



PLAN LOCAL D'URBANISME



B

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Document conforme à la Délibération du Conseil
Communautaire Meurthe Mortagne Moselle
portant arrêt de la révision du PLU de Gerbeviller
du 27 mai 2025

Le Président



Affaire suivie par : **Nathalie GOUGELIN**
Cartographie : **Stéphanie BACH**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
Portée et contenu du PADD	3
Les orientations affichées par la commune	4
LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION	5
L'HABITAT ET	6
LA QUALITE DE VIE	6
ORIENTATION N°1 : volonté de poursuivre un développement raisonné de l'habitat en limitant l'étalement urbain	6
ORIENTATION N°2 : préservation de la qualité de vie de ses habitants	7
PRESERVATION DES PATRIMOINES	8
ORIENTATION N°3: préservation et valorisation des patrimoines paysagers	8
ORIENTATION N°4 : préservation des patrimoines naturels et de la Trame verte et bleue	8
ORIENTATION N°5 : préservation des patrimoines historiques, culturels et touristiques	9
LES PROJETS COMMUNAUX	10
ORIENTATION N°6 : services à la population	10
ORIENTATION N°7 : maintenir et développer les activités présentes	10

INTRODUCTION

Portée et contenu du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document où la commune fixe les **orientations générales** pour le développement futur de son territoire en se souciant des préoccupations d'ordre sociales, économiques et environnementales dans une perspective de développement durable.

Il s'agit d'une « **charte politique** » sur l'organisation du territoire dans sa globalité, à court et moyen terme.

Dans loi **n°2021-1104 du 22 août 2021**, « Loi Climat et Résilience » et selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les **orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme** :

1° **L'équilibre entre** :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis **des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie** dans les zones urbaines et rurales.

Les orientations affichées par 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 l'élaboration du PLU de la commune.

Le PADD de Gerbéviller s'organise autour de 4 grands thèmes que sont :

- **La prise en compte du risque inondation**
- **L'habitat et la qualité de vie**
- **La préservation des patrimoines**
- **Les projets communaux**

Ces thèmes convergent vers un même objectif : **tendre vers un schéma d'aménagement adapté à l'identité de la commune, équilibré et respectueux de l'environnement.**

LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Présence du PPRi de la Mortagne et de la zone inondable

La commune de Gerbéviller s'engage à :

Prendre en compte le PPRi

Limiter et encadrer l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation afin de protéger les biens et les personnes.

Améliorer la gestion du milieu naturel

- Favoriser le maintien, ou le développement de zones prairiales dans les zones inondables, pour préserver les champs d'expansion et éviter les crues en aval de la Mortagne.
- Protéger de l'urbanisation les secteurs inondables

L'HABITAT ET LA QUALITE DE VIE

ORIENTATION N°1 : volonté de poursuivre un développement raisonné de l'habitat en limitant l'étalement urbain

↳ De 1968 à 1980, une forte croissance démographique et **depuis les années 2000, la population de Gerbéviller se maintient entre 1350 et 1400 habitants**. Le solde migratoire positif compense les décès. Contrairement à certaines autres communes, il n'y a pas eu de baisse de la population.

Les principaux objectifs de Gerbéviller sont de :

- réamorcer l'augmentation de population
- stopper voire inverser la tendance au vieillissement
- modérer la consommation foncière
- prévoir une offre en logements diversifiée (favoriser le développement des produits locatifs et favoriser une diversité de la typologie des logements).

La commune envisage 35 habitants supplémentaires d'ici 2040, soit environ 2,6 % d'habitants supplémentaires.

Cette ambition démographique permet à la commune de répondre aux demandes. Cet objectif a été défini de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics.

↳ **Le village de Gerbéviller se caractérise par deux noyaux d'habitat ancien, d'avant 1949, séparés par la Mortagne, puis des zones d'habitat plus récentes, au cœur du bourg et en périphérie notamment au sud.**

Un **village type "village rue"** ; le long des axes principaux, la mairie y est présente,

Des extensions avec un habitat plus récent, varié en typologie.

