



**PRÉFET
DE MEURTHE-ET-MOSELLE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

01 AOÛT 2025

Nancy, le

Le directeur départemental

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Meurthe Mortagne Moselle
56 Avenue Pierre Sénard
54360 BLAINVILLE-SUR-L'EAU

Service Aménagement Mobilité Énergie Juridique

Référence : 2025/036/AMEJ/PAT

Affaire suivie par : Mickael HERY
tél : 03 83 91 41 75
mickael.hery@meurthe-et-moselle.gouv.fr

Objet : Avis sur le second arrêt du projet de PLU de la Commune de GERBEVILLER

Monsieur le Président,

En date du 27 mai 2025, votre conseil communautaire a arrêté pour la seconde fois le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gerbeviller. Ce dernier, dans sa version initiale, avait fait l'objet d'un avis défavorable de l'État en date du 20 février 2025, motivé notamment par :

- des hypothèses démographiques retenues à l'opposée de la tendance observée par le passé,
- des éléments de diagnostic présentant des biais et ayant pour conséquence de sur-estimer les besoins en logement et ouverture à l'urbanisation et la consommation d'espaces correspondante,
- plusieurs incompatibilités majeures avec le SCoT sud Meurthe-et-Mosellan en matière de production de logement et de consommation d'espaces notamment,
- l'absence dans le dossier de stratégie intercommunale alors même que l'intercommunalité élabore en parallèle son plan local d'urbanisme intercommunal.

Vous trouverez en annexe des observations et suggestions détaillées relatives à ce nouveau projet. Globalement, en comparaison avec la première version du projet, je note les choix retenus qui conduisent à une réduction du nombre de logements à construire en dehors de la partie urbanisée et par conséquent des surfaces ouvertes à l'urbanisation, donc de consommation de terres naturelles ou agricoles.

Je constate cependant quelques points qu'il conviendrait de conforter afin de ne pas fragiliser le dossier sur le plan technique et juridique. Ceux-ci, déjà mis en exergue lors de mon précédent avis, concernent l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et l'étalement dans le temps de la production de logements.

Adresse postale :
DDT de Meurthe-et-Moselle
C.O. n°60025 – 54035 NANCY Cedex

Accueil du public :
du lundi au vendredi
de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
et sur rendez-vous

Localisation du service :
Place des Ducs de Bar à Nancy
Tél : 03.83.91.40.00

Sur ces bases, je vous invite à tenir compte de mes observations, et vous exprime un avis favorable sur le projet de PLU de Gerbéviller.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
Le directeur départemental,

Le chef du service
Aménagement Mobilité
Énergie Juridique
Emmanuel TIRTAINE
Frédéric THORNER

ANNEXE À L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET DE PLU ARRÊTÉ DE GERBEVILLER
Second arrêt

Sauf mention contraire, les articles mentionnés dans ce document relèvent du Code de l'Urbanisme.

I SUR LA CONSTITUTION DU DOCUMENT

1 Sur le règlement graphique :

Le périmètre des OAP sectorielles doit être délimité sur le règlement graphique en application du R151-6. Le règlement graphique est donc à compléter pour les zones Ubl, 1AU et 1AUx.

II ÉQUILIBRES GLOBAUX, HABITAT

Objectif démographique

D'après les chiffres de l'INSEE, la commune a perdu 44 habitants en 11 ans, passant de 1365 à 1321 habitants entre 2010 et 2021, soit -0,3 % par an. Sur la période 1999-2021, la tendance est similaire. Le diagnostic indique toutefois que la commune compte 1356 habitants en 2024 (source Mairie).

La collectivité prévoit d'accueillir 35 habitants supplémentaires d'ici 2040 (contre 70 dans la première version), soit une augmentation annuelle de l'ordre de 0,14 %. Cet objectif reste ambitieux eu égard à la dynamique passée observée sur la commune, mais correspond à une diminution de moitié par rapport à la version initiale.

Le SCoT Sud 54, approuvé le 12 octobre 2024, base ses projections sur une augmentation de la population de 0,05 % par an jusqu'à 2030, puis 0,1 % d'ici 2040. Cette évolution, rapportée à l'échelle de la commune, correspondrait à 20 habitants supplémentaires, sur la période 2021 - 2040. Le scénario retenu par la collectivité (+0,14 % par an) apparaît supérieur aux prévisions du SCoT à l'échelle du SUD 54.

Besoin en logements

Cet objectif démographique est traduit par un besoin de 17 logements destinés à l'accueil des nouveaux habitants auquel vient s'ajouter un besoin de 58 logements correspondant au desserrement des ménages. Le projet conduit donc à un besoin total de 75 logements à horizon 2040 (contre 124 dans la première version). En lien avec la projection démographique, cette estimation apparaît cohérente.

