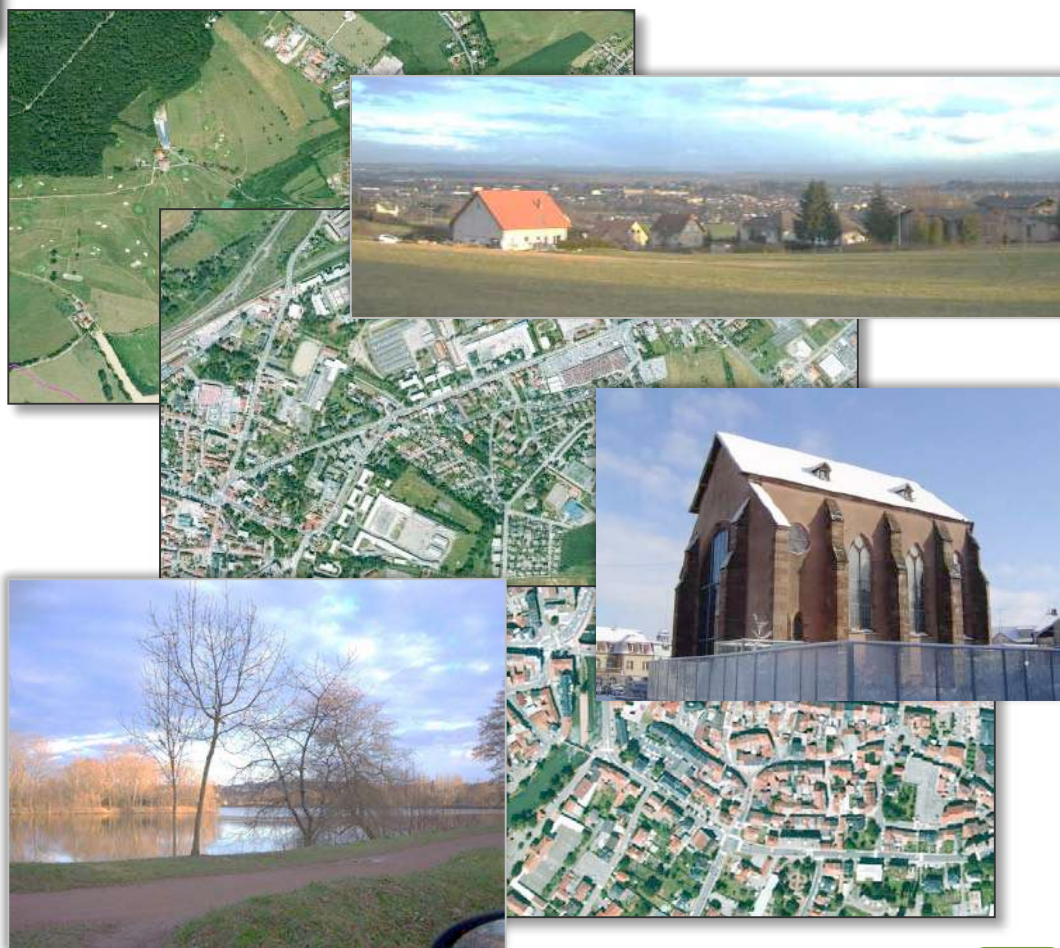


# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 – P.A.D.D.



# I - DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est un document intégré dans les plans locaux d'urbanisme conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et suivant les dispositions de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement.

**Le P.A.D.D. présente le projet communal et définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour la commune.** Il traduit donc la politique municipale pour l'aménagement et l'urbanisme de SARREBOURG. **À ce titre, le P.A.D.D. doit faire l'objet d'un débat en Conseil municipal.**

La politique communale se décline ainsi en "grandes orientations", desquelles découleront des objectifs, puis des moyens à mettre en œuvre au travers du P.L.U..

**Le P.A.D.D. réfère également à la notion de "développement durable".** Ce principe est issu du Sommet de Rio de juin 1992, et a été, depuis, largement retranscrit en droit français (*loi Pasqua sur l'aménagement du territoire, loi Voynet, loi Chevènement et enfin loi S.R.U., loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et loi portant Engagement National pour l'Environnement*).