Diversité des typologies bâties : maisons en bande, mitoyennes, maisons individuelles.

Un bâti néanmoins assez dense

A l'heure actuelle, le potentiel de renouvellement urbain est faible qu'il s'agisse des parcelles en dents creuses ou du bâti vacant et du bâti mutable.

Les élus souhaitent trouver un équilibre entre la densification de l'enveloppe urbaine et la mobilisation du foncier en dehors de l'enveloppe urbaine.

↳ La révision du PLU va permettre une réorganisation des zones à ouvrir à l'urbanisation car des zones IAU ouvertes dans le PLU actuel n'ont pas évolué en raison d'une forte rétention des propriétaires. Ainsi, des secteurs classés en zones à ouvrir à l'urbanisation vont être reclassés en zone naturelle ou agricole.

La volonté de la commune est **d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs à vocation d'habitat et un secteur à vocation d'activité** afin de prendre en compte les différentes contraintes et les besoins.

Les secteurs choisis constituent des enjeux forts pour l'évolution de Gerbéviller Bourg-centre.

↳ **Objectif chiffré de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles**

Sur la période de 2011 à 2021, la consommation foncière a été de 7,5 ha (site « mon portail artificialisation » données 2023) ou de 4,36 ha selon l'OCSGE2. De 2021 à 2024, la commune a consommé 0,7 ha.

Le **PLU de Gerbéviller affiche une emprise d'extension pour de l'habitat de 2,5 ha et de 0,63 ha pour de l'activité soit un total de 3,17 ha jusqu'en 2040, soit sur 15 ans.** Cela traduit la volonté de la commune de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles sachant que dans cette surface, une densité de constructions est à respecter (20 logts/ha).

ORIENTATION N°2 : préservation de la qualité de vie de ses habitants

↳ La commune se prononce en faveur d'une **intégration paysagère harmonieuse** des nouvelles constructions.

↳ Une volonté de **modération de la consommation foncière. Eviter l'étalement urbain tout en préservant une trame verte à l'intérieur du bâti existant**, notamment en conservant des zones naturelles au coeur du village.

↳ Une volonté de **revitalisation du centre bourg** - Rendre attractif le centre bourg : des espaces publics de qualité...

↳ Le **secteur de l'ancienne gare** est également un secteur à enjeux : espace public, stationnement...

↳ La commune souhaite anticiper la problématique du **stationnement** dans les zones d'extension, en imposant des places de stationnement obligatoires sur parcelles privées.

↳ La commune souhaite préserver et développer les **modes de circulations douces**, son réseau de sentiers au coeur et à proximité du village ; notamment avec l'aménagement d'une voie verte le long de l'ancienne voie de chemin de fer, et également valoriser **les sentiers de randonnées** existants sur le territoire communal ;

↳ La commune favorisera l'utilisation des **énergies renouvelables** intégrées au paysage, compatibles avec le caractère d'habitat résidentiel.

↳ La commune souhaite **encourager le développement**

- . **des communications numériques**
- . **des transports collectifs.**

PRESERVATION DES PATRIMOINES

ORIENTATION N°3:

préservation et valorisation des patrimoines paysagers

La commune possède une richesse biologique et paysagère formée par les **forêts, les étangs, la présence de la Mortagne** et son **cortège de ripisylves et de zones humides**, des prairies, des vergers.

A noter une forte diminution des prairies en 10 ans : 20% de surface en moins.

GERBEVILLER est une commune agricole avec de nombreuses forêts.

Le parc du Château est classé, au titre de la protection des sites (SUP)

La commune de Gerbéviller s'engage à :

- **préserver la zone agricole**, permettre la diversification de l'activité agricole et assurer les perspectives de développement des entreprises agricoles présentes sur le ban communal
- **préserver les zones forestières ;**
- **préserver les cours d'eau**
- **préserver et améliorer le paysage de la commune** : traiter les entrées de village, préserver la ceinture verte autour du village, les structures paysagères (haies, bosquets, ripisylves ...)