Par ailleurs, 5 logements ont déjà été réalisés entre 2021 et 2024.

Analyse de la vacance et possibilités de densification

Le rapport de présentation procède à l'analyse de la vacance et des dents creuses. La représentation sous forme de cartes et tableaux en facilite la compréhension. L'ensemble est résumé dans le tableau page 39.

Il ressort de cette analyse :

- la possibilité de récupération de 10 logements vacants sur 27 recensés, soit un taux de rétention de 60 %,
- la possibilité de création de logements sur 18 dents creuses parmi les 37 recensées soit un taux de rétention de 50 %.

À noter, que d'après l'INSEE le taux de vacance sur la commune est de 9,7 % en 2020, soit 61 logements vacants. Ce taux a légèrement baissé en comparaison avec la décennie précédente (10,5 % en 2010).

Le rapport de présentation indique qu'un inventaire réalisé par les élus en 2023 dénombre 27 logements vacants, soit moins de la moitié des données de l'INSEE, portant à 4,3 % le taux de vacance communal. Cet écart important aurait mérité une analyse plus poussée permettant d'en comprendre les raisons.

Production de logements et phasage

Pour satisfaire son besoin en logement, la commune s'appuie ainsi sur :

- la récupération de 10 logements vacants,
- la réalisation de 18 logements par comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine,
- un projet de création de 9 à 12 logements (secteur gendarmerie),
- la création de 20 logements en zones 1AU, et 20 en zone 2AU actuellement fermée.

Sur le besoin de 75 logements, 30 sont donc produits au sein de l'enveloppe urbaine, soit 40 % du besoin.

Les OAP ont intégré un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, en prévoyant la réalisation de la zone Ubl dans un délai de 3 ans, et la zone 1AU dans un délai de 5 ans, ces 2 zones étant rendues constructibles dès l'approbation du PLU.

La production de logements, telle que planifiée dans le PLU, permet dès son approbation, la réalisation des logements prévus en zones Ubl et 1AU (9+20), ainsi que ceux réalisables dans l'enveloppe urbaine (30), soit un potentiel de 59 d'ici 2030.

Dans le but d'assurer une réalisation plus progressive et maîtrisée des logements, l'OAP pourrait prévoir dans son échéancier un démarrage retardé de la zone 1AU (une fois le secteur Ubl réalisé par exemple).

Sur la compatibilité avec le SCoT :

En matière de création de nouveaux logements, le SCoT Sud 54 prévoit la création de 1330 logements sur le territoire de la CC Meurthe Mortagne Moselle. En l'absence de stratégie intercommunale en matière d'habitat, la répartition se fait, d'après le SCoT et par défaut, au prorata du poids de la population communale dans l'EPCI.

La production de logements sur Gerbeviller (8 % de l'EPCI) correspond donc à 107 logements ainsi répartis :

- 48 logements entre 2021 et 2030,
- 59 logements entre 2031 et 2040.

La réalisation d'environ 60 logements dès l'approbation du PLU, apparaît légèrement supérieure à l'objectif du SCoT Sud sur la première décennie. Ce point serait levé en adaptant le phasage au travers de l'OAP (cf remarque plus haut). L'atteinte de ce résultat est toutefois à relativiser avec les possibilités de réellement mobiliser les dents creuses et logements vacants d'ici 2030.

À horizon 2040, le nombre total de logements prévus apparaît compatible.

Le SCoT prévoit la production de logements à hauteur de 70 % au sein de l'enveloppe urbaine. Cette production est de 40 % d'ici 2040 dans le projet de PLU (contre 20 % dans la précédente version). Sur ce point, le projet présente une incompatibilité avec l'orientation du SCoT.

III CONSOMMATION D'ESPACE (LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN)

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

Dans son chapitre « consommation foncière », pages 34 et suivantes, le rapport de présentation fournit les chiffres issus de différentes sources :

- le site « mon portail artificialisation », faisant état d'une consommation d'espace de 7,5 ha entre 2011 et 2020,
- la base de données sur l'Occupation du sol à grand échelle du Grand-Est (BD OCS GE2), faisant état d'une consommation d'espace de 13,44 ha, dont 3,36 ha dédiés à l'habitat. Après ajout de la surface correspondant à la maison de santé et à la crèche (1 ha environ), il est obtenu une consommation de 4,32 ha, entre 2010 et 2021.