Le principe fondamental du développement durable est de satisfaire les besoins des populations actuelles, sans obérer ceux des générations futures, que cela soit au niveau du développement économique, du social, de la santé publique (principe de précaution, ...), et de l'environnement urbain et naturel.

**Le Plan Local d'Urbanisme est, au niveau local, un instrument transversal permettant d'agir sur plusieurs de ces thèmes.**

Le P.A.D.D. devra traduire, dans le Plan Local d'Urbanisme, les orientations politiques d'aménagement et de développement de la commune de SARREBOURG, ainsi que les projets prévus.

**Il prendra également en compte les orientations de l'Agenda 21 et son programme d'actions.**

## II - RAPPEL DES MOTIVATIONS AYANT CONDUIT LA COMMUNE A REVISER SON DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de SARREBOURG est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2002.

Ce document fait l'objet d'une révision simplifiée, de quatre modifications et de deux mises à jour.

Aujourd'hui, la municipalité a ressenti le besoin de retravailler et d'adapter son document d'urbanisme, afin de répondre davantage aux objectifs de prise en compte de l'environnement et des notions de développement durable, de développement raisonné du tissu urbain, de mixité sociale mais également de conformité du règlement en application du Code de l'Urbanisme et des récentes modifications réglementaires et législatives.

Elle souhaite donc se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conforme à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, à la loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003 et à la loi Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement.

**Ainsi, par délibération en date du 6 juillet 2009, le Conseil Municipal de SARREBOURG a prescrit la révision de son P.L.U.. Cette même délibération précise également les modalités de concertation avec la population.**

Les **raisons qui ont motivé la mise en révision du P.L.U.** s'accompagnent de la prise en compte :

- de la volonté d'**associer la population** à la réflexion sur le P.L.U., sur les orientations du projet communal et ses moyens d'actions ;
- **des diverses contraintes** qui affectent le territoire communal (servitudes d'utilité publique, contraintes réglementaires, contraintes naturelles, ...) et qui conditionnent les possibilités d'urbanisation.

# III - LES GRANDES ORIENTATIONS COMMUNALES ET LEUR TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Sur la base de l'étude diagnostique du P.L.U. de la commune de SARREBOURG, des objectifs principaux en terme d'aménagement du territoire et de politique communale ont été définis.

L'enjeu du P.L.U. est donc de doter ce territoire de moyens permettant à la commune de réaliser ses objectifs.

La commune a alors défini **trois orientations majeures** en matière d'urbanisation et d'aménagement de son territoire :

- ❶ **Conforter le statut de SARREBOURG comme centre administratif et économique pour la région qui l'entoure** (*pôle de vie, pôle d'emploi, ville-centre de la Communauté de Communes et plus largement de la région qui l'entoure, ...*)
- ❷ **Renforcer l'attractivité de la ville** (*offre en logements, cadre de vie, préoccupations environnementales en milieu urbain, etc.*)
- ❸ **Garantir la préservation de l'environnement et la mise en valeur du paysage**

Pour chaque orientation, des objectifs détaillés et les moyens de les mettre en œuvre dans le P.L.U. sont développés.

Cette démarche permet d'orienter la révision du P.L.U. et l'élaboration du P.L.U. (zonage, règlement, orientations d'aménagement).

Les orientations générales du P.A.D.D. font également l'objet d'une représentation schématique.

***L'ensemble du projet devra faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal.***

# Orientation générale n°1 :

## Conforter le statut de centre administratif et économique pour la région qui l'entoure

(pôle de vie, pôle d'emploi, ville-centre de la Communauté de Communes, ...)