ORIENTATION N°4 : préservation des patrimoines naturels et de la Trame verte et bleue

La commune de Gerbéviller s'engage à :

Maintenir la biodiversité du milieu naturel de la commune (trame verte et bleue) : les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés

- Protéger les massifs forestiers, les boisements et autres éléments de végétation.
- Maintenir les continuités biologiques formées par les ripisylves, haies, prairies, ...
- Préserver les zones humides.

ORIENTATION N°5 : préservation des patrimoines historiques, culturels et touristiques

Gerbéviller dispose d'un potentiel de développement touristique intéressant de par son **patrimoine historique et culturel** riche. Gerbéviller est une étape entre Nancy et les Vosges (vélos, camping-cars...). La commune est d'ailleurs incluse dans un circuit touristique (Baccarat...)

Un **château médiéval**, construit dès le milieu du XII^{ème} siècle, brûlé en 1587, reconstruit en 1621, à nouveau détruit pendant la guerre de 30 ans puis relevé au XVIII^{ème} siècle. **Trois monuments sont classés Monuments Historiques** (Le Nymphée, le Pavillon Rouge, la Chapelle Palatine). Plusieurs autres monuments ou éléments architecturaux, faisant partie du domaine du château, sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.

Le **Parc du château de GERBEVILLER** et ses **perspectives sur la vallée de la Mortagne** sont **classés** au titre de la **protection des sites** et des monuments naturels, par décret du 21.01.1999.

Un petit **patrimoine historique et culturel**, (calvaires, arbres...) et une **qualité architecturale du noyau urbain ancien** avec notamment des façades remarquables (façade de la mairie, par exemple) sont également présents

Gerbéviller s'engage à :

- **Révéler le patrimoine architectural** qui participe à l'identité du village.

Maintenir les formes urbaines traditionnelles avec la continuité du bâti, par le biais de règles architecturales spécifiques : alignements de façades, aspect extérieur du bâti... tout en permettant les évolutions et la requalification du bâti existant.
Cette protection se fera par le biais des "éléments remarquables du paysage", en identifiant les éléments à protéger par le symbole « ★ ».
- **Favoriser la réhabilitation du bâti** ancien
- **Développer l'activité touristique** (structures d'accueil, signalétique des monuments, parcours de découverte, ...) en projet l'aménagement d'une aire de stationnement des camping-cars (pour 2 - 4 véhicules).
- **Préserver voire développer** les sentiers de randonnées.
Conforter les liaisons douces à l'intérieur et aux abords du village.
- **Favoriser le développement du tourisme vert** sans porter atteinte à la qualité et à la richesse du milieu naturel. Concilier nature et activités de loisirs

LES PROJETS COMMUNAUX

ORIENTATION N°6 : services à la population

Maintenir et conforter le taux d'équipement

volonté de maintenir et de développer les infrastructures communales, en particulier le collège, la maison de santé, la crèche ...

ORIENTATION N°7 : maintenir et développer les activités présentes

↳ Une activité économique diversifiée et notable

Un tissu économique diversifié : des commerces de proximité, des équipements et des services liés à la santé, artisanat...

Les agriculteurs, au nombre de 5,

26 % des actifs travaillent et habitent dans la commune.

↳ Gerbéviller s'engage à

- **Favoriser le maintien des activités** dans le tissu urbain existant, leur développement et l'installation de petits commerces et d'activités artisanales de proximité et de services, en partenariat avec la Communauté de Communes ;
- **Créer une nouvelle zone d'activités** au niveau de l'ancien terrain de football ;
- **Redynamiser le centre bourg** : création d'un marché hebdomadaire, d'un bar associatif...
- Accueillir de nouvelles activités, en prévoyant des places de stationnement ;
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles en leur permettant de se diversifier et assurer les perspectives de développement des entreprises agricoles présentes sur le ban communal.