Tel qu'indiqué dans l'avis précédant, ces données peuvent présenter des biais qu'il convient de corriger dans le cadre de l'analyse de la consommation d'ENAF du PLU. Aussi, la notion de consommation foncière diffère de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

On s'étonnera par exemple du graphique présenté page 34 (consommation annuelle d'espace) faisant état, en 2020, de 5,6 ha de consommation foncière destinés à l'habitat. Or, une simple comparaison des vues aériennes 2018 et 2022 semble pourtant montrer l'absence d'une telle consommation sur 2020. Les données OCSGE2 présentées à la page suivante le confirment.

Par ailleurs, la carte présentée page 35 (BD OCSGE2) présente les surfaces consommées à vocation d'habitat (3,36 ha), d'activité (0,66 ha) ou d'équipements (7,35 ha). Or plusieurs parcelles, situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, ne correspondent pas à la définition de la consommation d'ENAF prévue par la loi (extension d'espaces urbanisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers). D'autres surfaces, étant liées par exemple à l'activité agricole, ne répondent pas non plus à cette définition.

Illustration : rapport de présentation page 32 – consommation foncière



Tel que souligné dans le rapport de présentation, certaines surfaces sont situées dans des espaces urbanisés et ne constituent donc pas une consommation d'ENAF au sens de la loi climat résilience.

Par ailleurs, le rapport présente également la consommation des 10 dernières années, tel que prévu au L151-4. L'analyse se base sur les données issues de la BD OCSGE2, complétée par les données issues de la connaissance communale sur les périodes 2011-2013 à soustraire et 2021-2024 à ajouter. Il en résulte une « consommation foncière » de 4,36 ha sur la période 2014-2024. Toutefois, les biais précédemment évoqués sont également présents.

Sur la consommation d'ENAF projetée dans le cadre du PLU

Le PADD affiche un objectif d'emprise en extension de 3,17 ha, composé de 2,5 ha à destination de l'habitat et 0,63 ha pour l'activité.

Le détail de ces surfaces est précisé pages 107 et suivantes du rapport de présentation :

- zone 1AU 1 ha,
- zone 2AU 0,97 ha,
- zone 1AUX 0,63 ha.
- zone Ubl 0,45 ha
- zone Ub 0,12 ha

S'ajoutent 0,71 ha déjà consommés depuis 2021, soit un total de 3,9 ha.

Répartie sur les 2 périodes de la Loi Climat Résilience, la consommation est donc de :

- 2,9 ha sur la période 2021-2030
- 0,97 ha sur la période 2021-2030

Les méthodes employées pour le calcul de la consommation passée et future doivent présenter une certaine cohérence. Or les bilans des surfaces consommées entre 2011 et 2021, et celui des 10 années précédant l'approbation du PLU, incluent par exemple bon nombre de parcelles intra-muros, quand la consommation future ne compte que les parcelles situées en extension. Dans un souci de cohérence, il convient d'appliquer les mêmes méthodes pour l'analyse de la consommation passée et celle projetée (permise au travers l'application du PLU).

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Rappelons que l'objectif de la Loi Climat Résilience est national et a vocation à être territorialisé, par le SRADDET et le SCoT. En l'occurrence, le SCoT Sud 54, récemment approuvé, fixe des limites de consommation d'ENAF par EPCI. S'agissant de la CC Meurthe-Mortagne Moselle, il en résulte :

- une consommation de 26 ha maximum sur la période 2021-2030,
- une artificialisation de 17 ha maximum sur la période 2031-2040,

Au prorata du poids de la population, les limites de consommation sur Gérbeviller sont ainsi :

- une consommation de 2,1 ha maximum sur la période 2021-2030,
- une artificialisation de 1,4 ha maximum sur la période 2031-2040.

A l'instar du nombre de la production de logements, sur la période 2021-2030, la consommation d'ENAF permise par l'application du PLU (2,9 ha) apparaît supérieure à l'objectif du SCoT.

Celle-ci s'équilibre sur la totalité de la période 2021-2040, avec une consommation globale de 3,9 ha.

Le rapport de présentation ne présente pas d'éléments précis et détaillés quant à la stratégie intercommunale en matière de répartition de la production de logement et de la consommation d'espaces. Il est toutefois fait état de sa volonté de renforcer Gerbeviller à

l'échelle de son bassin de vie. Celle-ci est légitime et s'inscrit dans l'armature territoriale définie par le SCoT Sud 54. L'apport de davantage de précisions aurait permis de conforter le dossier.