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES	MOYENS D'ACTION DANS LE P.L.U.
1.1. ACCOMPAGNER ET STRUCTURER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir la population existante</b>, afin d'assurer le fonctionnement des équipements publics et la pérennité des commerces et services de proximité</li> <li>• <b>Accueillir de nouveaux habitants</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantir la mixité des logements dans les opérations et les projets d'aménagement afin d'assurer le parcours résidentiel sur la ville (jeunes ménages, familles, familles monoparentales, couples seniors, personnes âgées dépendantes, etc.)</li> </ul>
1.2. ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, QUI VIEILLIT, tout en aidant au maintien des seniors sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proposer une offre de logements adaptés aux différentes populations attendues</b> (collectifs, locatifs, logements aidés, terrains à bâtir, logements pour seniors, ...) qui garantisse la mixité sociale sur le territoire et permette un parcours résidentiel sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- définir des zones à urbaniser cohérentes avec les enjeux démographiques et environnementaux (densification, extension limitée...)</li> <li>- imposer, par le biais d'orientations sectorielles d'aménagement, des principes d'aménagement dans les zones d'extension et les secteurs à densifier</li> </ul>
1.3. SOUTENIR LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT (notamment le petit commerce)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Améliorer les déplacements et le stationnement</b> dans la ville afin d'optimiser l'accès aux commerces et services de proximité</li> <li>• <b>Conserver les zones d'activités industrielles et artisanales</b> dans les secteurs qui leur sont dédiés, et leur permettre d'évoluer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter précisément les zones d'activités (zone artisanale, zone industrielle, zone de loisirs, ...) et y prescrire des règles adaptées</li> <li>- optimiser le stationnement existant</li> </ul>
1.4. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI SUR SARREBOURG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Veiller à la densification sur les zones existantes</b> (<i>quelques dents creuses existent encore</i>)</li> <li>• <b>Permettre et soutenir le développement de projets économiques, touristiques et de loisirs</b></li> <li>• <b>Tenir compte du projet d'extension des « Terrasses de la Sarre » et du projet de zone d'activités commerciales et artisanales</b></li> <li>• <b>Maintenir l'activité agricole sur SARREBOURG</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intégrer au PLU les projets d'aménagement à vocation économique connus à ce jour</li> <li>- prendre en compte l'existence de l'activité agricole sur Sarrebourg</li> </ul>
1.5. CONFORTER UNE POLITIQUE COMMUNALE DE L'HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser et encadrer les rénovations dans le centre ancien</b>, dans le respect du patrimoine</li> <li>• <b>Agir contre la sous occupation et la vacance</b> (<i>dans le centre ville notamment</i>)</li> <li>• <b>Développer l'offre en appartements et en logements locatifs</b>, mais aussi des logements adaptés pour les seniors</li> <li>• <b>Dégager, en tenant compte des contraintes, des petites zones à urbaniser</b> pouvant accueillir des constructions neuves</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter précisément les zones de bâti ancien à préserver (centre-ville, ...) et y prescrire des règles adaptées</li> <li>- garantir la mixité des logements dans les opérations et les projets d'aménagement</li> <li>- définir des zones à urbaniser cohérentes avec les enjeux démographiques et environnementaux (densification, extension limitée...) – Cf. <i>Carte des dents creuses et des extensions</i></li> <li>- imposer, par le biais d'orientations sectorielles d'aménagement, des principes d'aménagement dans les zones d'extension et les secteurs à densifier</li> <li>- distinguer des zones d'urbanisation à moyen ou long terme</li> </ul>

# Orientation générale n°2 :

## Renforcer l'attractivité de la ville

(offre en logements, cadre de vie, préoccupations environnementales en milieu urbain, etc.)

