

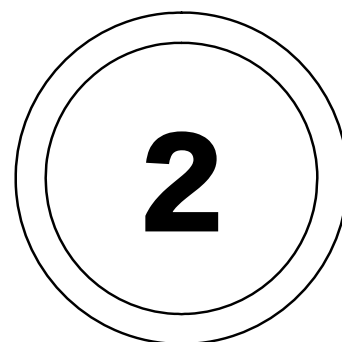
PLAN LOCAL D'URBANISME DE **SORBEY**



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

APPROBATION DU POS : 17 mai 1988

**APPROBATION DU PLU PAR D.C.M.
DU : 27 mai 2011**



Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 – Fax : 03 87 74 82 31
E-mail : nvc@atelier-a4.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORBEY

CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

PROCEDURE D'ELABORATION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
17/03/1984	03/06/1986	Octobre 1987	17/05/1988

PROCEDURE DE LA 1^{ère} REVISION

<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>ENQUETE PUBLIQUE</i>	<i>APPROBATION</i>
10/10/2008	25/06/2010	Du 02/11/2010 au 03/12/2010	27/05/2011

APPROBATION DE REVISION SIMPLIFIEE

APPROBATION DE MODIFICATION

ARRETE DE MISE A JOUR

P R E A M B U L E

MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- ❑ Le PADD est une étape nouvelle dans la procédure de planification du développement de la commune. C'est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l'intérêt général de la commune.
- ❑ Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD fixe les objectifs d'aménagement et les mesures de protection retenus par les élus dans le cadre de la révision du PLU de la commune. Ce projet suit une logique de développement durable et vise à concilier vision locale et globale des aménagements, et perspectives à court et à long terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu'environnementaux.

Le diagnostic a permis d'identifier les **enjeux principaux** qui ont été la base de réflexion du PADD :

Enjeux paysagers

- ▶ Préservation des zones de pâture et de culture
- ▶ Protection et gestion des corridors biologiques et paysagers : ripisylve, haies, alignements d'arbres
- ▶ Maintien de l'intégrité des massifs forestiers.

Enjeux démographiques et économiques

- ▶ Augmentation progressive de la population en évitant l'étalement urbain
- ▶ Développement d'une offre de logements plus diversifiée (logements de taille plus modeste, en location, de plain-pied, ...)
- ▶ Encouragement à l'implantation de commerces et services de proximité.

Enjeux urbains

- ▶ Requalification des espaces publics remarquables
- ▶ Maîtrise de l'étalement urbain : nouvelles zones d'extension limitées et proches du centre ancien ou des équipements, rénovation du bâti ancien, construction des dents creuses
- ▶ Maintien et si possible amélioration des liaisons entre les quartiers existants et futurs.

- Le PADD fixe les **orientations générales** d'urbanisme et d'aménagement qui concernent **l'organisation générale du territoire**. Il définit une **politique d'ensemble** apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic. Cette politique de développement est sous-tendue par un triple objectif de développement durable :

- ↳ La protection des ressources de toutes natures (patrimoniales, énergétiques, agricoles, économiques, sociales, naturelles, ...)
- ↳ La protection de la santé de la population de Sorbey
- ↳ La durabilité de l'aménagement de l'espace.

Quatre grands **objectifs** ont été ainsi définis:

- ↳ **Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine**
- ↳ **Aménager l'espace pour un équilibre harmonieux de l'habitat et de meilleures liaisons inter-quartiers**
- ↳ **Améliorer les équipements, services et transports**
- ↳ **Développer une économie durable**

Certaines actions qui en découlent sont parfois transversales à plusieurs objectifs.

Ces objectifs ne sont pas classés par ordre de priorité ou d'importance.

