



Commune de SORBÉY (57)

MODIFICATION N°1 DU

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Notice de Présentation



Dossier Notification PPA

--	--

SOMMAIRE

Introduction	2
Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL	4
1. Rappel du contexte local.....	5
1.1. Présentation géographique	5
1.2. Contexte démographique.....	6
1.3. Logements.....	6
1.4. Contexte environnemental et paysager	7
2. Enjeux de la modification du PLU	8
■ Droit des sols actuel	8
■ Objectifs de la commune.....	8
Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS	9
DES POINTS OBJETS DE LA.....	9
MODIFICATION DU PLU.....	9
1. Modifications proposées et justifications	10
■ Modification et dissociation en deux représentations graphiques de la pièce « Orientations d’Aménagement et de Programmation »	10
2. Evaluation des incidences de la modification du PLU	19
■ Incidences sur la prise en compte des risques	20
■ Incidences sur le règlement graphique et les surfaces.....	32
■ Incidences sur le milieu agricole	32
■ Incidences sur le paysage	32
■ Incidences sur le milieu naturel et l’environnement	32
■ Incidences sur le PADD	33
■ Incidences sur les communes voisines	33

Introduction

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'Urbanisme.

Article L. 153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44. Par dérogation à l'article L. 153-31, font également l'objet de cette procédure de modification les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet :

1° De soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 dudit code. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° De délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du présent code, les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Peuvent également faire l'objet de la procédure de modification, si l'autorité compétente le décide, les changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables qui ont pour objet de délimiter les zones mentionnées à l'article L. 121-22-3 du présent code.

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

I.-Le projet de modification est mis à la disposition du public soit par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit par le maire dans les autres cas. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une procédure de participation du public au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à une enquête publique.

Lorsque le projet de modification est soumis à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-1 du présent code, le recours à la participation du public par voie électronique ou à l'enquête publique est obligatoire.

Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, la mise à disposition, la procédure de participation du public par voie électronique ou l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal. Elles sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée. Lorsque le projet de modification procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans un délai de trois mois à compter de cette présentation.

III.-L'enquête publique prévue au I du présent article est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Les avis des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du présent code sont joints au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique.

Lorsqu'il est recouru à la procédure de participation du public par voie électronique, le dossier est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées.

Article L. 153-43

A l'issue de la mise à disposition du public, de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Titre 1 : RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

1. Rappel du contexte local

1.1. Présentation géographique

SORBEY est une commune située dans le département de la Moselle, en Région Grand Est (Lorraine).

Elle appartient à la Communauté de Communes Haut Chemin - Pays de Pange qui regroupe 28 communes et 19 286 habitants en 2022.

Le territoire communal est implanté en plein cœur du Plateau Lorrain et borde la Nied Française. Le bourg est situé à environ 14 km au Sud-Est de METZ et 25 km au Nord-Est de PONT-À-MOUSSON. La commune est connectée à ces deux polarités via les RD999 et RD67.



Situation du territoire communal à l'échelle communautaire (Source : CCHCPP)

1.2. Contexte démographique

En 2022, la commune comptait 390 habitants, un effectif en hausse constante depuis le début des années 2010.

Population en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population	186	179	267	375	364	327	321	367	390

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2022 exploitations principales.

SORBEY compte 153 ménages en 2022 occupés par 2,55 personnes en moyenne.

La taille des ménages de la commune diminue, suivant le phénomène de desserrement des ménages observé à l'échelle nationale.

Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,44	3,58	3,30	3,50	3,17	2,91	2,60	2,48	2,55

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2022 exploitations principales.

1.3. Logements

Le parc de logements est constitué de 163 logements en 2022 dont 93,8% sont des résidences principales.

Le taux de vacance est de 3,7%, une valeur nettement inférieure à celle nécessaire pour assurer une bonne fluidité au parc (6,5%), traduisant un marché local sous tension.

Catégories et types de logements

	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	130	100,0	153	100,0	163	100,0
Résidences principales	123	94,5	148	96,7	153	93,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	3	2,4	4	2,6	4	2,5
Logements vacants	4	3,1	1	0,7	6	3,7
Maisons	126	96,2	147	96,0	159	97,5
Appartements	3	2,3	6	4,0	2	1,2
Autres	2	1,5	0	0,0	2	1,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2026.

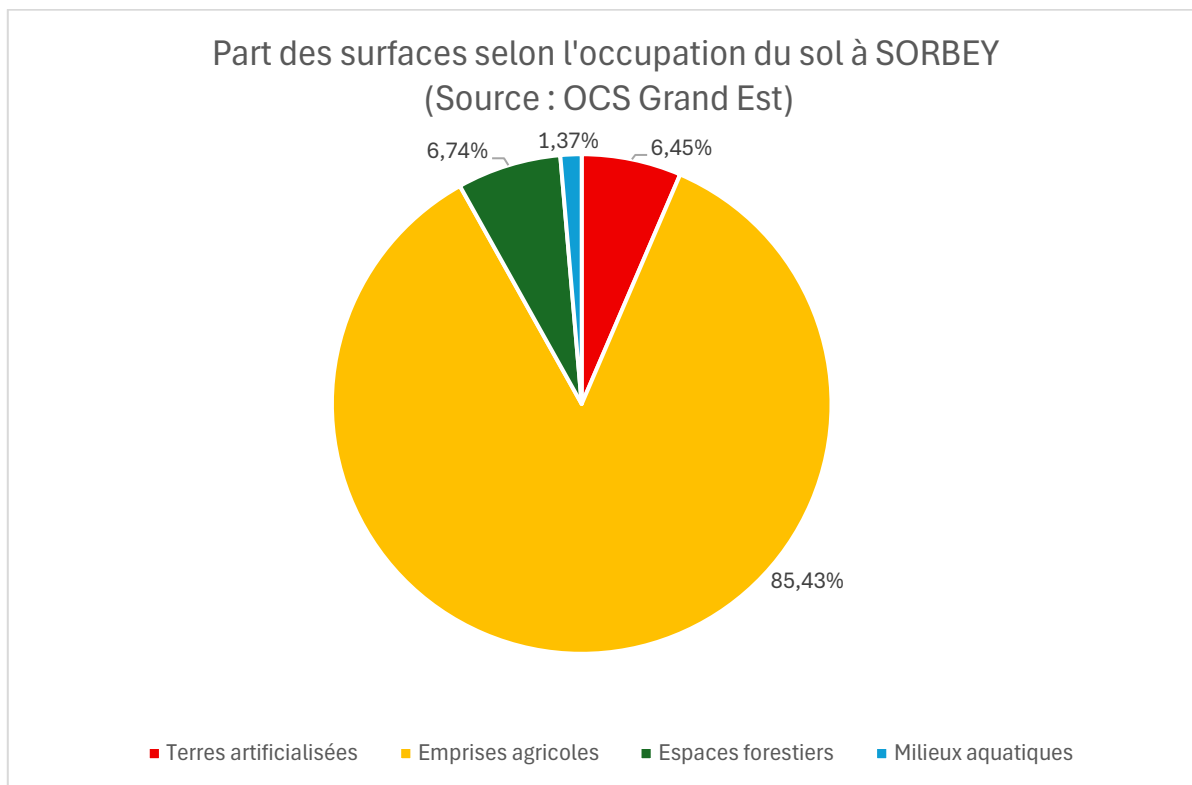
1.4. Contexte environnemental et paysager

Le territoire communal de SORBEY couvre environ 5,59 km².