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES	MOYENS D'ACTION DANS LE P.L.U.
2.1. RENFORCER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIEE, ADAPTEE A LA DEMANDE, ET FAVORISER LA MIXITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des logements collectifs et locatifs aidés pour jeunes ménages, petites familles, etc.</li> <li>• Délimiter des nouvelles zones d'habitat à aménager, avec des terrains à construire</li> <li>• Densifier la zone urbaine (réflexion autour des dents creuses)</li> </ul>	- cf. orientation générale n°1
2.2. ASSURER LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE DES ZONES BATIES ET DES ZONES A URBANISER	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer les rénovations et requalifications du bâti ancien (centre-ville...)</li> <li>• Améliorer la qualité urbaine des zones d'activités (traitement urbain, voirie...)</li> <li>• Encadrer la restructuration des friches (dents creuses, friches militaires et industrielles)</li> <li>• Encadrer l'aménagement et les constructions à venir dans les nouvelles zones à urbaniser et les îlots bâtis à densifier</li> <li>• S'assurer de la bonne desserte en transport en commun des zones d'urbanisation future</li> <li>• S'assurer de la bonne desserte en eau potable (pression et capacité) et du traitement des eaux usées</li> <li>• Permettre pour les constructions le recours aux techniques alternatives et aux matériaux favorisant les économies d'énergie ainsi que la construction plus contemporaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter précisément les zones de bâti ancien à préserver (centre-ville, ...) et y prescrire des règles adaptées</li> <li>- repérer les bâtisses remarquables</li> <li>- imposer, par le biais d'orientations sectorielles d'aménagement et du règlement d'urbanisme, des principes d'aménagement et des règles de construction pour les zones d'extension et les secteurs à densifier</li> <li>- renforcer le règlement des zones d'activités (aspect extérieur des constructions, espaces plantés, aires de stockage, stationnement, voirie, etc.)</li> </ul>
2.3. DEVELOPPER LES LIAISONS INTER-QUARTIERS ET FACILITER LES DEPLACEMENTS INTRA-COMMUNAUX (itinéraires piétons, pistes cyclables, ...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer des itinéraires piétons-cycles inter-quartiers</li> <li>• Requalifier le quartier de la gare afin d'en faire un véritable pôle multi-modal. Les déplacements doux (piétons et cyclables) seront promus en direction de cet équipement afin d'en faciliter l'accès et de confirmer la dimension « multi-modal » du site.</li> </ul>	- repérer dans le PLU les itinéraires piétons/cycles à préserver et à créer et, si besoin
2.4. VEILLER A SOUTENIR L'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre la vacance dans le centre ville</li> <li>• Inciter à l'installation de jeunes ménages en centre ville</li> </ul>	- mettre en place un accompagnement pour permettre l'acquisition du logement vacant (partenariat avec les bailleurs sociaux ou organismes privées)

## Renforcer l'attractivité de la ville

(offre en logements, cadre de vie, préoccupations environnementales en milieu urbain, etc.)

