changement de zonage concerne :

. le secteur au Nord de la forêt qui devra bénéficier d'un **classement en secteur Neq** permettant d'accueillir une ferme équestre (le règlement écrit devra être également modifié pour autoriser, notamment, les constructions nécessaires au projet),

. la prairie située entre l'étang (à l'Ouest) et le chemin à l'Est qui devra bénéficier **d'un classement en secteur Nag** permettant de pouvoir accueillir une ferme agroécologique ouverte. Le règlement écrit devra être également modifié pour permettre la réalisation du projet.

- L'étang et le reste de la forêt auront un classement en zone Naturelle et non plus 2NL.

- **la modification du règlement écrit des secteurs Neq et Nag.**

Projet **1** : Création d'une ferme équestre aux certifications bio pouvant accueillir ponctuellement cavaliers et chevaux dans un environnement naturel.

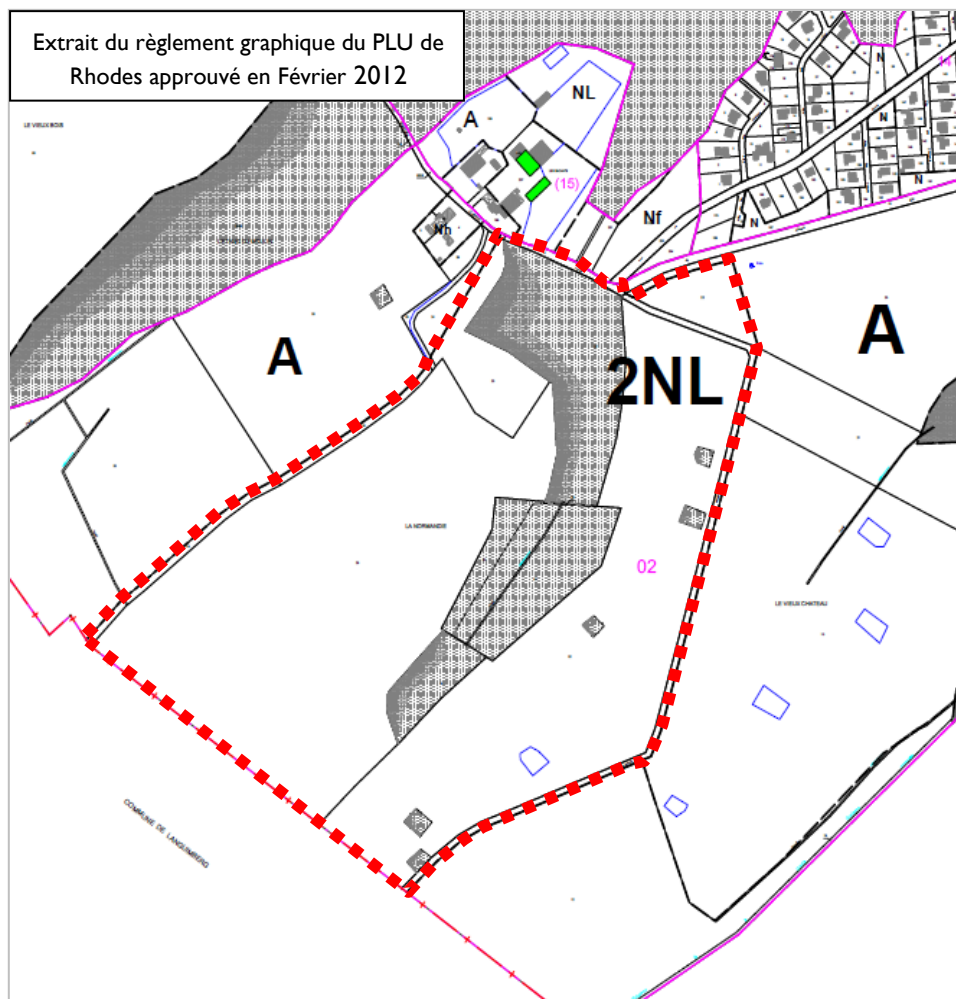
Projet **2** : Création d'une ferme ouverte agroécologique ayant une vocation agrotouristique et agroécologique.



1.5.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Rhodes possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 février 2012. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 mars 2013. Par délibération du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2020, la commune de Rhodes a prescrit la présente révision allégée de son PLU.

Le site des projets se situe en zone 2NL (zone à vocation de loisirs à long terme) du PLU de Rhodes.



1.5.2. DES EVOLUTIONS SANS INCIDENCES SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 7 février 2012, l'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnement a permis de mettre en exergue 4 axes principaux avec huit orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Rhodes ;

DEVELOPPER LE TOURISME

- Volonté de dynamiser le tourisme sur la commune,
- Volonté de préserver les points de vue sur l'étang,
- Préserver les axes de circulation douce

UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT

- Volonté de poursuivre un développement équilibré et diversifié maîtrisé dans le temps,
- Préservation de la qualité de vie de ses habitants

PRESERVATION DES PATRIMOINES

- Préservation de l'identité du village,
- Préservation des patrimoines paysagers et naturels.

PROJETS COMMUNAUX

- Services à la population

Le premier axe du PADD a comme objectif de « Développer le tourisme ».

En effet, le tourisme est une composante majeure de la dynamique économique de la commune de Rhodes.

Ainsi, sa volonté de dynamiser l'offre touristique, apparaissent comme un des axes prioritaires. En ce sens, la commune s'engage notamment à soutenir les projets touristiques, en particulier dans une perspective de développement durable, en lien avec l'agriculture, à favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée.

Le troisième axe du PADD a comme objectif la « Préservation des patrimoines ».

En effet, la commune présente un certain nombre de milieux naturels et de continuités écologiques à protéger afin de garantir le maintien de la trame verte et bleue.

Parmi ces milieux naturels, la commune recense des espaces remarquables tels qu'une zone humide remarquable du SDAGE, également Espace Naturel sur les parcelles n° 9, 27, 28, 30, 31 et 39 proches du projet.

Ces sites ne seront pas touchés par les aménagements liés aux projets.

De plus, il existe deux mares dans la prairie (parcelle n°11) entourées de boisements. Ces deux mares seront préservées en les identifiant par « ★ » en tant qu'élément remarquable du patrimoine.

La révision allégée permettra de préserver ces espaces remarquables.

Ainsi, les modifications apportées confortent les axes et orientations du PADD.

Aucune atteinte n'est portée aux orientations définies par ce dernier.

1.5.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune de Rhodes ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Selon l'article 1 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la révision allégée de Rhodes est soumise à examen au cas par cas, à transmettre la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui jugera si le dossier est soumis à évaluation environnementale.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. LE CONTEXTE

La commune de Rhodes est une commune touristique qui présente une forte attractivité. La présence de l'étang du Stock avec toutes les activités proposées autour de l'étang, du Parc animalier de Sainte-Croix, des nombreux équipements touristiques : le camping, base de loisirs, équipements sportifs, restaurants, ..., les structures d'hébergements (privés, du Parc Animalier de Sainte-Croix, ...), les sentiers de randonnée, viennent renforcer cette attractivité.

La commune souhaite toujours renforcer cette offre touristique, tout en respectant le milieu naturel et dans un souci de développement durable. Ces projets s'inscrivent dans une dynamisation écotouristique permettant de diversifier l'offre touristique sur la commune de Rhodes.

C'est ainsi que deux projets, en lien avec le tourisme et l'agriculture, portés par des porteurs de projets privés ont été présentés à la commune.

Projet **1** : Création d'une ferme équestre aux certifications bio pouvant accueillir ponctuellement cavaliers et chevaux dans un environnement naturel.

Projet **2** : Création d'une ferme ouverte agroécologique ayant une vocation agrotouristique et agroécologique.

Ces deux projets sont localisés sur un même secteur : au Sud des Bachats



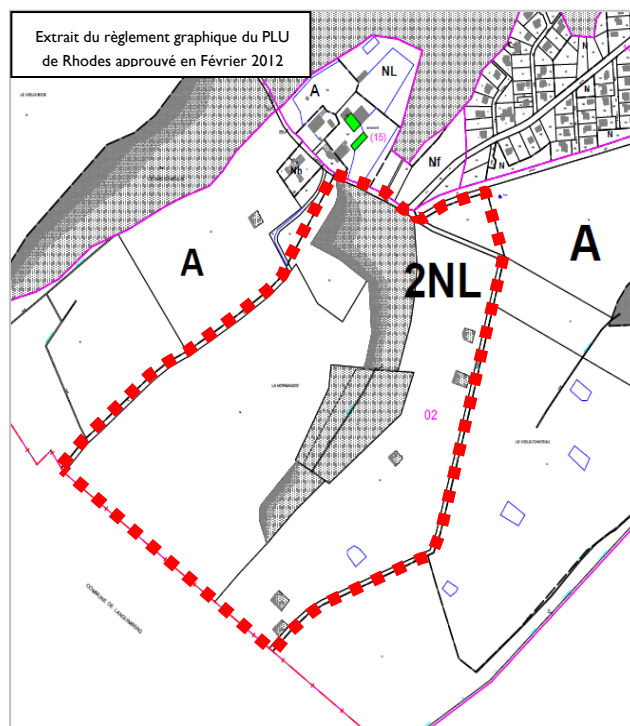
2.2. LOCALISATION DU PROJET ET ETAT INITIAL

La révision allégée concerne deux projets situés dans un même secteur (au Sud des Bachats).