Le ban est principalement occupé par des espaces agricoles, qui représentent 85,43% du ban communal.

Les espaces boisés et urbanisés couvrent des surfaces quasi équivalentes (respectivement 6,74% et 6,45% du territoire) à l'échelle du territoire.

Les milieux aquatiques en occupent quant à eux une part résiduelle (1,37%).



Le territoire n'est pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est localisé sur le ban de Rémyilly à environ 6,4 km du cœur de bourg (Natura 2000 Directives Habitats identifié par la référence FR4100231 Secteurs halophiles et prairies humides de la vallée de la Nied).

La commune de SORBEY abrite néanmoins une ZNIEFF de type I (410006926 – Vallée de la Nied Française de Landroff à Landonvillers). Aucun autre périmètre de protection ou d'inventaire écologique (APPB ou ENS entre autres) ne concerne le ban.

2. Enjeux de la modification du PLU

■ Droit des sols actuel

La commune de SORBEY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mai 2011.

■ Objectifs de la commune

Afin d'accompagner un projet d'aménagement de lotissement proposé par l'aménageur FONCÉA, la commune de SORBEY souhaite amender la section méridionale du volet graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (couvrant les zones 1AU, 1AUe et une partie du zonage 2AU définies au plan), l'enrichir d'un volet littéral afférent et dissocier les représentations des différents secteurs d'aménagement.

Au regard des évolutions envisagées, il est possible d'utiliser la procédure de modification sous réserve que les changements demandés restent cohérents avec le parti d'aménagement et d'urbanisme de la commune décrits dans son PADD.

Titre 2 : CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Modifications proposées et justifications

■ Modification et dissociation en deux représentations graphiques de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

En collaboration avec l'aménageur FONCÉA, la commune de SORBEY ambitionne d'élargir les contours de sa trame urbaine par la mise en œuvre d'un nouvel espace résidentiel en arrière du centre-bourg et du lotissement du Haut-Jardin.

En contact direct avec le tissu d'équipements publics locaux (école, mairie et salle socio-culturelle), ce projet vise à assurer des possibilités d'accueil en réponse à un marché local aujourd'hui sous forte tension (peu de dents creuses réellement mobilisables sur le bourg et aucun logement vacant récupérable au regard du taux constaté : 3,7% du parc).

Pour rappel, la démographie communale est en continuelle augmentation depuis le début des années 2010 (+ 69 habitants entre 2011 et 2022, attractivité périurbaine de l'agglomération messine).

Ce projet d'aménagement résidentiel doit être réalisé à l'échelle des zones 1AU et 1AUe (sur cette dernière zone, les aménagements projetés se limitent à des linéaires viaires) déjà ouvrables à l'urbanisation. Dans le PLU en vigueur, cette urbanisation est conditionnée par le respect des grandes lignes directrices de la représentation graphique de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Élaborée en 2011, cette retranscription n'est plus concordante avec les ambitions portées par la commune, notamment au niveau des typologies d'habitat et de desserte viaire.

Ainsi, la municipalité propose d'amender cette pièce.

Ceci sera réalisé d'une part, en dissociant clairement les deux sections communales encadrées par la présente pièce en deux OAP distinctes, l'une dédiée au périmètre couvert par les zones 1AU, 1AUe et la zone 2AU méridionale (rebaptisée OAP n°1 « Les Sorbiers »), l'autre réintégrant les représentations existantes sur la section plus septentrionale (rebaptisée OAP n°2 « Rue de la Fontaine »). Sur cette seconde OAP, la légende existante sera corrigée afin de ne laisser qu'uniquement apparent les figurés concernant directement la section couverte et un volet littéral succinct sera introduit pour présenter le secteur.

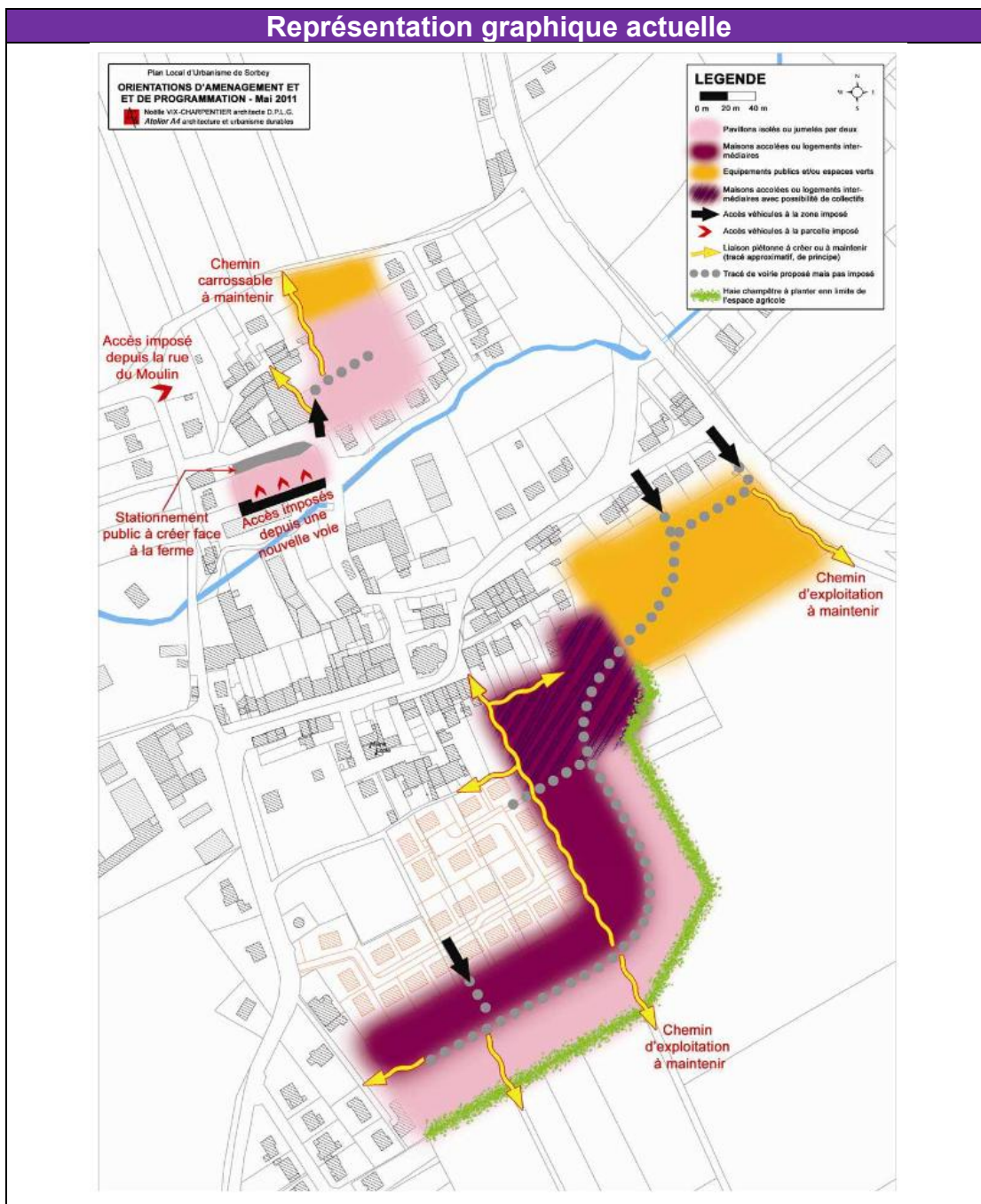
D'autre part, sera déployé dans la nouvelle OAP « Les Sorbiers », un certain nombre de modifications graphiques et littérales plus en phase avec le projet ambitionné :