En résumé :

Cette seconde version du PLU présente un projet démographique revu à la baisse ainsi qu'une mobilisation plus importante des possibilités de réalisation de logement au sein des espaces urbanisés. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation à destination de l'habitat ont été réduites (suppression de la zone 2 AU et phasage en 2 temps de la réalisation de la zone 1AU initiale), diminuant ainsi la consommation d'ENAF. Le PLU s'inscrit davantage dans les objectifs du SCoT sud 54 récemment approuvé. Un phasage plus marqué au travers des OAP aurait permis une réalisation plus progressive des logements dans le temps.

Par ailleurs, il conviendrait de mettre en cohérence l'analyse de la consommation d'espaces passée et future pour assurer la solidité du dossier.

Volet économique :

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone 1AUX route de Fraimbois (sortie de commune au nord) pour une surface totale de 0,68 ha. La zone est destinée à accueillir des activités commerciales et d'artisanat, dont la répartition au sein du secteur est prévue dans l'OAP.

Cette zone est justifiée dans le rapport de présentation par l'absence, au sein de l'intercommunalité, de moyenne surface alimentaire dans la polarité de Gerbéviller. Ce besoin ressortirait de l'étude de redynamisation du centre bourg. Le rapport fait état de l'absence de possibilité dans le cœur de la commune pour ce type d'implantation. Ce secteur s'inscrit dans l'objectif de la CC3M de renforcer l'offre commerciale alimentaire sur Gerbéviller.

Sur la compatibilité avec le SCoT :

Le DOO du SCoT, dans ses orientations liées au commerce, prévoit une implantation préférentielle des commerces au sein des centralités plutôt qu'en périphérie. En dehors de ces centralités, et des secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) définis par le SCoT, celui-ci prévoit qu'aucune surface supérieure à 300 m² n'est autorisée. Le projet de PLU prévoit bien, dans son règlement, une limite de 300 m² de surface de vente, ce qui est adapté.

IV PRISE EN COMPTE DES RISQUES (L101-2-5° du CU)

Pas de remarques.

V PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ

Trame verte et bleue et préservation des espaces naturels :

1 Sur le respect des prescriptions du code de l'urbanisme :

En référence au L151-13, le règlement applicable aux STECAL 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.

Dans le secteur, Nj (jardin) ces conditions sont fixées. En revanche, pour le secteur NI (loisir), le règlement ne prévoit pas de prescriptions relatives à l'implantation et à la densité des constructions, uniquement une limite de 100 m². Celui-ci est donc à compléter, en limitant par exemple la possibilité à une seule construction dans l'ensemble du secteur.

2 Sur les recommandations :

Afin de préserver les parcelles en verger AH24 et AH25, il est préconisé de ne pas les inclure dans les zones 1AU et 2AU, et de les rattacher à la zone Nj ou A par exemple.

VI PRISE EN COMPTE DU VOLET AGRICOLE ET FORESTIER

Pas de remarques

VII PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Patrimoine architectural (UDAP) :

1 Sur les recommandations :

La commune dispose d'un environnement bâti et paysager remarquable, reconnu par plusieurs servitudes d'utilité publiques (monuments historiques et sites classés). Le PADD affiche la volonté de le préserver.

Pour atteindre cet objectif, le règlement et les OAP mériteraient d'être complétés :

- affiner, dans les OAP, le type d'architecture souhaitée au regard des différentes typologies présentes sur la commune,
- affiner les teintes du nuancier CAUE 54 (destiné à l'ensemble du département) autorisées dans le règlement. En effet certaines teintes ne sont pas adaptées au contexte de Gerbeviller,
- affiner le règlement en zone Ua quant à l'aspect des menuiseries, matériaux de façade, afin de préserver l'identité du village tel que souhaité par la commune,
- éviter de permettre, en zone UA, un recul avec conservation de la façade (pour maintien de l'alignement) du fait de l'ambiance « ville fantôme » qu'il peut générer. Cette possibilité est à réserver au cas où le bâti futur y est directement accolé,
- identifier les quartiers d'architecture en série (ex : quartier rue du Breuil et rue de l'Hellichamp) et y définir un règlement spécifique.

Les OAP des secteurs d'habitat, prévoient que « des logiques d'itinéraires seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement ». S'il est question d'empêcher les impasses, il convient de l'afficher clairement. Si le schéma d'implantation « chemin des marchés » traduit cette volonté, ce n'est pas le cas pour le secteur Gendarmerie.

En zone Ub située route de Fraimbois, le règlement graphique impose 2 bandes d'implantation, l'une derrière l'autre. Il convient d'expliquer la raison de cette règle en lien avec le type d'urbanisation recherché. Par ailleurs, il apparaît judicieux de définir sur ce secteur des circulations communes avec la zone 1AUX voisine.