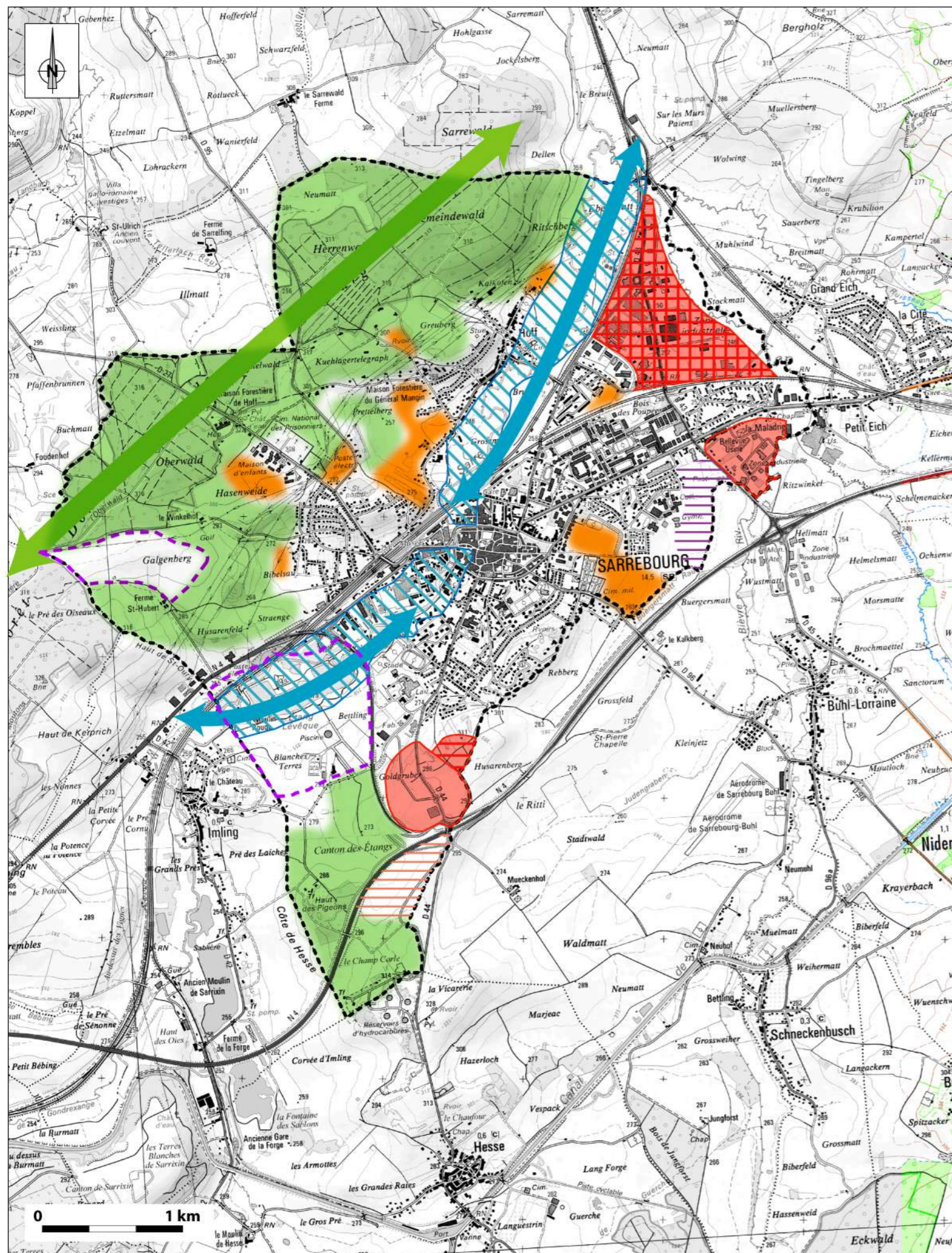
OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES	MOYENS D'ACTION DANS LE P.L.U.
<p><b>2.5. PRESERVER ET AMELIORER LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT URBAIN</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir et entretenir l'offre en équipements et services</b> à la population et veiller à l'adaptation des équipement aux personnes à mobilité réduite</li> <li>• <b>Préserver et mettre en valeur le patrimoine ancien et historique</b> de la ville (sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques, Site inscrit de Saint-Ulrich,...)</li> <li>• <b>Préserver et mettre en valeur les espaces verts, plantations et secteurs de jardins</b> (<i>poumons verts urbains</i>)</li> <li>• <b>Identifier les problèmes de stationnement et rechercher des solutions</b></li> <li>• <b>Intégrer la lutte contre les nuisances sonores</b> pour les zones à aménager et celles déjà urbanisées ; ne pas créer de nouvelles sources de nuisances sonores près des zones habitées</li> <li>• <b>Améliorer les réseaux</b> (<i>assainissement, eau potable, enfouissement lignes électriques, ...</i>)</li> <li>• <b>Assurer la desserte des nouvelles constructions en matière de communication numérique. Ainsi, les conditions d'un raccordement aux réseaux de communication, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devront être prévues pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir des zones/terrains pour le développement d'équipements publics, et, si besoin, inscrire des emplacements réservés au PLU</li> <li>- délimiter précisément les zones de bâti ancien à préserver (centre-ville, ...) et y prescrire des règles adaptées</li> <li>- repérer des bâtisses remarquables</li> <li>- repérer les éléments du patrimoine local afin de les préserver</li> <li>- repérer les espaces verts et les jardins à préserver en les inscrivant au PLU en zone naturelle N</li> <li>- renforcer les règles concernant le stationnement pour les nouvelles constructions, extensions et rénovations de bâtiments</li> <li>- organiser l'aménagement des zones à urbaniser afin de lutter contre les nuisances sonores</li> </ul>
<p><b>2.6. TRAITER LES SECTEURS DE FRICHES ET DELAISSES URBAINS (en cœur de ville ou en périphérie immédiate), afin de limiter l'étalement urbain et d'améliorer le paysage urbain</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Densifier les cœurs d'îlots non bâtis</b> ainsi que certains quartiers</li> <li>• <b>Aménager le secteur du Quartier Gérome</b> (<i>pour partie ancienne friche militaire</i>)</li> <li>• <b>Porter une réflexion sur les friches militaires et industrielles restantes</b> (réflexion sur le long terme)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- définir des secteurs de densification et des principes d'aménagement sur ces secteurs (<i>cf. optimisation de l'aménagement</i>)</li> <li>- si besoin, inscrire des emplacements réservés au PLU</li> </ul>
<p><b>2.7. PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES IDENTIFIEES EN PRESERVANT DE L'URBANISATION LES SECTEURS LES PLUS EXPOSES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Respect du PPR inondations</b></li> <li>• <b>Aléas retrait et gonflement des argiles (aléa faible sur la commune)</b></li> <li>• <b>Le risque de mouvement de terrain (effondrements et cavités souterraines)</b></li> <li>• <b>Sites pollués</b> (<i>cf. recensement DRIRE-DREAL</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- prise en compte des contraintes lors de la délimitation des zones et secteurs de zones, selon leur vocation</li> <li>- intégration des contraintes dans le règlement d'urbanisme</li> </ul>