- Matérialisation des différents zonages sur l'OAP ;
- Introduction d'un volet littéral spécifique au secteur définissant de grandes orientations d'aménagement (qui précisera notamment des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation et une densité comme le dispose le Code de l'Urbanisme) ;
- Modification des périmètres de typologies d'habitat et formes retenues ;
- Délimitation plus précise de la localisation des dessertes viaires à l'échelle des zones 1AU et 1AUe ;
- Suppression des liaisons piétonnes matérialisées au plan (la commune ayant signalé sa préférence pour un aménagement viaire partagé) ;
- Suppression des figurés de desserte viaire internes à la zone 2AU (en attente d'un projet plus clairement défini sur celle-ci) ;
- Simplification des amorces viaires devant connecter cette zone à plus long terme avec le reste des secteurs urbains et à urbaniser du bourg ;
- Ajout d'une aire de retournement à cheval sur les zones 1AU et 2AU.

Enfin, le volet littéral introductif préexistant sera maintenu dans la pièce, tout en étant amendée de manière à ne plus laisser transparaître des éléments afférents à l'ancienne représentation méridionale des OAP ou figurant dans le Rapport de Représentation du PLU approuvé en 2011.

Évolutions à l'échelle du volet graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

Représentation graphique actuelle

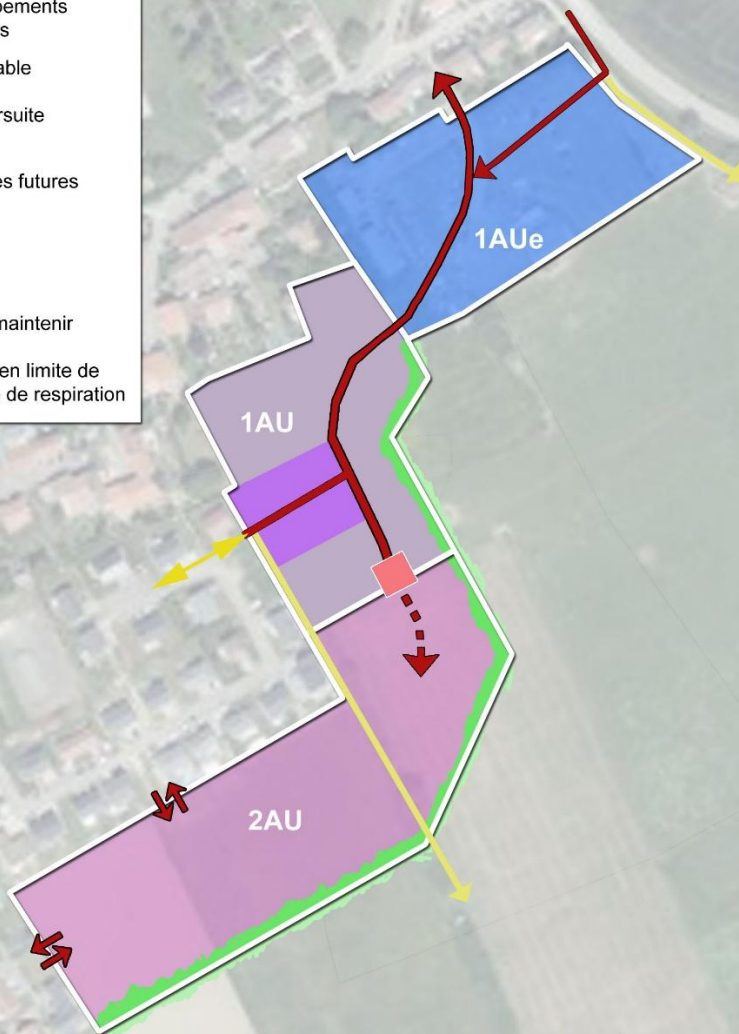


Représentation graphique proposée (Secteur « des Sorbiers »)

SORBEY - Modification du PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Sorbiers"



- Limite de la zone
- Zone d'implantation résidentielle future
- Maisons accolées et/ou jumelées, voire intermédiaires
- Maisons isolées et mitoyennes
- Zone destinée à de l'équipements publics et/ou espaces verts
- Desserte en voirie carrossable
- Amorce viaire pour la poursuite de l'aménagement
- Accès pour les automobiles futures
- Aire de retournement
- Connexion piétonne
- Chemins d'exploitation à maintenir
- Haie champêtre à planter en limite de l'espace agricole / Espace de respiration

