



PLAN LOCAL D'URBANISME



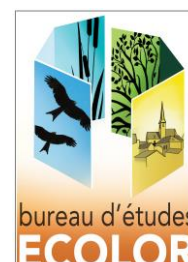
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Président



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



Sommaire

I. Le contexte	5
II. Le secteur de la gendarmerie.....	6
III. Le secteur du Chemin du Marché.....	10
IV. La zone d'activité route de Fraimbois	15

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village a conduit à définir **deux secteurs d'urbanisation future** à vocation d'habitat :

- le **secteur Ub1**, à proximité de la gendarmerie, **①** secteur de densification et d'extension qui fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- le **secteur**, au niveau du chemin du Marché **②**, il se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale de part et d'autre du bâti existant, entre le lotissement du Barbé et la cité Galliéni, pour rester dans une certaine compacité. Il comprend :
 - **une zone 1AU**, à court moyen terme.
 - **une zone 2AU**, à long terme, en continuité de la zone 1AU.
 Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

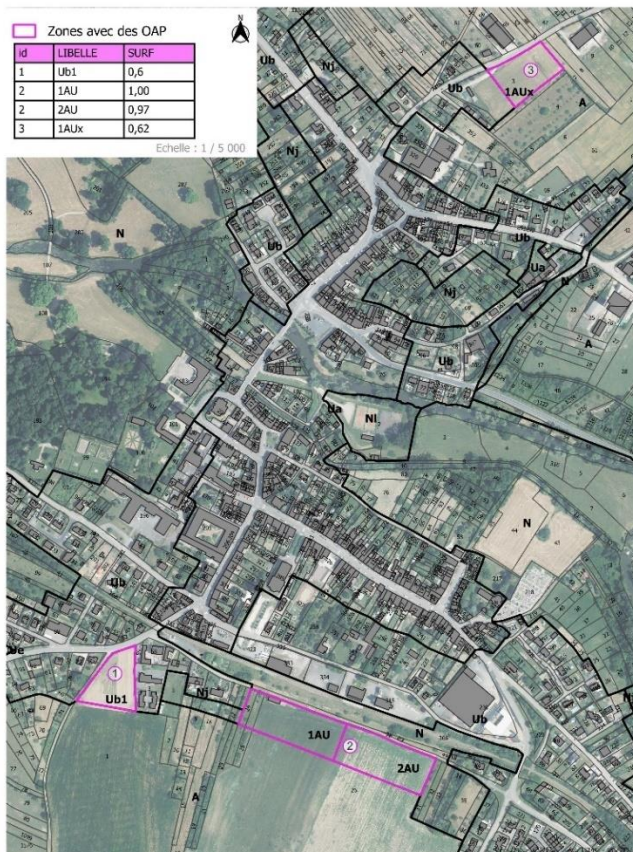
L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévoit :

- un aménagement du secteur Ub1 dans les 3 ans et
- un aménagement de la zone 1AU dans les 5 ans,
- la zone 2AU étant fermée à l'urbanisation dans un premier temps.

Une zone **1AUX d'ouverture aux activités** et aux équipements collectifs, route de Fraimbois **③**, a été définie et fait l'objet d'orientations d'aménagement. Elle s'organise en 2 parties :

- une partie à vocation artisanale et
- une partie à vocation commerciale.

ZONES AVEC DES OAP
COMMUNE DE GERBEVILLER



II. LE SECTEUR DE LA GENDARMERIE

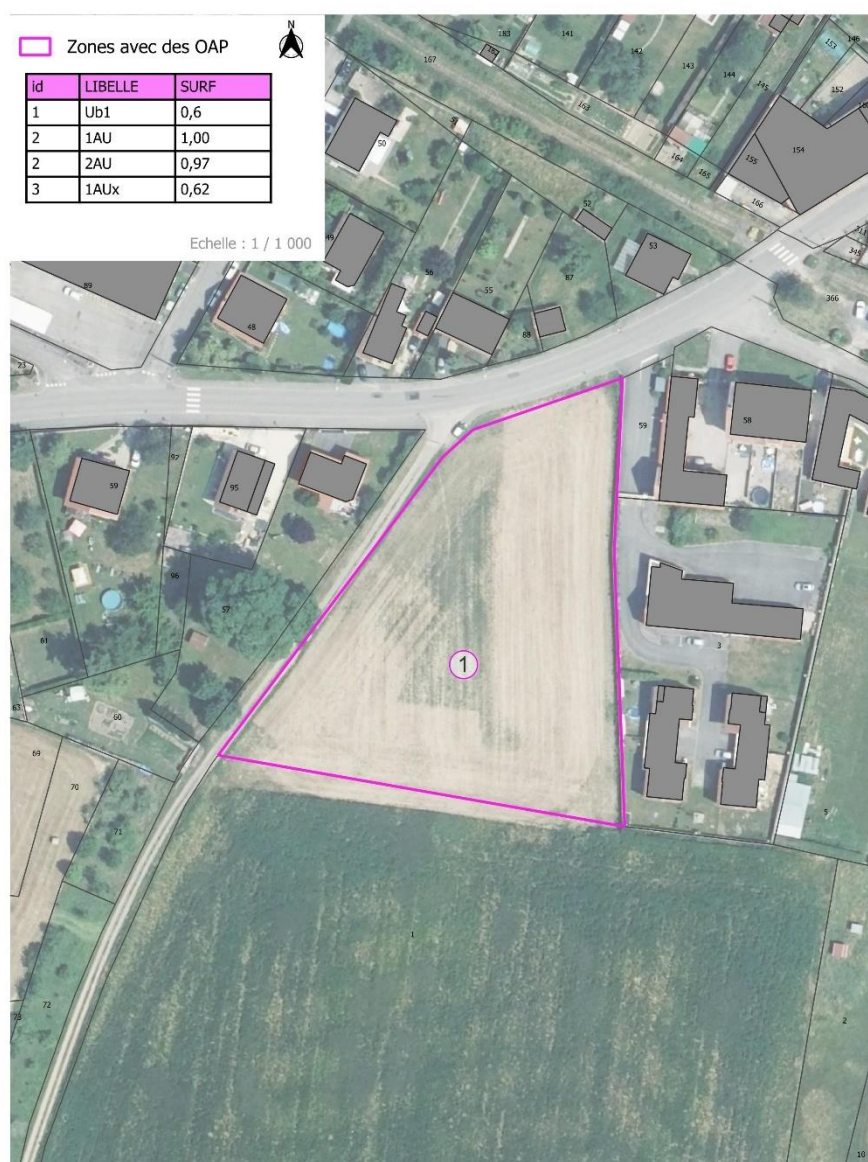
L'aménagement de cette zone Ub1 nécessitera un redécoupage parcellaire. Il va permettre une densification du bâti, le projet envisage a minima 9 logements, a priori 12, soit une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare. Il s'agira d'une opération d'ensemble. La volonté communale est d'aménager ce secteur dans les 3 ans.