- La ferme équestre
- La ferme ouverte agroécologique

Le secteur objet des projets est inscrit en zone 2NL « zone non équipée destinée à vocation de loisirs ».

Cette zone devait permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

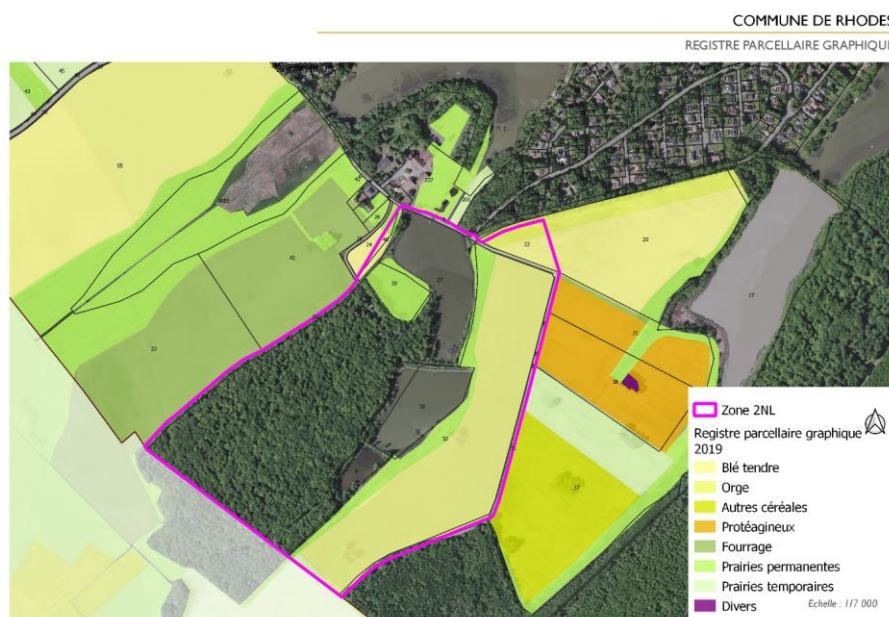


2.2.1. LES DONNEES AGRICOLES

La Surface Agricole Utile (SAU) de la zone concernée (zone 2NL) est quant à elle de 18,3 ha ce qui représente 4% de la SAU communale. Les terres agricoles de la zone sont essentiellement constituées de cultures de blé (76,1 %) et de prairies permanentes (20,4 %).

2.2.2. LA FERME EQUESTRE

Le projet s'inscrit dans le cadre de la **création d'une activité autour du**



cheval. Il prendra la forme d'une **ferme équestre aux certifications bio** pouvant **accueillir ponctuellement cavaliers et chevaux** dans un environnement naturel. Il se développera sur la parcelle n°29, section n°2.

L'objectif est de permettre aux cavaliers de travailler et préparer physiquement leurs chevaux dans l'environnement naturel (forêt, plaine, étangs), serein, sécurisé mais aussi leur permettre une récupération après une saison de travail, une compétition, ou encore une blessure.

Les constructions de cette ferme seront en bois et insérées en harmonie dans l'environnement existants dans le respect du milieu naturel.

Un chemin d'accès existe déjà permettant d'accéder aux futures installations. A droite de ce chemin d'accès, une partie des arbres constituant la lisière ont disparus car ils étaient atteints sanitaire-ment. Par conséquent, ils ont dû être abattus.

Les installations seront dédiées à **l'hébergement des chevaux, des cavaliers, aux soins et au travail des équidés et à l'habitation des porteurs de projet.**



Un sentier forestier existant dans la forêt privée sera réouvert pour les promenades équestres et pédestres des usagers de la ferme. Il sera agrémenté de points d'observation ornithologiques au bord de l'étang.

Le tableau ci-contre exprime la superficie totale de surface de plancher nécessaire pour chaque type de construction, soit environ 1600 m².

Surface de plancher estimée pour le projet

	DÉSIGNATION	SUPERFICIE	PHASE
1	3 boxes d'accueil	93 m²	1
2	Grange / Écurie	256 m²	1
3	Gîtes familiaux	140 m²	2
4	Accueil / Centre soins	80 m²	3
5	Stockage foin / paille et matériel agricole	100 m²	3
6	Maison de l'exploitant	140 m²	2
	TOTAL	809 m²	
7	Rond de longe	314 m²	4
8	Extension dans le cadre de l'élevage équin	400 m²	5
	TOTAL	1523 m²	

2.2.3. LA FERME OUVERTE AGRO-ECOLOGIQUE

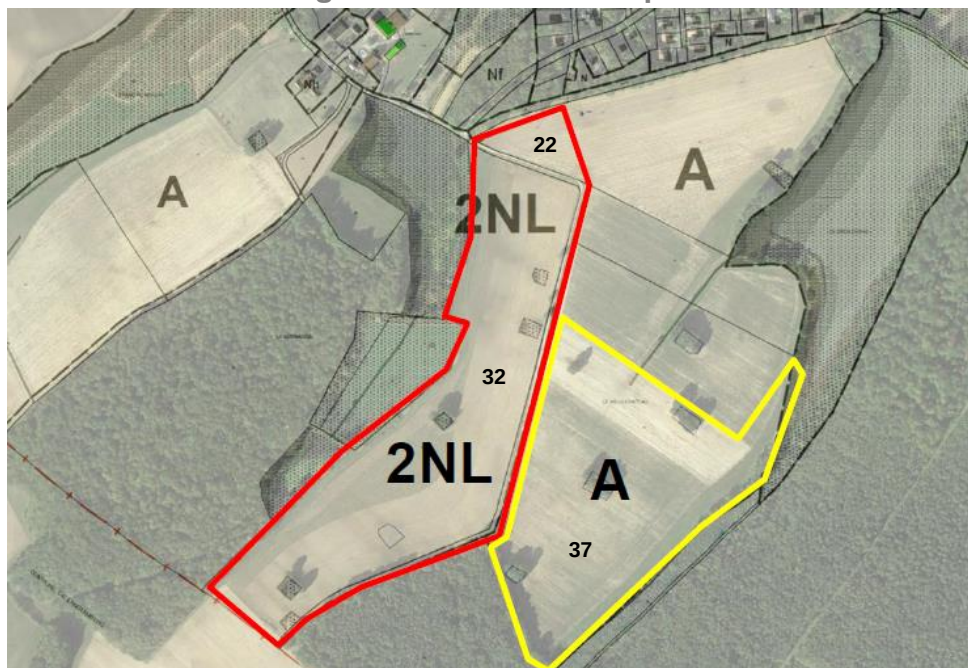
Le projet de la ferme ouverte agroécologique est prévu sur les parcelles n°22, 32 et 37, section n°2.

Les parcelles 22 et 32 sont inscrites, au PLU, en zone 2NL (comme décrit dans le projet précédent) (zone rouge du plan ci-après) et la parcelle n°37 est inscrite en zone A (agricole) (zone jaune du plan ci-après).

Un chemin existant dessert la zone.



Extrait du PLU en vigueur avec secteur d'implantation de la ferme



L'agroécologie est une façon de concevoir des écosystèmes de production qui s'appuient sur les fonctionnalités offertes par les écosystèmes. Elle réintroduit également de la diversité dans les systèmes de production agricole.

Le projet de ferme aura deux axes :

- **L'Agroécologie** avec maraîchage, agroforesterie, arboriculture, vente des produits de l'exploitation
- **La Médiation** avec des formations thématiques organisées sur la permaculture, l'agroécologie, ...

L'activité principale sera l'exploitation agricole (avec construction de bâtiments agricoles principalement dans la zone A du PLU en vigueur (sur la parcelle n°37)

et l'activité secondaire sera celle liée à la médiation avec accueil et hébergement des stagiaires sous forme de courts et longs séjours, habitat des employés de la ferme (woofers et écovolontaires), commerce et artisanat liés à l'exploitation, aménagements et constructions liés à ces activités (bureaux, ateliers, stockages, ...) sur la zone 2NL du PLU en vigueur.

2.2.4. LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT ET D'EAU POTABLE

Rhodes possède une station d'épuration de 1770 equ/habitant.
Le portail d'information sur l'assainissement communal (assainissement.developpement-durable.gouv.fr) nous indique les renseignements suivants concernant la STEP.