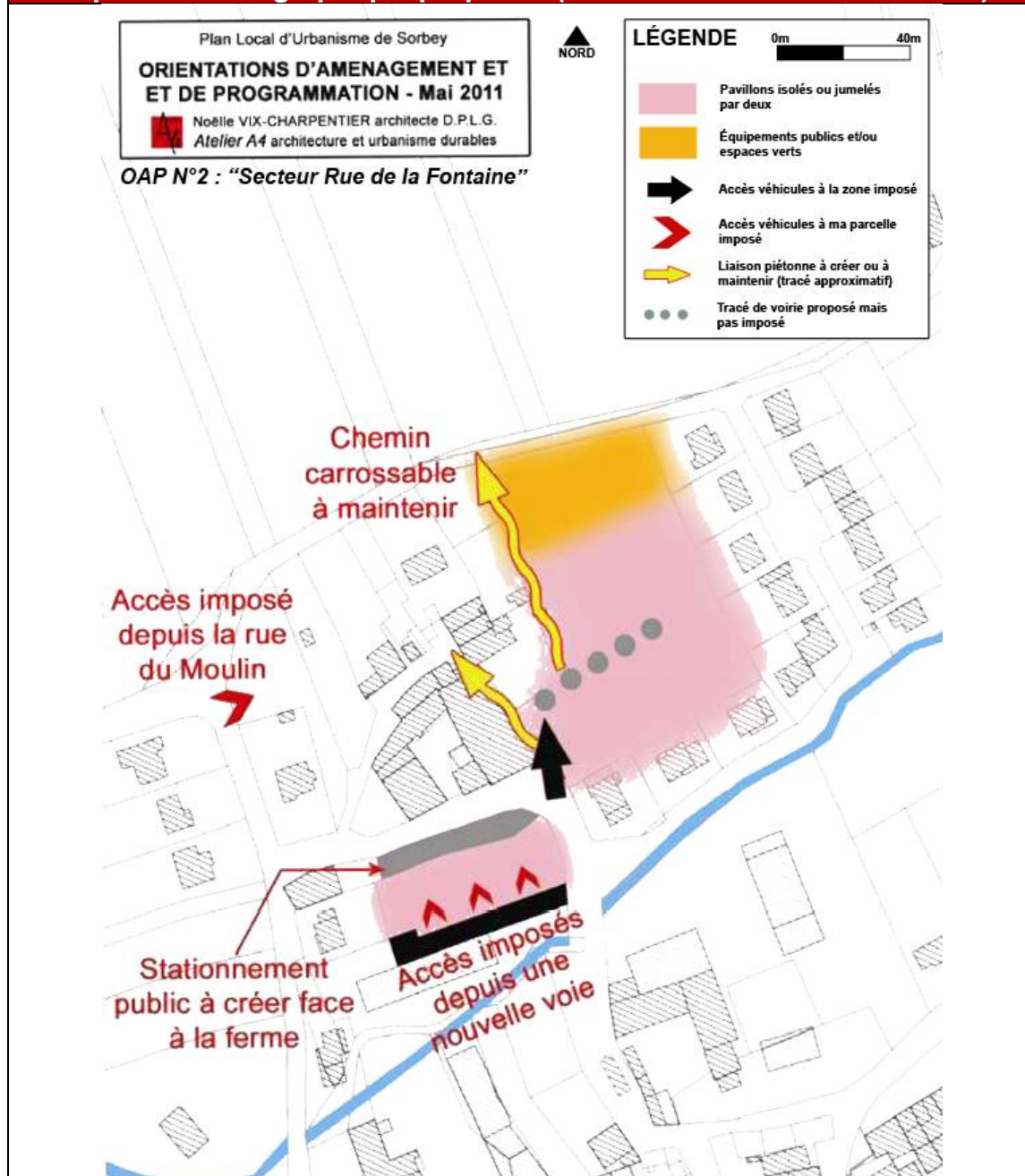


Espace & TERRitoires
Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

Source : Géoportail

Echelle : 0 100m

Représentation graphique proposée (Secteur « Rue de la Fontaine »)



Actuelles orientations littérales

Les Orientations d'Aménagement du P.L.U., pièce qui n'existait pas dans le P.O.S., doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations d'aménagement ont été définies à partir des hypothèses d'aménagement qui sont consultables dans le rapport de présentation. Elles ~~sont au nombre de quatre et~~ concernent les zones d'extension les plus stratégiques où la commune souhaite imposer les grandes lignes du plan d'aménagement, afin de faire respecter aux aménageurs les principes suivants :

1. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité du type d'habitat. Ainsi, les orientations d'aménagement imposent la constitution de quartiers où se côtoieront ~~tous types d'habitat, du collectif au pavillon isolé, en passant par les maisons accolées ou d'autres formes d'habitat intermédiaire.~~ Le respect d'une certaine densité bâtie, au moins dans quelques secteurs spécifiques, contribuera également à limiter l'étalement urbain.
2. La création de nouvelles liaisons avec les quartiers environnants. ~~Plusieurs accès routiers et piétons sont imposés dans chaque orientation d'aménagement, cela afin de pas créer de nouveaux quartiers en impasses~~ pour ce qui est de la circulation automobile, et de maintenir ou créer des cheminements piétons qui permettront le développement des déplacements doux, notamment vers les équipements et services de la commune.
3. La prise en compte de certaines contraintes spécifiques, par exemple imposer la plantation d'une haie vive pour assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et la principale extension urbaine, ou encore obliger à maintenir les chemins d'exploitation agricoles au travers des extensions. Dans la même logique, l'accès véhicules à la parcelle faisant l'angle entre la rue du Moulin et le chemin de Mécleuves est imposé sur la rue du Moulin, le chemin de Mécleuves n'étant pas ouvert à l'urbanisation et devant rester une voie réservée aux agriculteurs, aux piétons et aux cyclistes.



Modification proposée

Les Orientations d'Aménagement du P.L.U., pièce qui n'existait pas dans le P.O.S., doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les orientations d'aménagement ont été définies à partir des hypothèses d'aménagement qui sont consultables dans le rapport de présentation. Elles concernent les zones d'extension les plus stratégiques où la commune souhaite imposer les grandes lignes du plan d'aménagement, afin de faire respecter aux aménageurs les principes suivants :

1. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité du type d'habitat. Ainsi, les **deux** orientations d'aménagement imposent la constitution de quartiers où se côtoieront **des typologies d'habitat diversifiées (maisons isolées ou jumelées, maisons accolées voire habitat intermédiaire)**. Le respect d'une certaine densité bâtie, au moins dans quelques secteurs spécifiques, contribuera également à limiter l'étalement urbain.
2. La création de nouvelles liaisons avec les quartiers environnants. **Plusieurs accès routiers et piétons sont figurés à l'échelle des différentes orientations d'aménagement, cela afin de limiter la création de nouveaux quartiers en impasses** pour ce qui est de la circulation automobile, et de maintenir ou créer des cheminements piétons qui permettront le développement des déplacements doux, notamment vers les équipements et services de la commune.
3. La prise en compte de certaines contraintes spécifiques, par exemple imposer la plantation d'une haie vive pour assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et la principale extension urbaine, ou encore obliger à maintenir les chemins d'exploitation agricoles au travers des extensions. Dans la même logique, l'accès véhicules à la parcelle faisant l'angle entre la rue du Moulin et le chemin de Mécleuves est imposé sur la rue du Moulin, le chemin de Mécleuves n'étant pas ouvert à l'urbanisation et devant rester une voie réservée aux agriculteurs, aux piétons et aux cyclistes.

Proposition de volet littéral encadrant l'OAP des Sorbiers

Secteur « des Sorbiers »

OAP sectorielle n°1

Présentation

Zones 1AU, 1AUe et 2AU
Secteur localisé en arrière du centre-bourg et du lotissement du Haut-Jardin.
Surface : **4,70 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

- ✓ Mobiliser une **emprise foncière localisée dans la continuité immédiate** du bourg.
- ✓ Prévoir une **typologie de logements variée** et assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune.
- ✓ Maîtriser la hauteur des constructions pour **harmoniser les gabarits** à l'échelle de la rue et du quartier.
- ✓ Permettre une **intégration paysagère harmonieuse** du nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager.
- ✓ Promouvoir une **architecture de qualité**.
- ✓ Prévoir **un axe principal de desserte viaire** connectant le secteur à l'Impasse de Laubane et au chemin agricole latéral.
- ✓ Déployer **deux impasses** en fond de zone 1AU.
- ✓ Mettre en œuvre une **placette de retournement** à cheval sur les zones 1AU et 2AU.
- ✓ Assurer la faisabilité d'une **connexion viaire supplémentaire** en vue de la complétion de l'aménagement à l'échelle de la zone 2AU.
- ✓ Maintenir **plusieurs possibilités d'accès automobiles** à l'échelle de la zone 2AU dans le cadre de la poursuite de l'aménagement.
- ✓ Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en **priviliégiant le stationnement sur l'espace privé**.
- ✓ Connecter le secteur à la Rue du Haut-Jardin au moyen d'un **linéaire piéton utilisable par les véhicules des services d'urgence**.
- ✓ Garantir des **déplacements piétons** sécurisés au cœur du secteur.
- ✓ Maintenir la fonctionnalité des **chemins d'exploitation agricoles**.