<b>2.8. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE AU NIVEAU DES LOGEMENTS DANS LES ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser l'organisation et l'orientation du bâti</li><li>• Favoriser les apports solaires passifs</li><li>• Favoriser les logements moins énergivores</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Adapter le règlement du projet de PLU aux techniques et à l'utilisation de matériaux entrant dans une démarche de développement durable</li><li>- Travailler en orientation d'aménagement l'urbanisation des zones d'urbanisation future</li></ul>
--	--	--

# Orientation générale n°3 :

## Garantir la préservation de l'environnement et la mise en valeur du paysage

OBJECTIFS GENERAUX	OBJECTIFS DETAILLES	MOYENS D'ACTION DANS LE P.L.U.
3.1. <b>LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densifier la zone urbaine</li> <li>• Supprimer une partie des zones à urbaniser au PLU (près de 170 ha de zones 1AU, 2AU et 1AUX). Ainsi, 82 ha de zones d'urbanisation future dans le PLU en vigueur sont reclassés en zone agricole ou en zone naturelle (en fonction de leur localisation et de la sensibilité écologique du secteur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter des cœurs d'îlot non bâtis à aménager, et y définir des principes d'aménagement (accès, voirie, type d'habitat, densité, espaces publics, stationnement, espaces verts,...)</li> <li>- classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) d'une partie de ces 170 ha</li> </ul>
3.2. <b>PROTEGER LA RESSOURCE "EAU" ET PRISE EN COMPTE DE LA NOTION DE RISQUE</b> <i>(compatibilité avec le SDAGE approuvé le 27 novembre 2009)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte et protéger les zones inondables</li> <li>• Surveiller les sites pollués (Sites GDF, RAFFEL, CGR)</li> <li>• Garantir l'amélioration des réseaux d'eau (eau potable, assainissement)</li> <li>• Permettre et favoriser l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales – limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter des secteurs adaptés sur les plans de zonage du PLU</li> <li>- intégrer au règlement d'urbanisme les prescriptions associées aux différents objectifs</li> </ul>
3.3. <b>PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET LES MASSIFS FORESTIERS</b> , éléments constitutifs d'un paysage de qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des terres agricoles</li> <li>• Maintien des trames vertes et bleues identifiées, avec préservation des massifs forestiers et préservation de la ripisylve de la Sarre et de la Bièvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimiter des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N) cohérentes avec les enjeux environnementaux mis en évidence sur la commune</li> <li>- préserver les ripisylves par le biais des éléments remarquables du paysage</li> </ul>
3.4. <b>REPERER ET PROTEGER LES MILIEUX NATURELS AYANT UN INTERET ECOLOGIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etang</li> <li>• Cours d'eau (Sarre et Bièvre)</li> <li>• Zones humides (ZNIEFF de type 1 « Prairie de la Sarre de Sarrebourg à Berthelming)</li> <li>• Certains secteurs d'intérêt écologique varié (cf – Carte du diagnostic)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- classer ces secteurs en zone naturelle et forestière (N)</li> <li>- en cas de projet d'aménagement, réaliser des études complémentaires (étude "zones humides", dossier de dérogation au titre des espèces protégées, ...), mais définir aussi des principes d'aménagement et des règles adaptées aux enjeux environnementaux identifiés</li> </ul>
3.5. <b>AMELIORER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les éléments naturels du paysage (alignements d'arbres, bosquets, ripisylves, étang, ...)</li> <li>• Restaurer les corridors écologiques quand cela s'avère nécessaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- repérer les éléments marquants du paysage afin de les préserver</li> </ul>