RHODES

Description de la station

Nom de la station : RHODES ([Zoom sur la station](#))
Code de la station : 025757902057
Nature de la station : Urbain
Réglementation :
Région : GRAND-EST
Département : 57
Date de mise en service : 11/11/2011
Service instructeur : DDT 57
Maitre d'ouvrage :
Exploitant :
Commune d'implantation : RHODES
Capacité nominale : 1770 EH
Manuel d'autosurveillance validé : Non
Traitement requis par l'arrêté national du 21/07/2015 :
 - Traitement approprié
 + Filières de traitement :

Agglomération d'assainissement

Code de l'agglomération : 020000157579
Nom de l'agglomération : RHODES
Commune principale : RHODES
Tranche d'obligations : [200 ; 2 000 [EH
Taille de l'agglomération en 2019 : 462 EH
Somme des charges entrantes : 462 EH
Somme des capacités nominales : 1770 EH
 + Liste des communes de l'agglomération :

Chiffres clefs en 2019

Charge maximale en entrée : 462 EH
Débit arrivant à la station :
Valeur moyenne : 90 m3/j
Percentile95 : 0 m3/j
Débit de référence retenu : 400 m3/j
Production de boues : 0.00 tMS/an

Respect de la réglementation nationale en 2019

Conforme en équipement au 31/12/2019 : Oui
Conforme en performance en 2019 : Oui

2.3. LES ELEMENTS DE JUSTIFICATION

Les deux projets présentés précédemment sont inscrits au PLU en zone 2NL, à vocation future de loisirs.

Ce secteur comporte des zones naturelles remarquables (Zone Humide Remarquable du SDAGE et Espace Naturel Sensible au droit de l'étang ainsi que les mares entourées de boisements intéressantes pour la biodiversité).

Afin de pouvoir autoriser la réalisation des deux projets et de préserver les espaces naturels intéressants au sein de la zone 2NL, il a été décidé, dans le cadre de la révision allégée ;

- de préserver les espaces naturels intéressants par un classement en zone naturelle (zone N)
- de préserver les mares, en les classant en espaces remarquable du patrimoine, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme,
- de pouvoir autoriser la réalisation des projets en créant deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : Neq pour la ferme équestre et Nag pour la ferme agroécologique.

L'article L151-13 du code de l'urbanisme dit que : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1. Des constructions

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

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

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

2.3.1. LE CARACTERE EXCEPTIONNEL

Le secteur Neq, en lisière de forêt, accueille déjà, sur la prairie, des chevaux. Afin de favoriser l'implantation d'une ferme équestre en lien avec la nature environnante et en lien avec le développement touristique de la commune dans le respect du développement durable, la commune a inscrit un seul secteur en Neq.

Le secteur Nag est actuellement en secteur agricole (prairie de fauche). Afin de favoriser l'implantation de cette ferme en lien avec le développement touristique dans le respect du développement durable, la commune a inscrit un seul secteur en Nag.

2.3.2. UNE TAILLE LIMITEE

La superficie de ce secteur Neq représente une superficie de 2,03 ha. Cette superficie est limitée au regard de la taille de la zone N (776 ha), elle représente 0,25 % de la surface totale de la zone N.

La superficie de ce secteur Nag représente une superficie de 2,98 ha. Cette superficie est limitée au regard de la taille de la zone N (776 ha), elle représente 0,38 % de la surface totale de la zone N.

2.3.3. UNE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE

La capacité **d'accueil du secteur Neq** est limitée pour :

- les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité et à sa diversification,
- les constructions à usage d'habitation (pour le logement du gardien)
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier liées à l'activité de la zone,
- Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat, liées à l'activité de la zone

dans la limite de 1600 m² d'emprise au sol cumulée.

Le projet de ferme équestre prévoit environ 1300 m² d'emprise au sol pour des bâtiments techniques.

La capacité **d'accueil du secteur Nag** est limitée pour :

- Les constructions destinées aux activités agricoles et les constructions liées à cette activité et à sa diversification,
- les constructions à usage d'habitation (pour le logement du gardien)
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier liées à l'activité de la zone,
- Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat, liées à l'activité de la zone

dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol cumulée.

2.3.4. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Outre les prescriptions réglementaires inscrits sur la capacité d'accueil

Hauteur des constructions en Neq

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 9 mètres, au faitage, à partir du niveau du terrain naturel.

Cette hauteur a été inscrite principalement pour les bâtiments techniques.

Hauteur des constructions en Nag

Pour les constructions à usage agricole : la hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout de toiture ou 10 m au faitage.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale est limitée à 6 m au faitage ou 6,5 m à l'acrotère.

MAINTIEN DU CARACTERE NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER DE LA ZONE,

Secteur Neq : Les constructions seront concentrées en bordure Nord du secteur.

La forêt sera préservée et servira de promenade pour les chevaux. Le caractère naturel et forestier du secteur Neq sera préservé.

Secteur Nag : L'espace agricole sera préservé en partie. Le caractère agricole du secteur Nag sera préservé, en partie.

Les mares et la végétation aux abords, repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

2.3.5. ESPACES NATURELS REGLEMENTAIRES

ZNIEFF

- une ZNIEFF de type I « Etang du Stock à Rhodes » n° 410008082 et
- une ZNIEFF de type II « Pays des étangs » n° 410010373 ;

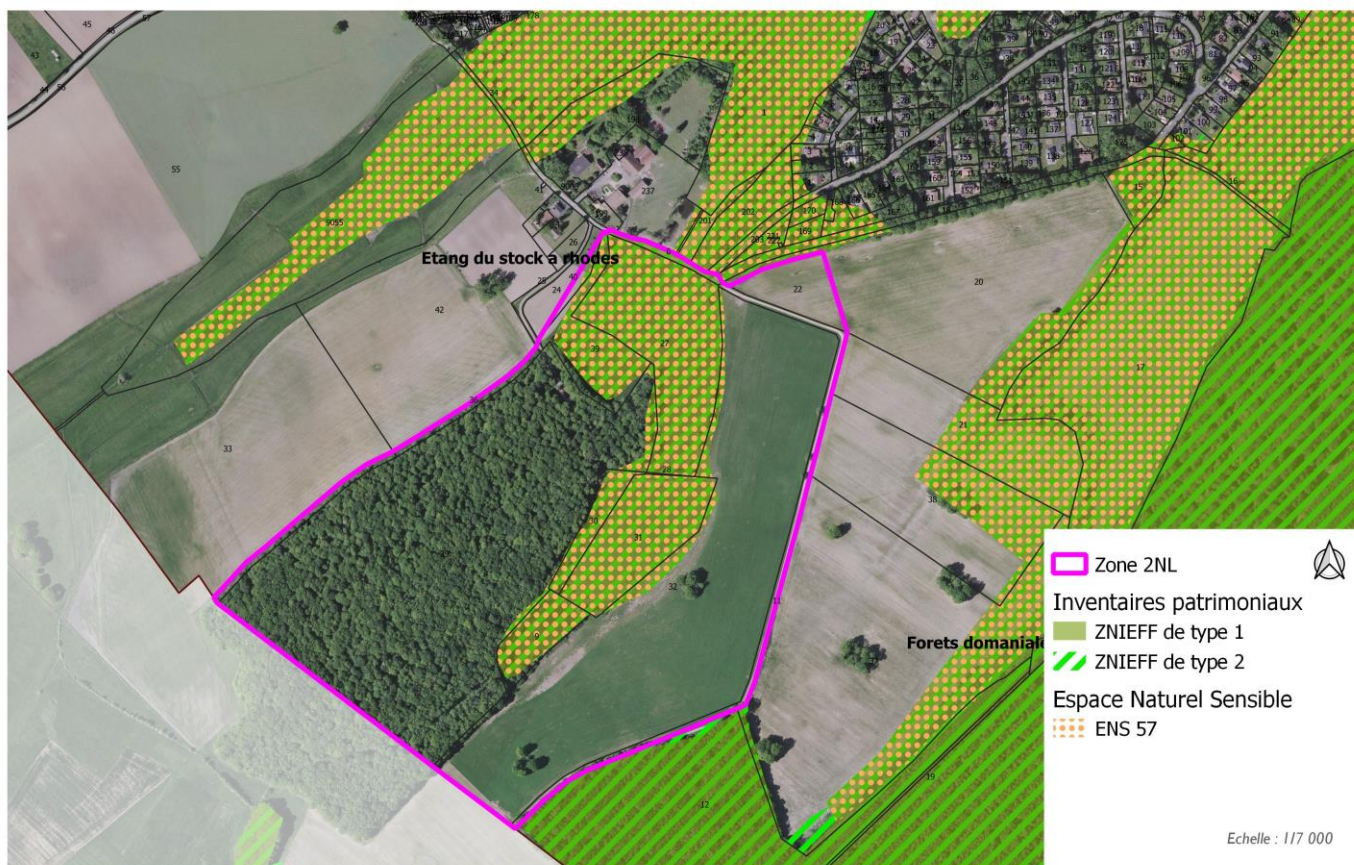
Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Un Espace Naturel Sensible est présent sur la zone : « Etang du Stock à Rhodes ».
Le Département demande que ces ENS soient classées en zone N, conformément à l'art. R151-24 du Code de l'Urbanisme.