■ Paysage et TVB

- ✓ Établir des **espaces de respiration et de transition paysagère avec le milieu agricole** sous la forme d'une haie champêtre.
- ✓ Assurer la **continuité de la végétation** entre espaces publics et espaces privés nécessaire à la préservation de la biodiversité.
- ✓ Installer des **clôtures perméables** entre les jardins afin d'assurer la circulation de la faune.
- ✓ Préserver les surfaces non occupées par des **constructions à dominante végétale**.
- ✓ Favoriser la plantation **d'essences locales**.
- ✓ Veiller à la **protection de la trame noire** par la mise en place d'un éclairage public adapté.
- ✓ Favoriser grâce à cette forte présence du végétal **la baisse des températures estivales, la captation des poussières et du CO²**.

Orientations d'aménagement

Typologie d'habitats	MAISONS ISOLÉES, MITOYENNES, ACCOLÉES, JUMELÉES OU INTERMÉDIAIRES		
Nombre de logements à l'échelle des différents secteurs	Zone 1AU : 20 logements	Zone 1AUe : <i>Aucun</i>	Zone 2AU : <i>Aucun, urbanisation possible sous réserve de modification ultérieure</i>
Densité à l'hectare	16 logements/ha	/	/
Échéanciers / Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU <i>Immédiatement urbanisable</i>	Zone 1AUe : <i>Immédiatement urbanisable</i>	Zone 2AU : <i>Urbanisable sous réserve de modification ultérieure</i>

■ Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.
- ✓ Gérer au moins partiellement les eaux pluviales par des **techniques alternatives** pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.

■ Déplacements doux

- ✓ Assurer la **sécurité des déplacements piétons** par la réalisation de trottoirs qualitatifs ou d'un aménagement de voirie partagée.

■ Performances énergétiques

- ✓ Favoriser les **bonnes performances énergétiques** des constructions.

Proposition de volet littéral décrivant l'OAP « Rue de la Fontaine »

Secteur « Rue de la Fontaine »

OAP sectorielle n°2

Présentation

Zones 1AUa, 2AU et Ne
Fenêtres d'urbanisation localisées entre la Rue de la Fontaine et la Rue de la Vignotte.
Surface : **0,88 ha**

Objectifs

✓ Voir plan de composition

2. Evaluation des incidences de la modification du PLU

Implanté en plein cœur du Plateau Lorrain, le territoire communal de SORBHEY est localisé à l'interface entre openfield, fond de vallée humide et espaces périurbanisés.

La commune n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels ou technologiques.

La modification du PLU n'est pas soumise automatiquement à évaluation environnementale. Une demande d'examen au cas par cas sera néanmoins déposée auprès de l'Autorité Environnementale.

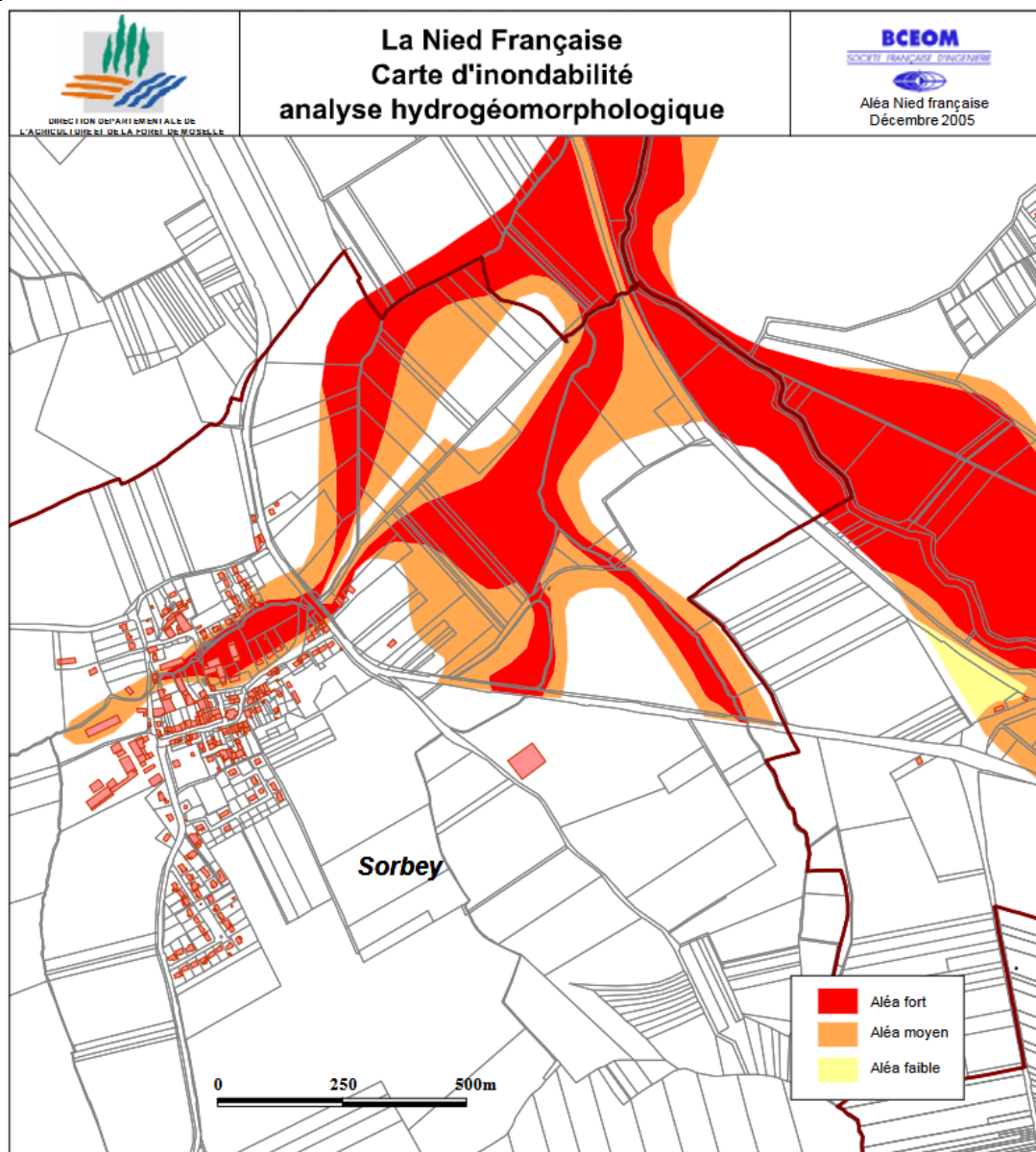
■ Incidences sur la prise en compte des risques

La commune de SORBEY est concernée par les aléas et risques naturels et technologiques suivants :

RISQUE	LOCALISATION	INCIDENCE DE LA PROCÉDURE
CAVITÉS Cavités souterraines recensées dans la commune : 0 Commune soumise à un Plan de prévention des risques cavités souterraines : Non		Aucune incidence.