1 - Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine

Objectifs :

L'urbanisation des années 1970-80 et les nombreuses installations agricoles ont réduit petit à petit les espaces naturels de la commune de Sorbey. Il convient donc à présent :

- ⇒ **de préserver le patrimoine environnemental et paysager**
- ⇒ **de préserver le patrimoine architectural et urbain**
- ⇒ **de mettre à profit ces atouts en valorisant certains éléments marquants**
- ⇒ **de favoriser le développement des énergies renouvelables.**

Ainsi, l'un des principaux enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera **d'allier développement agricole et démographique avec respect de l'environnement, qu'il soit naturel, architectural ou urbain.**

Actions envisagées :

- **Préserver et protéger les espaces naturels et agricoles de qualité avec l'appui d'une réglementation fine et précise** en zones naturelles et agricoles les protégeant de toute urbanisation :
 - Conservation d'un vaste espace agricole tampon entre les boisements et la zone urbaine.
 - Préservation des vergers de Poncillon.
 - Préservation des haies existantes et incitation à la plantation de haies vives composées d'essences locales.
 - Maîtrise et protection de la végétation des zones humides le long des affluents de la Nied.
 - Préservation du paysage de la vallée de la Nied et des bonnes terres agricoles en interdisant les champs commerciaux de grandes éoliennes et de champs de panneaux photovoltaïques (sauf les panneaux intégrés aux bâtiments).
- **Protéger le patrimoine architectural et la structure urbaine du centre ancien par l'intermédiaire :**
 - D'un règlement adapté sur l'aspect des constructions anciennes pour préserver l'harmonie du village-rue lorrain.
 - De la mise place du permis de démolir pour les bâtiments remarquables.
- **Valoriser les éléments paysagers intéressants :**
 - Valorisation de la zone humide du ruisseau de Sorbey. La renaturation est terminée, le pont a été refait et élargi pour réduire les risques d'inondations, il reste donc à assurer l'entretien des berges et de la ripisylve.
 - Aménagements paysagers des entrées de village.
 - Maintien du label des villes et villages fleuris (2 fleurs).
- **Limiter les risques de pollutions et les dépenses en énergies :**
 - Les gros travaux du réseau d'assainissement ont permis de supprimer les principaux rejets directs dans le milieu naturel. Le reste du réseau sera réhabilité pour remplacer les conduites les plus anciennes qui pourraient connaître des fuites ou des surcharges.
 - La station d'épuration à bacs de piscine a été conçue pour être facilement agrandie au fur et à mesure des extensions du village.

- Inciter les aménageurs à mettre en place autant que possible des dispositifs urbains et architecturaux en faveur du traitement alternatif des eaux pluviales, qui évitera les rejets non maîtrisés dans les cours d'eau.
- Inciter que les toits terrasses soient végétalisés afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.
- Interdire les activités qui pourraient causer des risques pour la population ou l'environnement en milieu urbain.
- Inciter les particuliers à recourir aux énergies renouvelables en autorisant notamment les panneaux solaires et les petites éoliennes individuelles, et en imposant une certaine densité urbaine limitant l'étalement urbain.

2 - Aménager l'espace pour un équilibre harmonieux de l'habitat et de meilleures liaisons inter-quartiers

Objectifs :

La situation géographique proche de Metz et le cadre de vie encore rural de la commune de Sorbey lui confèrent une attractivité certaine en termes de demande de logements. Afin de préserver la qualité de vie offerte aux habitants, de conserver cette ruralité qui fait l'identité du village et de limiter les atteintes portées à l'environnement, l'extension urbaine devra être maîtrisée. Les zones d'urbanisation futures sont donc réfléchies pour atteindre plusieurs objectifs :