Cet ENS est également une Zone Humide Remarquable du SDAGE Rhin Meuse

COMMUNE DE RHODES

ESPACES PROTEGES ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX

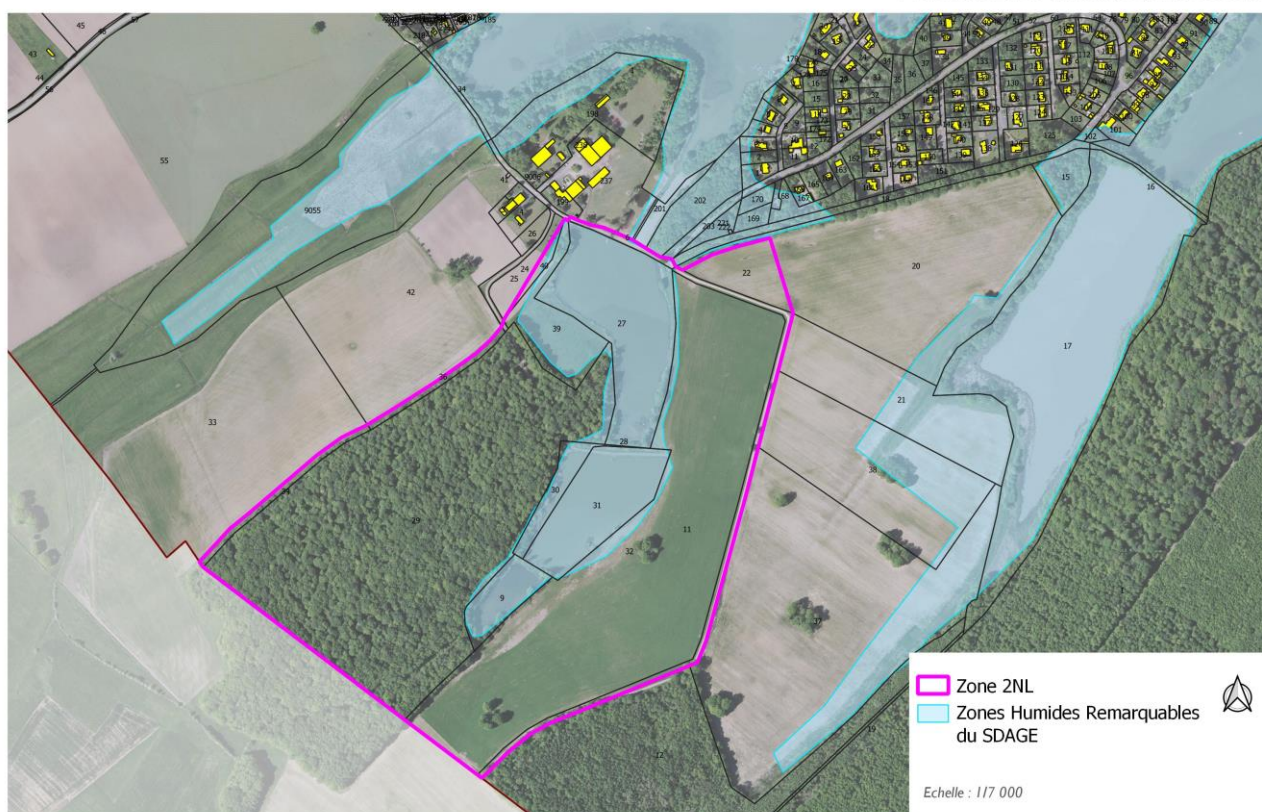


LES ZONES HUMIDES REMARQUABLES DU SDAGE ET ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES DU CEREMA

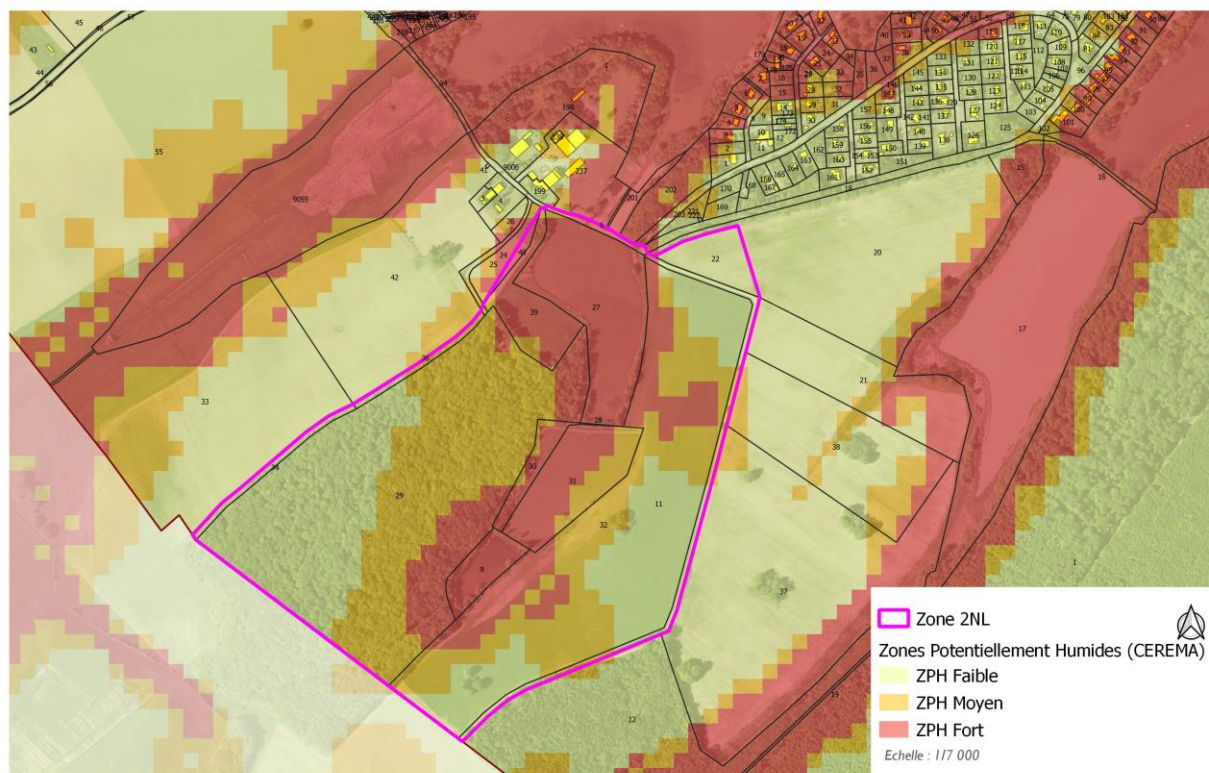
La zone 2NL est concernée par des zones naturelles remarquables (Zone Humide Remarquable du SDAGE et Espace Naturel Sensible au droit de l'étang ainsi que de la végétation qui l'entoure, intéressante pour la biodiversité).

COMMUNE DE RHODES

ZONES HUMIDES REMARQUABLES DU SDAGE

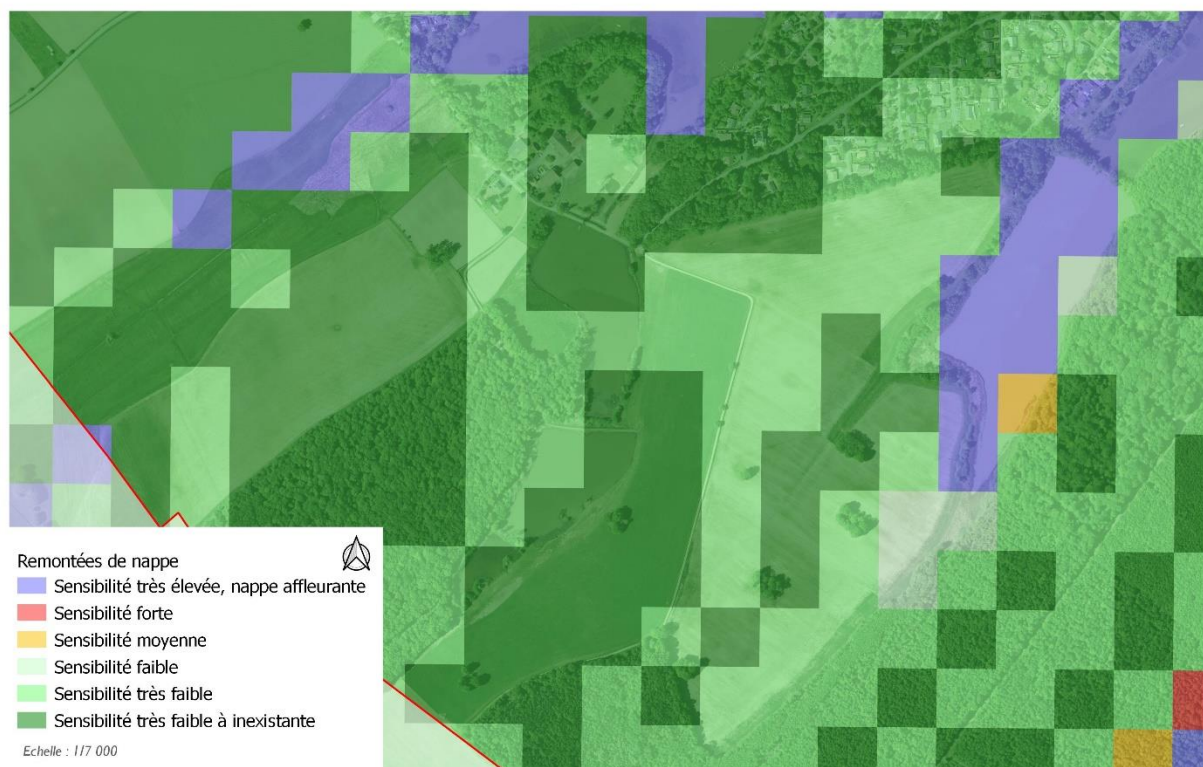


La zone 2NL est également concernée, dans sa partie centrale au niveau de l'étang et de ses abords, par des zones potentiellement humides du CEREMA. Le degré de potentialité d'humidité est fort au niveau de l'étang et de ses abords et diminue plus on s'éloigne.