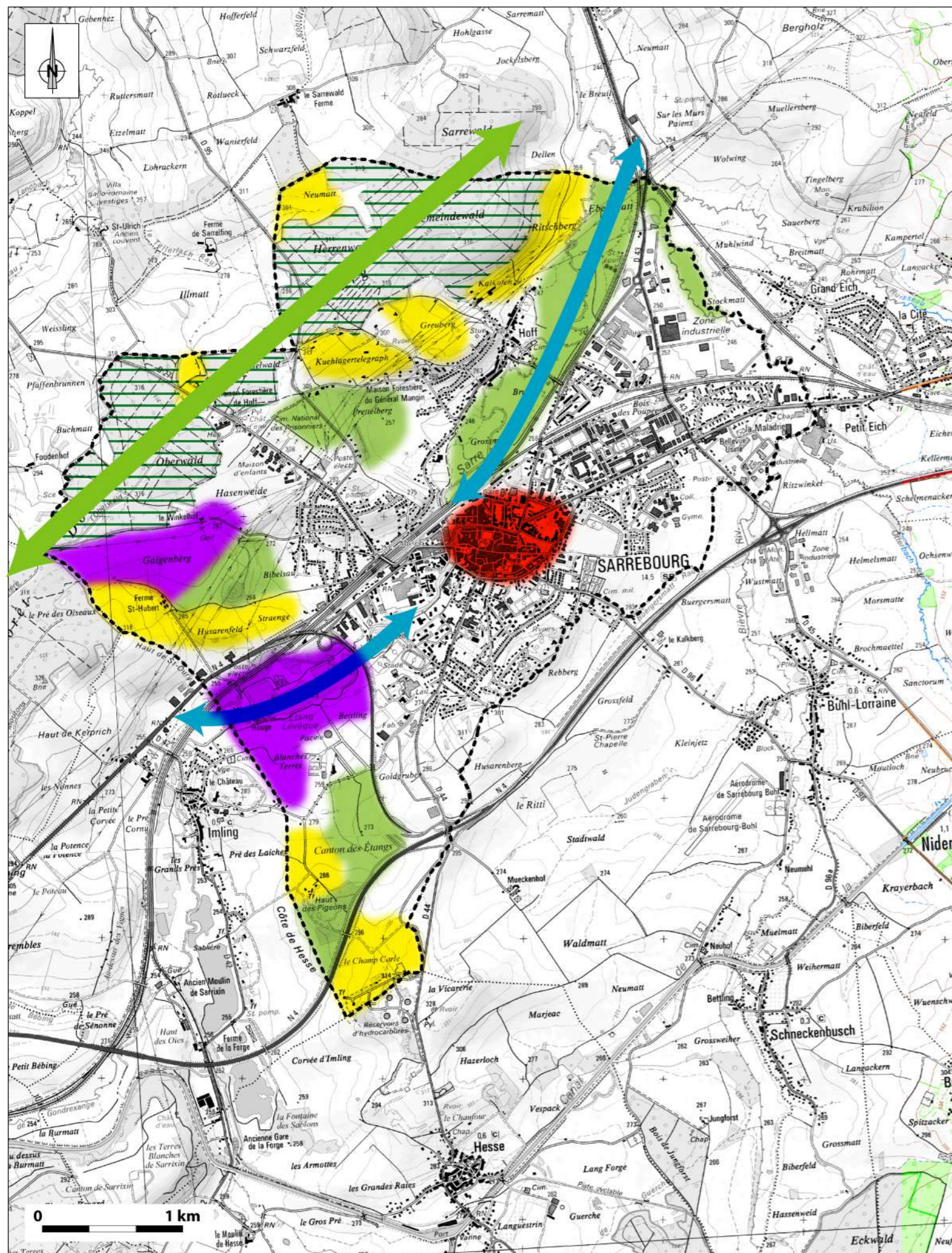


# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- ① Conforter le statut de centre administratif et économique pour la région qui l'entoure
- ② Renforcer l'attractivité de la ville








- Zone d'activités existante
- à densifier
- extension prévue
- Zone d'activités à créer
- à court terme
- à long terme
- Zone d'urbanisation à vocation d'habitats
- Secteur soumis à des dispositions particulières liées au PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)
- Trame bleue et trame verte
- Zone de développement à vocation de loisirs
- Espace agricole ou naturel préservé
- Limite communale



## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES

③ Garantir la préservation de l'environnement et la mise en valeur du paysage

-  Zone agricole préservée
-  Espaces boisés à protéger
-  Trames verte et bleue à maintenir
-  Secteur en centre ancien dont la rénovation est à encadrer par des règles architecturales strictes (aspect extérieur, implantation, hauteurs, etc)
-  Espace naturel à vocation de loisirs
-  Espace naturel
-  Limite communale