- ⇒ **Préserver les espaces naturels et les terres agricoles** : les zones à urbaniser (1AU et 2AU) s'orientent principalement vers une densification, c'est-à-dire un recentrage sur les espaces vides internes à l'aire urbaine et la recherche de proximité avec les équipements publics, évitant ainsi un étalement urbain préjudiciable pour l'environnement, pour l'agriculture mais également pour la vie communale
- ⇒ **Recréer un maillage urbain** : les nouvelles zones à urbaniser proposées permettent de retrouver des liaisons entre les quartiers existants, ceci pour une meilleure accessibilité et cohésion du village. L'objectif est de retrouver une continuité entre le centre ancien et les lotissements périphériques, ce qui doit faciliter les déplacements de toutes natures et plus particulièrement les déplacements non polluants.
- ⇒ **Tenir compte de la géographie** : écarter les habitations des zones humides et des nuisances sonores ou sanitaires, éviter les coteaux orientés plein nord et les meilleurs terrains agricoles, ...
- ⇒ **Renouer avec une croissance maîtrisée de la population** : l'objectif est d'atteindre rapidement une population de 400 habitants (avec le lotissement du Haut Jardin) et de prévoir ensuite un développement plus lent mais continu (par petites phases) afin d'éviter une nouvelle baisse et un vieillissement de la population.
- ⇒ **Diversifier l'offre de logements** pour permettre à la fois d'offrir des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite (en termes d'accessibilité et de localisation proche des équipements) et aux jeunes ménages, afin de les maintenir dans la commune. Sorbey devra donc proposer un « parcours résidentiel » qui va du logement social à l'accession à la propriété en passant par des logements locatifs privés. Les « types » de logements devront ainsi être variés par leur taille mais également par le statut de leurs occupants.

Parallèlement, l'espace urbain existant devra connaître des aménagements qualitatifs pour améliorer encore le cadre de vie de tous les habitants (traitement des espaces publics majeurs) mais aussi pour intégrer au mieux la voiture dans le centre ancien.

Actions envisagées :

- Afin d'assurer le développement de la commune tout en répondant aux problèmes d'étalement urbain et de liaisons manquantes, **deux principaux secteurs d'urbanisation ont été définis** :
 - Entre le quartier de la Vignotte et le noyau ancien de la rive gauche.
 - Entre le lotissement des Sorbiers et la salle communale, en s'enroulant autour du centre villageois, de l'école et de la mairie.

Ces deux nouveaux quartiers auront la charge d'**assurer les liaisons urbaines**, piétonnes et cyclistes entre les quartiers environnants qui aujourd'hui ne communiquent pas alors qu'ils partagent certains équipements.

- Les cheminements piétons existants seront préservés, entretenus et connectés aux nouveaux.
- **Mener une politique volontariste pour le développement d'une offre variée de logements** afin de trouver un équilibre entre l'offre d'accession à la propriété et l'offre locative, et entre les « types » de logements (taille, accessibilité, ...) :
 - Permettre la création de quelques logements sociaux (70% des ménages mosellans sont éligibles au logement social).
 - Imposer une diversité de typologies d'habitat au sein des nouvelles zones d'extension urbaine. Les bâtiments de logements collectifs devront cependant avoir des gabarits similaires aux maisons individuelles (hauteur limitée) afin de permettre leur bonne intégration dans les quartiers.
 - Créer des logements adaptés aux personnes âgées et aux Personnes à Mobilité Réduite.
- **Mener une politique foncière adaptée** afin de permettre à la commune d'être un acteur dynamique de la maîtrise et du développement de l'urbanisation. La commune intégrera l'ancien terrain de foot dans son projet de développement urbain, ce qui lui donnera une certaine facilité pour aménager des équipements publics ou des types d'habitation spécifiques. Une politique d'acquisition foncière pourrait également s'appliquer dans le centre ancien pour l'aménagement de petits parkings ou d'espaces verts.
- **Requalifier progressivement les principaux espaces publics :**
 - Enfouissement progressif des réseaux secs dans le village
 - Réaménagement de la rue de la Fontaine
 - Sécurisation et traitement paysager des entrées du village.
- **Répondre aux besoins en stationnement :**
 - A proximité des équipements par des aménagements publics.
 - Dans les nouveaux quartiers par le biais du règlement.

Quelques exemples de petits collectifs :



Hambach (4 appartements)



Tremblay-en-France

Quelques exemples de maisons accolées :



Rohrbach-lès-Bitche



Rouhling



Oberhausbergen



Scy-Chazelles

3 – Améliorer les équipements, services et transports

Objectif :

Sorbey a connu une baisse démographique depuis près de 20 ans, due notamment à la quasi absence de nouvelles constructions et le faible potentiel du bâti ancien (la plupart des fermes sont encore en activité). Il en découle une nécessité de renouer avec la croissance afin de **maintenir la population jeune pour pérenniser l'école et pouvoir développer de nouveaux équipements publics**.