INONDATIONS

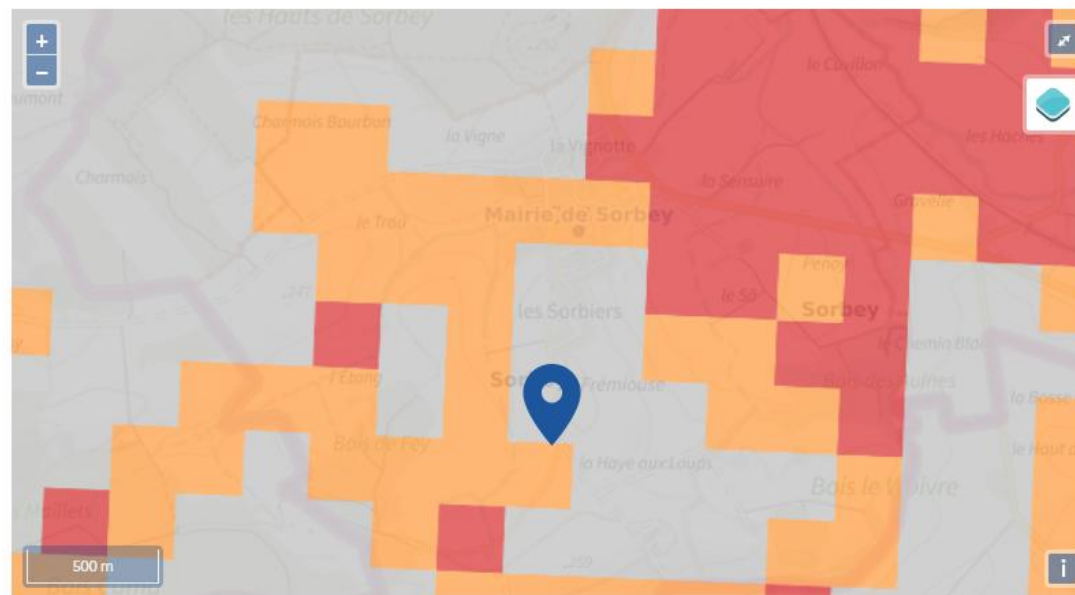
Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Non
Commune zonée par un Atlas des Zones Inondables (AZI) : Oui
Commune soumise à un Plan de Prévention des Risques inondation : Non
Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Non



Les évolutions réglementaires proposées concernent des secteurs localisés hors des zones inondables ou potentiellement inondables identifiées par l'Atlas des Zones Inondables de la Nied Française.
Aucune incidence

REMONTÉES DE NAPPE

Commune couverte par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave : Oui



Légende :

	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

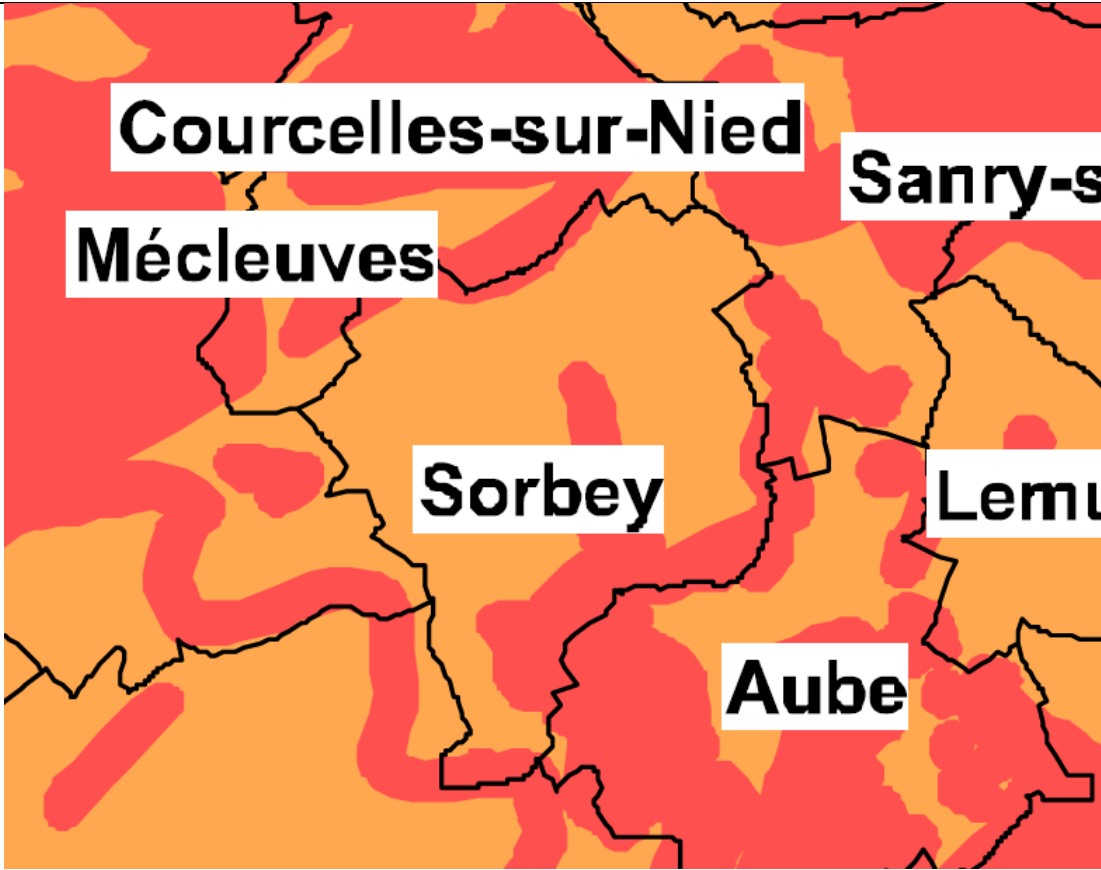
Les évolutions réglementaires proposées n'augmentent aucunement l'exposition des populations à ce risque, les secteurs sujets à évolution ne voyant pas leur capacité à construire augmenter. Par ailleurs, ces secteurs sont localisés à l'écart de toute zone où ce risque est identifié avec une forte fiabilité.