LES REMONTEES DE NAPPES

La cartographie de la sensibilité aux remontées de nappes montre que la zone 2NL est peu concerné par des phénomènes de remontées de nappes.



2.3.6. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La TVB du SCOT de l'arrondissement de Sarrebourg (approuvé en février 2020) identifie le secteur objet de la révision allégée, en limite d'un réservoir de biodiversité et en dehors des corridors milieux forestiers et humides d'intérêt régional identifié à l'Est, et milieux ouverts d'intérêt SCOT (à l'Ouest).



3. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LA MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le secteur objet du projet est inscrit, au PLU en vigueur, en zone 2NL (zone naturelle d'extension à long terme à vocation de loisirs) sur une superficie de 47,50 ha.

Par conséquent, la révision allégée a permis d'inscrire :

- Deux STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) :

- . Neq (surface 2,03 ha : un peu plus de 1 ha le long du chemin et presque 1 ha le long de l'étang (bande de 30m de large pour des observatoires)) secteur d'implantation de la ferme équestre, sur le secteur Ouest du secteur,

- . Nag (surface 2,98 ha) secteur d'implantation de la ferme ouverte agro-écologique, sur la partie agricole à l'Est du secteur,

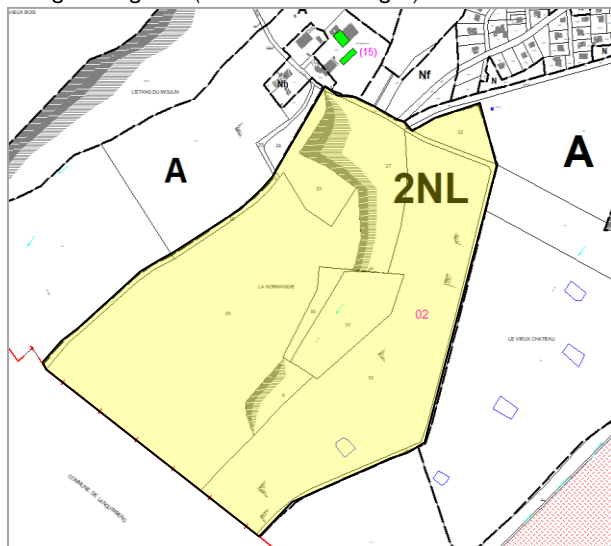
- un secteur Agricole inconstructible (Aa : 12,75 ha) sur les secteurs en prairies actuellement,

- une zone naturelle (N : 29,74 ha) sur la forêt et l'étang.

Le secteur inscrit en Zone Humide Remarquable du SDAGE et en Espace Naturel Sensible, ainsi que les roselières et la zone forestière Sud (forêt privée) ont été inscrits en Zone Naturelle au PLU.

Les mares (entourées de végétation) identifiées au sein de la zone agricole Nag ont été inscrites en éléments remarquables du patrimoine, au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. Elles devront être préservées.

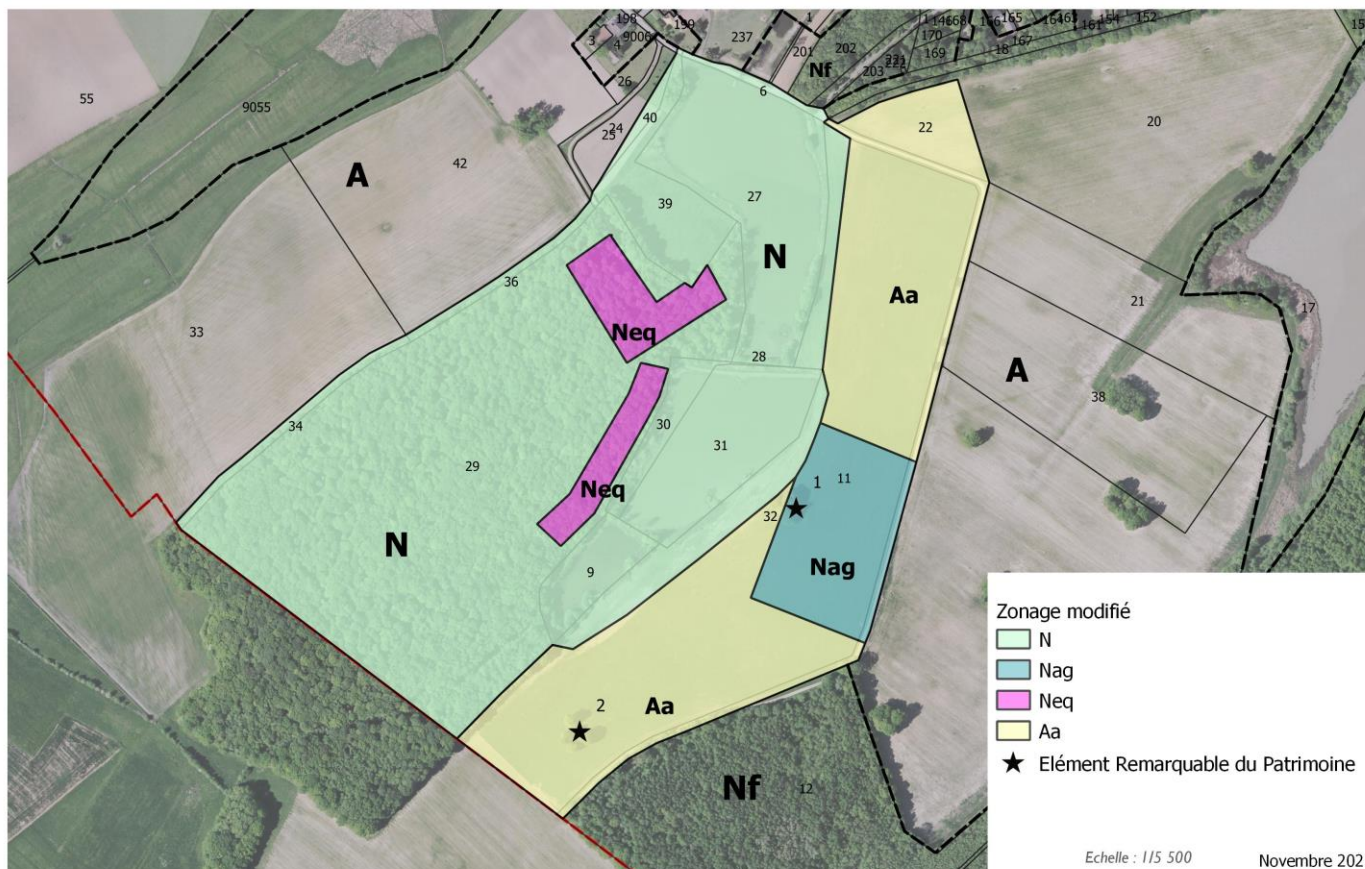
Zonage en vigueur (avant révision allégée)



Zonage modifié par la révision allégée

COMMUNE DE RHODES

ZONAGE PLU MODIFIÉ



3.2. LA MODIFICATION DES SURFACES DES ZONES DU PLU

Le tableau récapitulatif ci-dessous présente les évolutions de surfaces liées à la présente révision allégée du projet de P.L.U.

La zone 2NL (PLU en vigueur) d'une superficie de 47,50 ha a été inscrite dans la révision allégée en zone naturelle pour 29,74 ha, en zone agricole inconstructible (Aa) pour 12,75 ha, en zone Nag pour 2,98 ha et zone Neq pour 2,03 ha.

PLU approuvé en 2012			Surface concernée par révision allégée (ha)	Surface du PLU après révision allégée (ha)
Zones		Surfaces en ha		
U	Zone Urbanisée	20,15		20,15
UA	bâti ancien	3		3
UB	bâti récent	16,50		16,50
UX	Bâti activité	0,65		0,65
IAU	zone à urbaniser à court terme	37,10		37,10
IAUa	zone d'extension en entrée Ouest du village,	0,90		0,90
IAUb	secteur du Parc Résidentiel de Loisirs des Pâquis	7,70		7,70
IAUc	secteurs, en partie, déjà construits, du quartier des Oiseaux, des Poissons, des Fleurs et des Lilas.	28,50		28,50
2 AU	Zone à urbaniser à long terme	2,30		2,30
A	Zone agricole	307		319,75
A	Zone agricole constructible	307		307 ha
Aa	Zone agricole inconstructible	0	+ 12,75 ha	12,75
N	Zone Naturelle	737,60		772,35
N	naturelle	2,70	+ 29,74 ha	32,44
Nh	Zone d'habitation isolée des Bachats	0,90		0,90
Nc	Zone naturelle avec accueil de caravanes	1,50		1,5
NL	Zone naturelle de loisirs	76,50		76,50
Nf	Zone de forêt	313		313
Ne	Zone naturelle de l'étang du Stock	343		343
Neq			+ 2,03 ha	2,03
Nag			+ 2,98 ha	2,98
2NL	Zone naturelle de loisirs à long terme	47,50	- 47,50 ha	0
		1151,65		1151,65

Le projet de PLU transforme une zone 2NL de 47,50 ha en deux secteurs de STECAL avec constructibilité limitée respectivement à 1600 m² et 1500 m² (Neq : 2,03 ha et Nag : 2,98 ha) et un secteur naturel (N : principalement l'étang et ses abords) de 29,74 ha et un secteur agricole inconstructible (Aa de part et d'autre du secteur Nag).