En termes de transports, Sorbey cherchera dans les années à venir à **améliorer sa desserte en transports en communs et transports doux**, notamment en direction de Metz.

Actions envisagées :

- **Améliorer ou créer des équipements publics :**
 - Aménager une aire de convivialité dans la zone d'extension sud-est, complémentaire du plateau de jeux existant sur l'ancien terrain de tennis.
 - Lancer les études pour construire une nouvelle salle communale (pour les fêtes et les associations), l'actuelle étant trop petite.
 - Mettre aux normes d'accessibilité P.M.R. la mairie et l'école.
 - Répondre aux demandes en matière de services à la personne (portage de repas à domicile par exemple) et de services liés à la petite enfance dans le cadre communautaire.
 - Maintenir les services scolaires et périscolaires existants par convention avec trois autres communes. Prévoir une réserve foncière pour un éventuel regroupement scolaire sur le ban communal de Sorbey.
- **Aider au développement des transports doux :**
 - Chercher à améliorer la liaison entre Sorbey et les gares de Courcelles-sur-Nied et/ou de Sanry-sur-Nied. Deux solutions sont à discuter avec le Conseil Général, soit envisager la desserte de Sorbey par les Transports Interurbains de la Moselle (bus), soit aménager un cheminement piéton sécurisé parallèle à la RD999 entre Courcelles-sur-Nied et Sorbey.
 - Mettre en application les conclusions du diagnostic P.M.R. des espaces publics dans les chantiers de voirie à venir.
 - Soutenir le projet communautaire de création d'une voie verte piétons-cyclistes sur l'ancienne voie ferrée entre Courcelles-sur-Nied et Landonviller, avec un réseau de liaisons entre les villages et cette épine dorsale des transports doux de loisirs.
 - Maintenir le service de bus qui relie Sorbey à Metz une fois par mois pour les déplacements « loisirs », en association avec la commune de Lemud.
 - Réfléchir à la possibilité de mettre les habitants en relation par le biais du nouveau site internet, dans l'optique de développer le covoiturage.

4 – Développer une économie durable

Objectifs :

Le développement économique de la commune de Sorbey doit se lire à une échelle intercommunale qui s'inscrit dans un contexte plus global. La Communauté de Communes du Pays de Pange a donc repris la compétence « développement économique » et doit à ce titre déterminer les secteurs les plus judicieux pour développer des zones d'activités. Cette reprise de compétence permet d'éviter entre autres une concurrence et une surabondance de l'offre. Ainsi, les zones artisanales de la C.C.P.P. ne seront pas aménagées sur le territoire de Sorbey mais plutôt dans les communes proches des grands axes routiers (route de Sarrebruck notamment).

Mais la commune de Sorbey possède encore un fort potentiel agricole avec 6 exploitations en activités. Aucun exploitant n'envisage d'arrêter son activité à court terme et plusieurs ont des projets de développement. La commune fera le maximum pour **pérenniser l'activité agricole et développer des activités annexes**, par exemples touristiques.

Actions envisagées :

- **Afficher dans le règlement la volonté de créer des quartiers mixtes en termes de fonctions**, avec la possibilité d'accueillir des professions libérales, du petit artisanat, des commerces de proximité, ... qui amèneront de la vie sans créer de nuisances pour les habitants.
- **Conforter les emplois communaux** : la commune vient d'embaucher un employé à 20h par semaine, elle souhaite à terme en faire un emploi à temps plein. Parallèlement, le regroupement scolaire a permis la création de 4 postes pérennes (2 d'assistante maternelle à temps plein, 2 pour la cantine et l'accueil périscolaire à temps partiel).
- **Soutenir l'activité agricole** par le biais d'un zonage et d'un règlement préservant les terres agricoles de toute autre occupation du sol, et permettant aux exploitations de pouvoir continuer à se développer.
- **Développer le tourisme rural** :
 - Adhérer au S.I.V.T. du Pays Messin.
 - Faire la promotion du village par le biais du site internet.
 - Autoriser le développement d'activités de type fermes pédagogiques.
 - Inciter au développement de l'accueil en gîte rural.
 - Continuer les efforts de fleurissement du village.