Aucune incidence.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

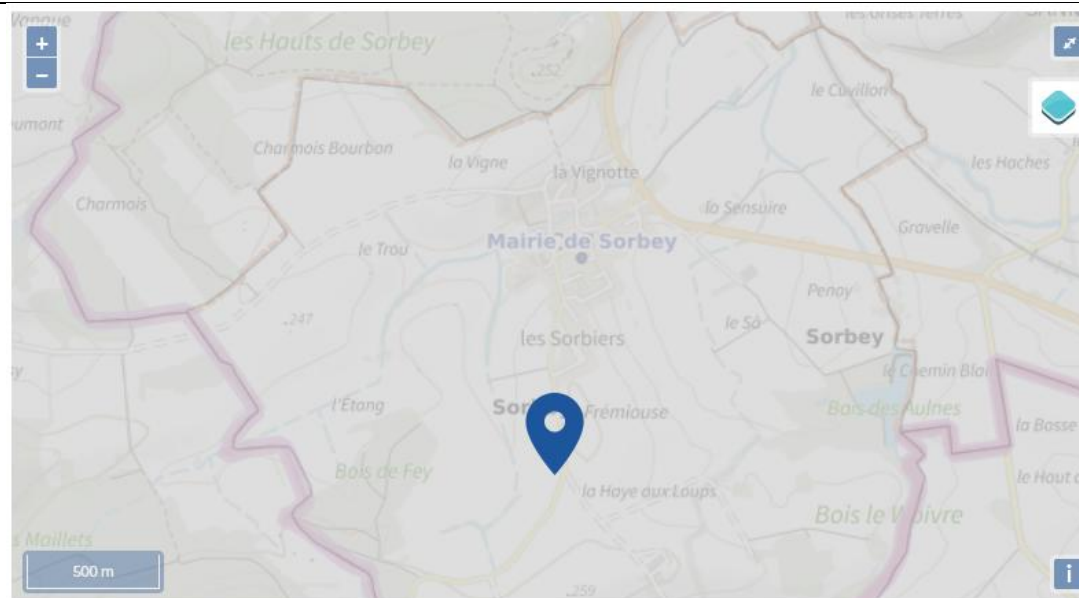
Exposition à l'aléa
Mouvement de terrain dans la commune : NC

Aucune incidence.

Mouvements de terrain recensés dans la commune : Aucun Commune soumise à un Plan de prévention des risques mouvements de terrain : Non		
RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX Exposition au retrait-gonflement des sols argileux dans la commune : Oui Commune soumise à un Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des sols argileux : Non		La commune étant exposée à un aléa moyen à fort, les constructions et installations sont déjà encadrées par l'arrêté du 22 juillet 2020. La procédure n'entraînant aucune augmentation du droit à construire, elle n'a aucune incidence sur l'exposition des populations à cet aléa.

SÉISMES

Risque sismique dans la commune : Très faible
Commune soumise à un Plan de prévention des risques sismiques : Non



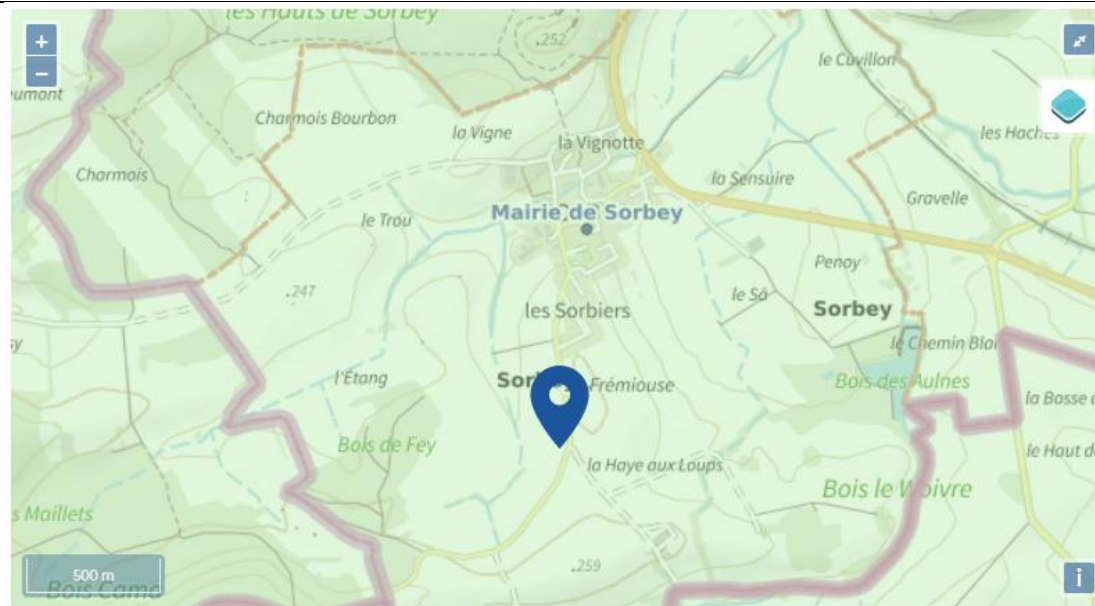
Légende :



Aucune incidence.

RADON

Potentiel radon de la commune : Faible



Légende :



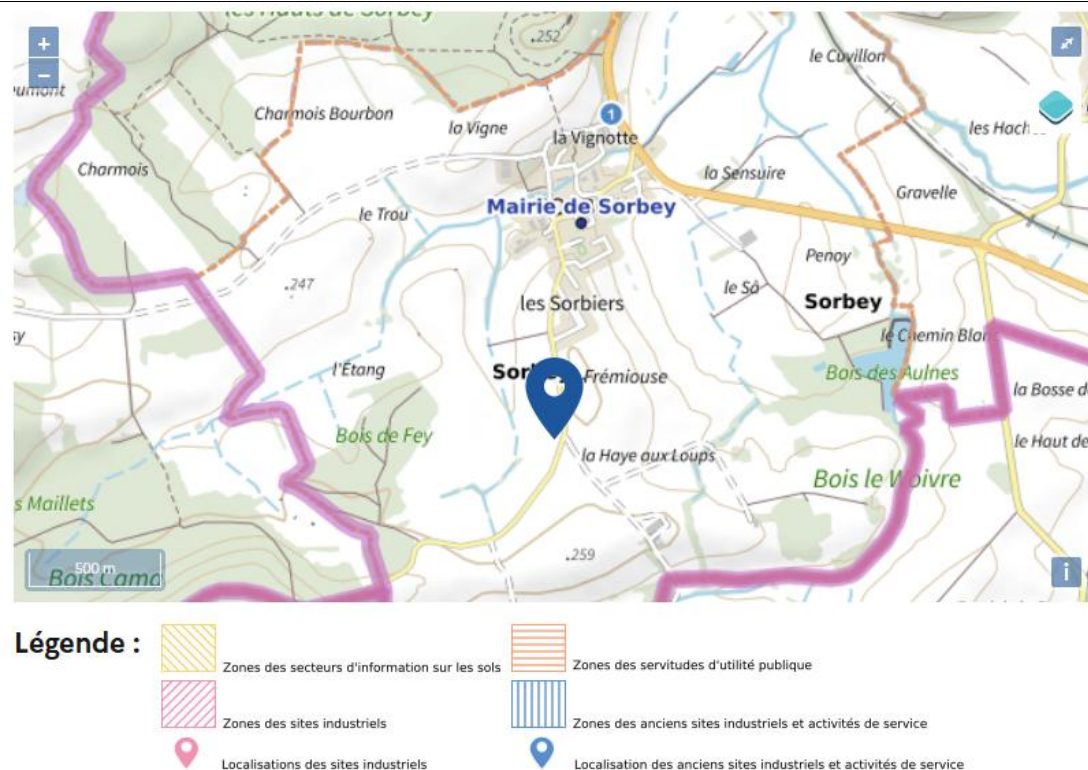
Aucune incidence

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Anciens sites industriels ou d'activités de services recensés dans la commune : 1

Sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune : 0

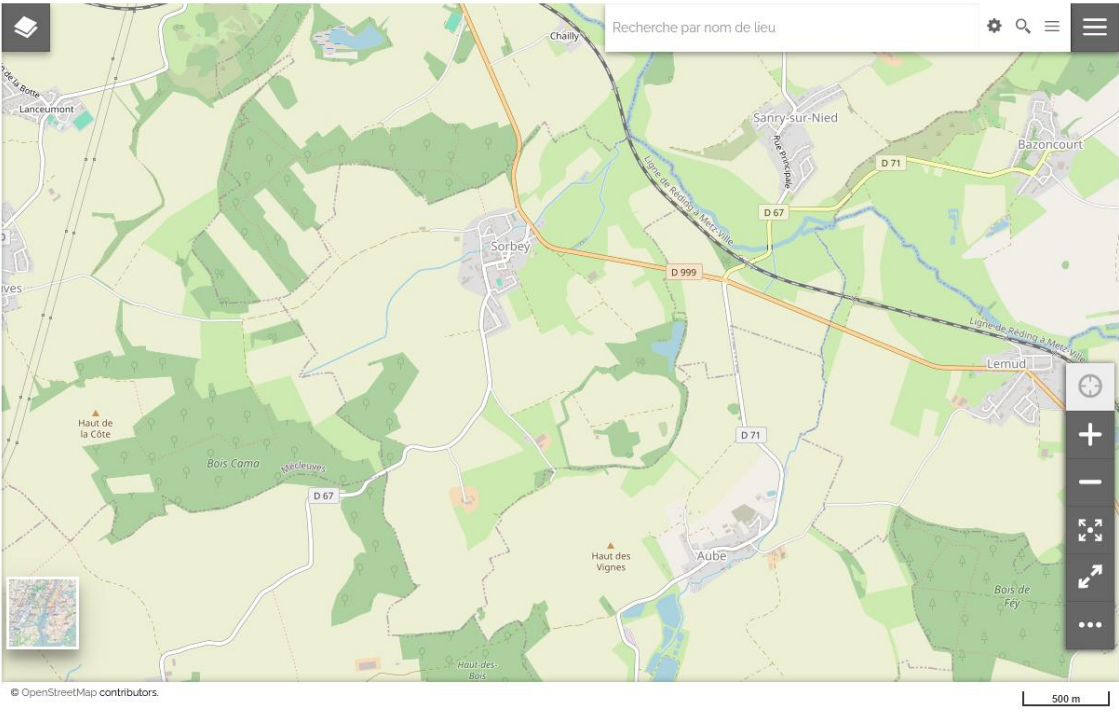
Secteur d'information sur les sols recensés dans la commune : Non



Aucun ancien site industriel ou d'activité de service recensé sur ou à proximité des différents secteurs concernés par la modification.

Aucune incidence.



INSTALLATIONS INDUSTRIELLES Installations classées (hors exploitations agricoles) recensées dans la commune : 0 Installations rejetant des polluants dans la commune : 0 Commune soumise à un Plan de Prévention des Risques technologiques installations industrielles : Non		Aucune installation industrielle ou pollution liée n'est recensée sur le ban communal de SORBEY. Aucune incidence.
INSTALLATIONS NUCLÉAIRES Installations nucléaires à moins de 10 km de la commune : Non Installations nucléaires à moins de 20 km de la commune : Non		Aucune incidence

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES Canalisations de matières dangereuses recensées dans la commune : Non		Aucune canalisation de transport de matières dangereuses n'est recensée sur le ban communal de SORBEY. Aucune incidence.
---	--	---

La procédure n'a, dans les faits, pas d'incidences sur l'exposition des personnes aux risques et aléas avérés (aucune augmentation du droit à construire).

■ Incidences sur le règlement graphique et les surfaces

La procédure est sans incidence sur le règlement graphique, puisqu'intervenant à l'échelle des OAP sectorielles (aucune augmentation ou réduction de la surface d'une zone).

■ Incidences sur le milieu agricole

La présente procédure n'entraînant aucune évolution des zones et secteurs agricoles délimités au plan, elle n'aura pas d'incidence supplémentaire sur les espaces concernés.

En outre, les deux chemins agricoles restent matérialisés graphiquement sur l'OAP sectorielle des Sorbiers afin d'en maintenir la fonctionnalité.

Au vu de ses éléments, le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative sur le milieu agricole local.

■ Incidences sur le paysage

L'évolution du PLU qu'entraîne la présente modification ne remet pas fondamentalement en cause le paysage. Elle n'entraîne pas de bouleversements majeurs à l'échelle des différentes structures paysagères locales. Au contraire, la refonte des OAP à l'échelle du secteur des Sorbiers permettra de déployer un aménagement se fondant plus efficacement dans l'environnement local.

En effet, les constructions à usage d'habitation autorisées se limitant dorénavant à des habitations de faible hauteur (maisons isolées, mitoyennes, accolées, jumelées ou habitat intermédiaire) en lieu et place de potentiels collectifs, l'impact visuel de cette future urbanisation s'en trouvera réduit. D'autre part, l'introduction d'un volet littéral plus poussé, notamment via l'ajout d'orientations encadrant spécifiquement l'intégration paysagère de l'urbanisation envisagée, viendra renforcer la prise en compte de cet enjeu dans l'aménagement du site.

La dissociation opérée à l'échelle du secteur « Rue de la Fontaine » n'introduisant aucune nouvelle disposition d'aménagement, elle n'aura pas non plus d'incidence particulière sur l'équilibre paysager local.

■ Incidences sur le milieu naturel et l'environnement

La présente modification n'augmentant aucunement le droit à construire sur les zones 1AU, 1AUe et 2AU et maintenant la haie champêtre précédemment délimitée en bordure sud du secteur des Sorbiers, elle n'aura pas d'incidence supplémentaire sur le milieu naturel et l'environnement par rapport au PLU approuvé en 2011.

■ Incidences sur le PADD

La présente modification n'a pas d'incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de 2011. En effet, les ambitions portées par la commune restent cohérentes avec le parti d'aménagement et d'urbanisme de la commune décrit dans le PADD.

■ Incidences sur les communes voisines

Le ban communal de SORBÉY couvre une superficie d'environ 5,59 km². Il est limitrophe avec le territoire de cinq communes :

- Courcelles-sur-Nied ;
- Sanry-sur-Nied ;
- Aube ;
- Pontoy ;
- Mécleuves.



La modification du PLU constituant uniquement en un remaniement d'une OAP localisée dans la continuité du cœur de bourg, à bonne distance des autres entités urbaines voisines, elle n'impactera pas les communes limitrophes.

Au regard des différents éléments énoncés et considérant que l'amendement des OAP sectorielles ne portent pas atteinte à l'économie générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de SORBÉY peut mener à bien cette procédure de modification.