Sur les 47,50 ha de zone 2NL (zone à vocation de loisirs, potentiellement constructible à long terme) :

- presque 30 hectares sont inscrits en zone naturelle (N) (principalement la forêt privée et l'étang), soit 63% de la surface de la zone 2NL.
- 12,75 ha sont classés en zone agricole inconstructible (Aa) soit 27% de la zone 2NL
- le reste de la zone étant inscrit en secteur Neq (2,03 ha) (activités équestres) et en Nag (2,98 ha) (activités agricoles et agro-écologiques).

Les secteurs Neq et Nag ont été limités au maximum en emprise surfacique. A l'intérieur de ces deux secteurs la constructibilité est elle-même limitée (1600 m² de surface d'emprise au sol cumulée en Neq et 1500 m² en Nag).

3.3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

L'ensemble des modifications affectant le règlement de la zone N et de la zone A est indiqué de la façon suivante : les formules ajoutées sont en **italiques, rouge et en gras**.

Le règlement de la zone 2NL est supprimé puisqu'il n'existe plus de zone 2NL.

3.3.1. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

Dans la zone N, les articles modifiés sont les suivants :

- Création d'un secteur Nag (secteur naturel destiné aux hébergements touristiques de la ferme agro-écologique)
- Création d'un secteur Neq (le secteur naturel destiné à l'accueil d'une ferme équestre)
- **L'article N2** pour ajouter un chapitre pour réglementer le secteur Neq (7.) et le secteur Nag (8)

7. Dans le secteur Neq on autorise sous conditions :

- **Les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.**

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...)**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

- **Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

8. Dans le secteur Nag, on autorise sous conditions :

- **Les constructions destinées aux activités agricoles et les constructions liées à cette activité, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers** et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, ...)**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9, 10 et 11.

- **L'article N9** pour ajouter une surface d'emprise au sol maximale pour les constructions autorisées dans les secteurs Neq et Nag afin de limiter l'impact sur l'environnement et préserver le paysage.

En Neq, pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, commerce ou artisanat et à l'exploitation équestre, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1600 m², dans l'ensemble du secteur Neq.

En Nag, pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1500 m², dans l'ensemble du secteur Nag.

- **L'article N10** pour ajouter :

En secteur Neq :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 9 mètres, au faitage, à partir du niveau du terrain naturel

En secteur Nag :

Pour les constructions à usage agricole : la hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout de toiture ou 10 m au faitage.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale est limitée à 6 m au faitage ou 6,5 m à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du terrain naturel

- **L'article N11** pour ajouter des règles par rapport à l'insertion des bâtiments dans leur environnement

Dans le secteur Neq :

Les façades des constructions auront principalement un aspect bois.

Dans le secteur Nag :

Les façades des constructions auront principalement un aspect bois.

- **L'article N13** pour préserver les mares existantes

Les mares repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

3.3.2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Les modifications apportées à la zone A sont au nombre de deux :

- **création d'un secteur Aa (agricole inconstructible)** afin d'éviter de construire en zone potentiellement humide (carte du Céréma) fort et moyen.

- **identification les mares repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme**, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

3.3.3. REGLEMENT DES ZONES A ET N AVEC MODIFICATIONS APPARENTES EN ROUGE

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

N :	la zone naturelle à préserver,
NL:	les secteurs de loisirs,
Ne :	le secteur de l'étang du Stock,
Nc :	le secteur naturel avec accueil de caravanes,
Nf :	le secteur couvert par la forêt,
Nh :	le secteur d'habitation isolé des Bachats
Neq :	<i>le secteur naturel destiné à l'accueil d'une ferme équestre</i>
Nag :	<i>le secteur naturel destiné aux hébergements touristiques de la ferme agro-écologique</i>

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- I. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

I. Dans l'ensemble de la zone :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes sans changement d'usage.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Dans les secteurs NL :

- **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- **Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les constructions destinées à l'exploitation agricole** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les habitations légères de loisirs** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les habitations de loisirs** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les parcs d'attraction** à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les aires de jeux et de sport ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,
- **Les aires de stationnement ouvertes au public**, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone,

3. Dans les secteurs Ne :

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Dans le secteur Nc :

- **Les terrains aménagés de camping et caravanages**,
- **Les terrains destinés à la réception des caravanes**,
- **Les habitations légères de loisirs**,
- **Les abris de jardins**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.

5. Dans le secteur Nf :

- **les constructions et installations nécessaires** à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- **les abris de chasse**, sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles N9 et N10.
- **les installations classées** liées à l'exploitation de la forêt.
- **les aires de stationnement ouvertes au public**.

6. Dans le secteur Nh :

- les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'opposabilité du PLU.

7. Dans le secteur Neq :

- Les constructions destinées aux activités équestres et les constructions liées à cette activité et à sa diversification, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

7. Dans le secteur Nag :

- Les constructions destinées aux activités agricoles et les constructions liées à cette activité et à sa diversification, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.
- Les constructions destinées au bureau, au commerce et à l'artisanat, à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et dans les conditions fixées aux articles 9 et 10.

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Protection des sentiers et chemins

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Dispositions générales

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies, chemins et routes départementales.

- 2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Excepté pour le secteur NL, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

DANS LES SECTEURS Nf :

. Pour les abris de chasse, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

DANS LES SECTEURS Nc :

. Pour les abris de jardins, l'emprise au sol, extension comprise et par unité foncière, est limitée à 20 m² maximum de surface de plancher.

DANS LE SECTEUR Neq :

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, commerce ou artisanat et destinées à l'activité équestre et à sa diversification, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1600 m², dans l'ensemble du secteur Neq.

DANS LE SECTEUR Nag :

Pour les constructions à usage d'habitation, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à l'exploitation agricole, la surface d'emprise au sol cumulée, est limitée à 1500 m², dans l'ensemble du secteur Nag.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

DANS LES SECTEURS Nf :

Pour les abris de chasse visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LES SECTEURS Nc :

Pour les abris de jardins, visés à l'article 2, la hauteur est limitée à 3,5 mètres toutes superstructures comprises.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

DANS LE SECTEUR Neq :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 9 mètres, au faitage, à partir du niveau du terrain naturel

DANS LE SECTEUR Nag :

Pour les constructions à usage agricole : la hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout de toiture ou 10 m au faitage.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale est limitée à 6 m au faitage ou 6,5 m à l'acrotère.

La hauteur maximale est calculée à partir du niveau du terrain naturel

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13- Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les mares et la végétation aux abords repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A **ET AU SECTEUR Aa**

La zone A est concernée par l'aléa faible du phénomène de retrait et gonflement des argiles et par l'aléa très faible de sismicité.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur **Aa** qui correspond à **une zone agricole inconstructible**

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone A

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans toute la zone A (excepté dans le secteur Aa) :

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.

2. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

3. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

~~5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.~~

ARTICLE 3 - Accès et voirie

I. Voirie

I.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

I.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

2. Accès

2.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Protection des sentiers et chemins

En application des articles L. 123.1.6. et R. 123.18.2. du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux

I. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage et l'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
Cependant, toute construction non liée à un équipement d'infrastructure devra être édifiée à 30 mètres minimum des limites séparatives jouxtant le secteur Nf.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Pas de prescription

ARTICLE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions

- . La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, calculée du terrain naturel avant tout remaniement, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture,

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'occuper le sol (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

ARTICLE 12 - Stationnement

Pas de prescription

ARTICLE 13- Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un aménagement paysager d'essences locales destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

3. Les éléments paysagers repérés au plan par le symbole  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article ~~L.123.1.7~~ **L 151.23** du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

4. Les mares et la végétation aux abords repérées au plan par ★ en application de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme, pourront être entretenues mais ne pourront être ni détruits, ni déplacés, ni dénaturés.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pas de prescription.

4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DE L'ARRONDISSEMENT DE SARREBOURG

Le DOO du SCOT dit :

OBJECTIF 2 du DOO du SCOT : Structurer un territoire de complémentarité et de solidarité

Chapitre 3.5. : Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver les espaces naturels du SCOT

Le PLU a inscrit la zone humide remarquable du SDAGE, l'Espace Naturel Sensible, une grande partie de la forêt privée, en zone naturel inconstructible.

Il a préservé les corridors milieux forestiers et humides d'intérêt régional identifié et milieux ouverts d'intérêt SCOT, situés à proximité du projet.

Il a également inscrit des éléments de paysage (mare et végétation aux abords des mares) en éléments remarquables du patrimoine (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) afin de les préserver.

OBJECTIF 3 du DOO du SCOT : Créer un environnement favorable au dynamisme économique

Il se décline sur 6 points.

1. CONSOLIDER LE TISSU ECONOMIQUE, ENTRE TRADITION ET MODERNITE
2. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LIMITER LA CONSOMMATION DE FONCIER ECONOMIQUE
3. MAINTENIR UNE AGRICULTURE DIVERSIFIEE
4. MAINTENIR UNE FORET MULTIFONCTIONNELLE ET ACCROITRE LA VALEUR AJOUTEE DE LA FILIERE BOIS
5. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE
6. PROPOSER UNE OFFRE FONCIERE ET IMMOBILIERE ECONOMIQUE DE QUALITE

Pour le point n°3 les recommandations du SCOT sont les suivantes

RECOMMANDATIONS :

- Promouvoir les parcours de randonnées (notamment en forêt, et entre les ports et les bourgs) ainsi que le tourisme fluvial ;
- Soutenir les acteurs du tourisme, renforcer la pédagogie d'accueil ;
- Permettre la réalisation d'hébergements insolites.

Pour le point n°5 les recommandations du SCOT sont les suivantes :

Les deux projets, objet de la révision allégée, vont dans le sens du maintien d'une agriculture diversifiée (ferme ouverte agro écologique) et d'un développement touristique (ferme équestre bio pouvant accueillir ponctuellement cavaliers et chevaux).

La révision allégée du PLU est compatible avec les orientations du SCOT.

4.2. PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Outil d'aménagement du territoire instauré par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, connue en tant que Loi NOTRe (2015), le SRADDET définit sur le territoire régional les orientations stratégiques à la fois en matière d'aménagement du territoire, de transports et mobilité, de climat, de qualité de l'air, d'énergie, de biodiversité, d'eau, ou encore de gestion des déchets, etc. Il se substitue aux schémas régionaux sectoriels existants, tels que les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Il a été approuvé par le Préfet le 24 janvier 2020.

Élaboré par la Région dans un large esprit de concertation, il comporte 30 objectifs articulés principalement autour de deux axes de travail :

- changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires,
- dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour un espace européen connecté.

Ce schéma constitue désormais un **document de référence pour l'ensemble des collectivités** et acteurs de l'aménagement et du développement durable en Grand Est, permettant à notre région de relever les défis auxquels nous devons collectivement répondre dans les années à venir.

Les règles générales du SRADDET doivent être appliquées par les documents et les acteurs ciblés réglementairement par le SRADDET.

A savoir :

- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et pour les territoires non couverts par un SCoT: les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux ou non, ou encore les Cartes communales → représentés dans la suite du document par **SCoT (PLU)**
- Les Plans de déplacement urbain → **PDU**
- Valoriser Les Plans climat air énergie territoriaux → **PCAET** (ferme...);
- Favoriser Les chartes de Parcs naturels régionaux → **Charte PNR** (ée);
- Valoriser Les acteurs des filières déchets du fait de l'intégration du Plan régional de prévention et de gestion des déchets dans le SRADDET → **Acteurs déchets**
- Favoriser le développement de filières agricoles respectueuses de la ressource en eau ;
- Permettre de nouvelles formes d'installations (maraîchage, diversification...);
- Faciliter le maintien et l'entretien des prairies et vergers.

Extrait du fascicule du SRADDET

Les règles générales les plus fortes du SRADDET sont notamment les suivantes :

- adaptation au changement climatique,
- préservation de la biodiversité et des zones humides,
- limitation de l'imperméabilisation des sols,
- réduction de la consommation foncière...

Au niveau des documents d'urbanisme, le SCoT étant approuvé il intègre les différents documents supra communaux et prend en compte le SRADDET.

La révision allégée du PLU de Rhodes répondra donc aux objectifs du SRADDET en étant compatible avec le SCoT du Pays de Sarrebourg.

4.3. PRISE EN COMPTE DU SDAGE et du PGRI

Les orientations du SDAGE présentées ci-après peuvent concerner la révision allégée du PLU de Rhodes.

Orientations SDAGE	PGR	Prescription	Réponse du PLU
THEME 2 EAU POLLUTION			
T2.03		Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues de station d'épuration	La commune est raccordée à une station d'épuration récente d'une capacité de 1770 eq/hab conforme en équipement et performance
THEME 3 EAU BIODIVERSITE			
T3-O7		Préserver les zones humides	Les zones humides remarquables du SDAGE sont inscrites en zone N. Le projet est concerné par des zones potentiellement humides (carte du CEREMA). Des études spécifiques seront réalisées dans le cadre de la réalisation des projets.
THEME 5 EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE			
T5B - 02		Préserver de toute urbanisation les Zones Humides Remarquables du SDAGE et les parties de territoire à fort intérêt naturel	Les zones humides sont inscrites en zone N
T5B-02.3 –02.4		Préserver les rives des cours d'eau et faciliter la mise en valeur des berges	Les roselières de l'étang sont inscrites en zone N

T5C-01		Obligation du traitement des eaux usées (collectif ou non) dans les zones ouvertes à l'urbanisation avec obligation d'une programmation de travaux et d'actions pour la réalisation ou la mise aux normes des équipements de collecte et de traitement	
T5C-02		Obligation d'un raccordement au réseau d'eau potable dans les zones ouvertes à l'urbanisation avec obligation d'une programmation de travaux et d'actions pour la réalisation ou la mise aux normes des équipements de distribution et de traitement	Le règlement impose que toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable

La révision allégée du PLU de Rhodes répondra donc aux orientations du SDAGE et du PGRI.

- Zones potentiellement humides du Céréma

Optimisation de la localisation de la zone Nag par rapport aux zones potentiellement humides du Céréma. En effet, la zone Nag est située en zone potentiellement humide faible du Céréma. Par rapport au projet initial de zonage, cette zone a été déplacée de façon à ne pas impacter le risque de ZPH.

La zone Neq se situe en zone potentiellement humide moyen et fort. Des études spécifiques de caractérisation du milieu seront réalisées par le porteur de projet lors du dépôt de permis de construire.

- **Préservation des mares identifiées au titre du L 151-23** du Code de l'urbanisme, en zones Nag et Aa du PLU. En milieu forestier, il existe également quelques mares, mais celles-ci sont inscrites en zone naturelle inconstructible donc préservées.

- **Préservation des corridors** identifiées au SRCE et au SCOT.

- Les futures constructions s'implanteront à proximité du chemin et dans le secteur où les arbres ont été coupés depuis quelques années en raison de leur état sanitaire. Par conséquent, le défrichement sera très limité. L'objectif de l'aménagement est de conserver le caractère naturel et insérer les futurs bâtiments dans leur environnement naturel.

5.2. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le projet a évolué depuis le début de la procédure, en ayant comme objectif, de limiter les surfaces des secteurs Neq et Nag au minimum nécessaire pour pouvoir y réaliser les constructions nécessaires aux deux projets.

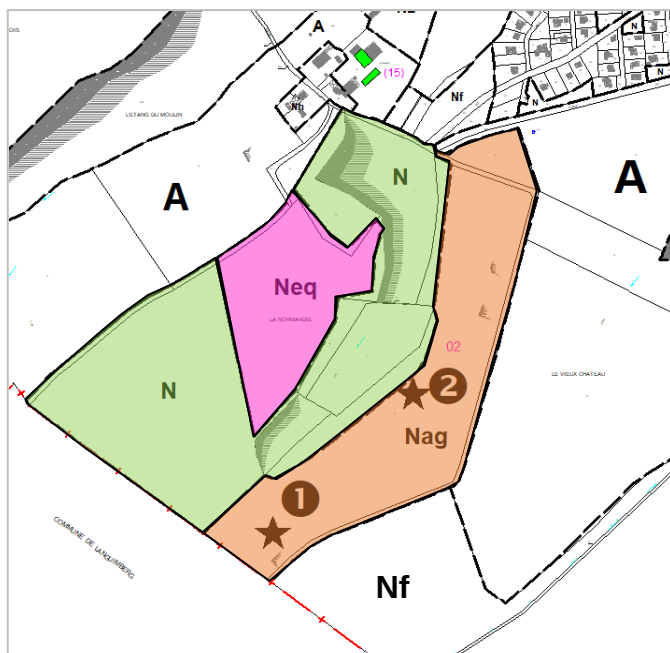
Un dossier à la Commission CDPENAF a été réalisé et l'avis de la commission (en date du 18 juin 2021 joint en annexe) **est favorable** sous réserve de réduire les secteurs Neq (7,19 ha) et Nag (15,72).

La commune a suivi la recommandation de la CDPENAF et a réduit les secteurs pour atteindre 2,03 ha pour Neq et 2,98 ha pour Nag.

Le projet a évolué afin de réduire au maximum les impacts potentiels. Les constructions à l'intérieur de la zone Neq sont localisées à proximité du chemin existant.

De plus, les surfaces autorisées à construire dans les deux secteurs sont elle-même limitées à 1600 m² en Neq et 1500 m² en Nag.

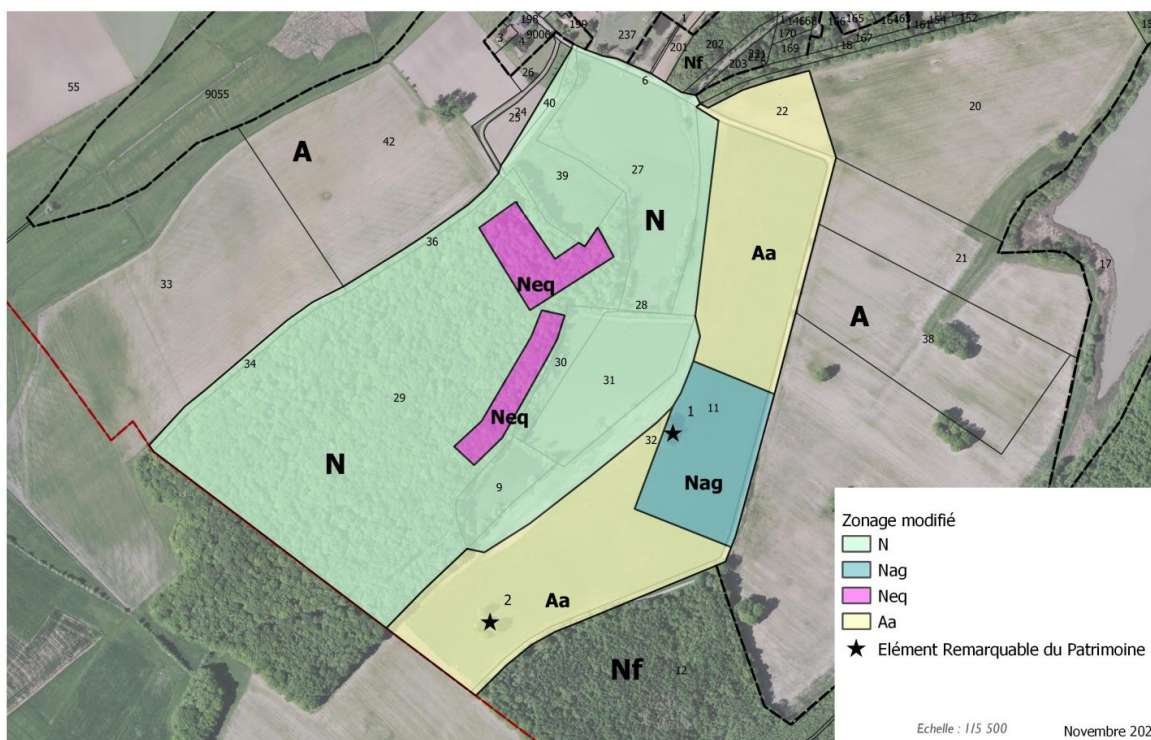
Projet de départ



Projet final de révision allégée du PLU

COMMUNE DE RHODES

ZONAGE PLU MODIFIÉ

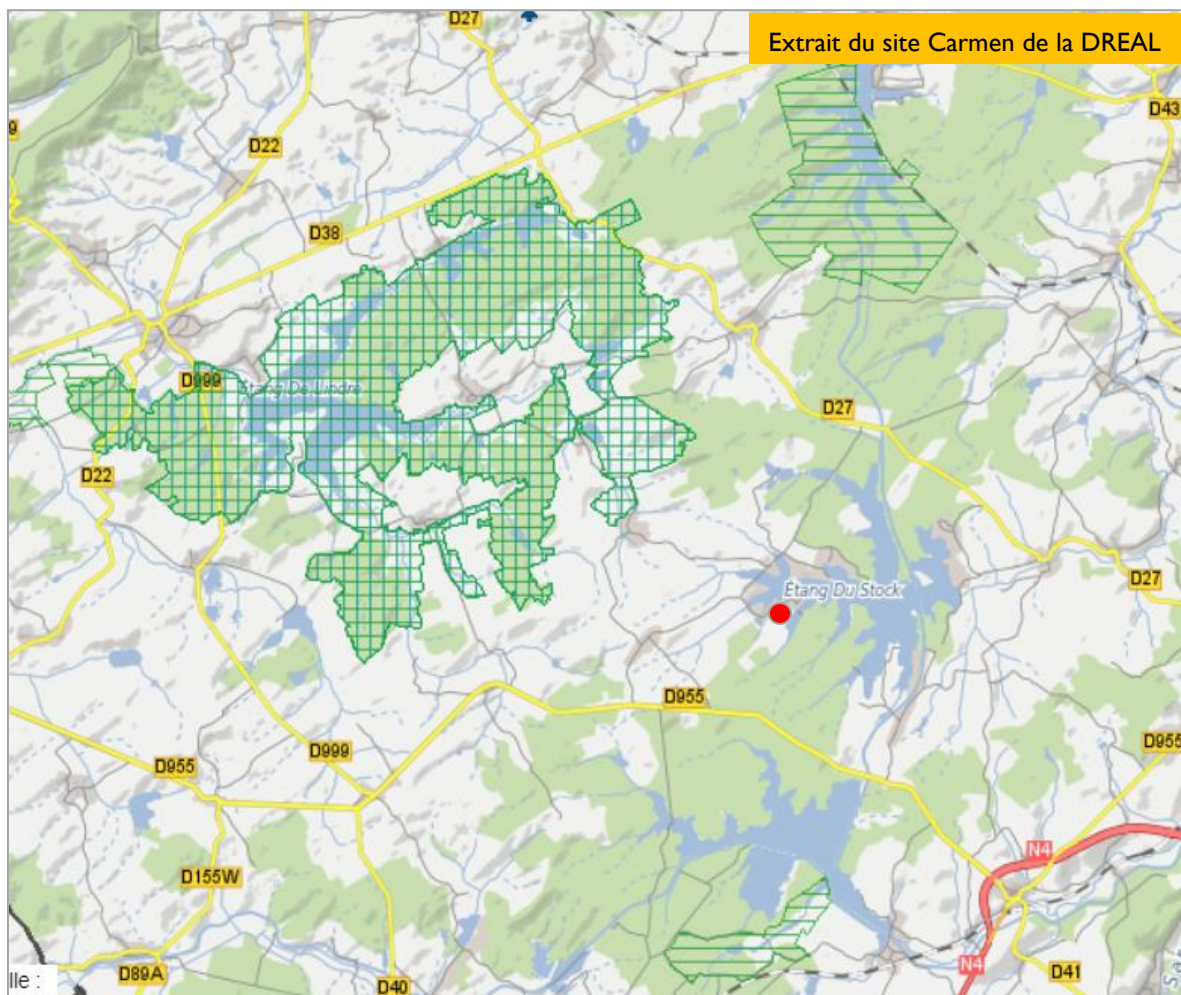


6. INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE SUR NATURA 2000

La commune de RHODES ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont les suivants :

- site ZSC et ZPS « Complexe de l'étang de Lindre de Romersberg et zones voisines » à environ 2,5 km du projet.
- Site ZSC « Forêt de Mittersheim, cornée de Ketzing » à environ 3,5 km du projet



Les modifications apportées au PLU n'auront pas d'incidence sur les sites Natura 2000 environnants.

ANNEXE

Avis CDPENAF 18 juin 2021



**PRÉFET
DE LA MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Aménagement Biodiversité Eau
Unité nature et prévention des nuisances
Secrétariat de la Commission Départementale
pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
Affaire suivie par : Mme Jeanne CAMPADIEU
Tél. : 03 87 34 33 95 ou 06 71 53 75 78
Mél. : ddt-cdpenaf@moselle.gouv.fr

Metz, le **18 JUIN 2021**

Monsieur le Maire ,

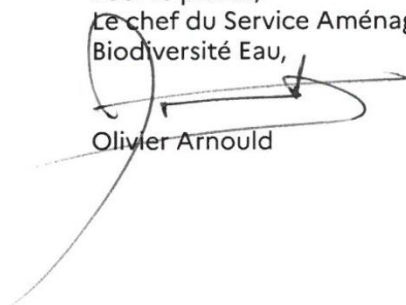
Dans le cadre de la révision allégée du PLU de RHODES, vous avez saisi pour avis la Commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), par courrier reçu le 21/05/2021.

Lors de sa réunion du 08/06/2021 cette commission a examiné votre projet et a émis :

- pour le secteur Nag un avis FAVORABLE sous réserves de réduire le secteur "à la ferme ouverte" à 3 hectares et de classer la prairie Sud et Nord en zone A.
- pour le secteur Neg un avis FAVORABLE sous réserves de limiter la zone pour la ferme équestre à 1 hectare le long du sentier existant et de délimiter l'implantation des observatoires le long des étangs sur 350 m de long et 30 m de large maximum pour des besoins liés à l'observation.

La commission recommande au pétitionnaire de travailler conjointement avec des hommes de l'art pour déterminer la hauteur et la forme des observatoires.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
Le chef du Service Aménagement
Biodiversité Eau,

Olivier Arnould

Monsieur le Maire
de RHODES
29 Rue de l'Étang
57810 Rhodes
mairie.rhodes@wanadoo.fr

COPIE: DDT – PU – Mme SUZZI Agnès - agnes.suzzi@moselle.gouv.fr
DDT – PU – Mme VALAT Guénaëlle - guenaelle.valat@moselle.gouv.fr
Bureau d'étude ECOLOR Mme KRIGEL - kriegel.christine-ecolor@wanadoo.fr
Sous-Préfecture de SARREBOURG - sp-sarrebourg-chateau-salins@moselle.gouv.fr