La zone Ub1 est actuellement occupée majoritairement par des cultures, elle est bordée à l'Est par la parcelle hébergeant la gendarmerie (parcelle 3 section AH)

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ZONES AVEC DES OAP

COMMUNE DE GERBEVILLER



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, des petits collectifs, un habitat mitoyen, des maisons accolées par les garages, par exemple. Un total de 12 logements est envisagé.

Accès au site

Un accès routier est prévu depuis le chemin à l'Ouest. **Des accès directs individuels** seront également possibles à la fois sur le chemin à l'Ouest et la route de Remenoville.

Le secteur sera desservi depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

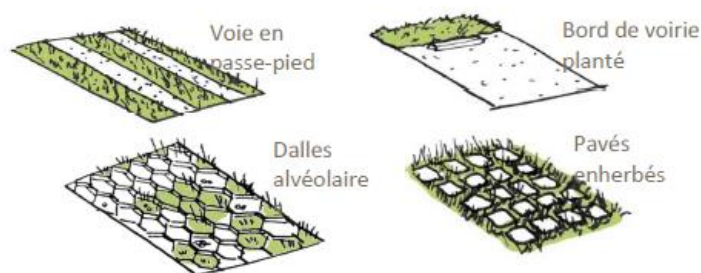
La voirie principale permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé). Elle desservira « l'arrière de la zone » le futur bâtiment collectif et ses emplacements de stationnement.

Les futures constructions seront en recul de **3 mètres minimum** par rapport à la voie publique, excepté les annexes

Par contre **aucune construction à moins de 3 mètres par rapport à la limite séparative avec la parcelle n°3 section AH (parcelle de la gendarmerie)**.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des exemples de revêtements poreux :



(extrait OAP Orléans métropole)

La desserte agricole est maintenue par le chemin à l'Ouest de la zone.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée

Transports en commun

La zone Ub1 bénéficiera de la desserte communale.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

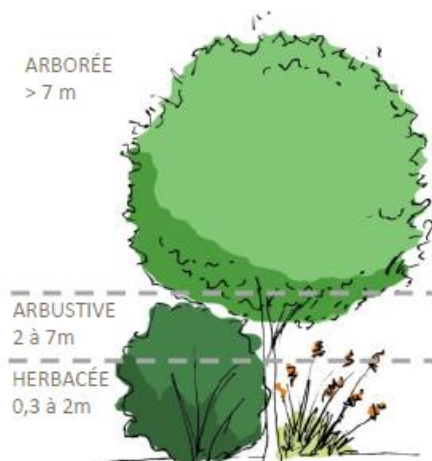
Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine.

Pour l'ensemble des plantations, il serait nécessaire de :

- diversifier les espèces et les essences afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;
- prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) en intégrant les fonctions écologiques (pelouse, prairie, bosquets, zone humide...)

Installer au minimum 3 strates végétales :



En plus des plantations locales, les **espèces peu allergisantes** devront être privilégiées. Le référentiel du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

Sur la limite séparative avec la parcelle n°3 section AH, parcelle de la gendarmerie, un mur de 2 mètres de haut sera érigé en cas de construction sur la zone.

Les vues directes seront à proscrire ou uniquement des fenêtres type cages d'escalier ou salle de bain ne s'ouvrant pas ou équipées de barreaux

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

La **gestion alternative des eaux pluviales** (GAEP) est à favoriser.
Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Les **réseaux secs** seront enterrés.

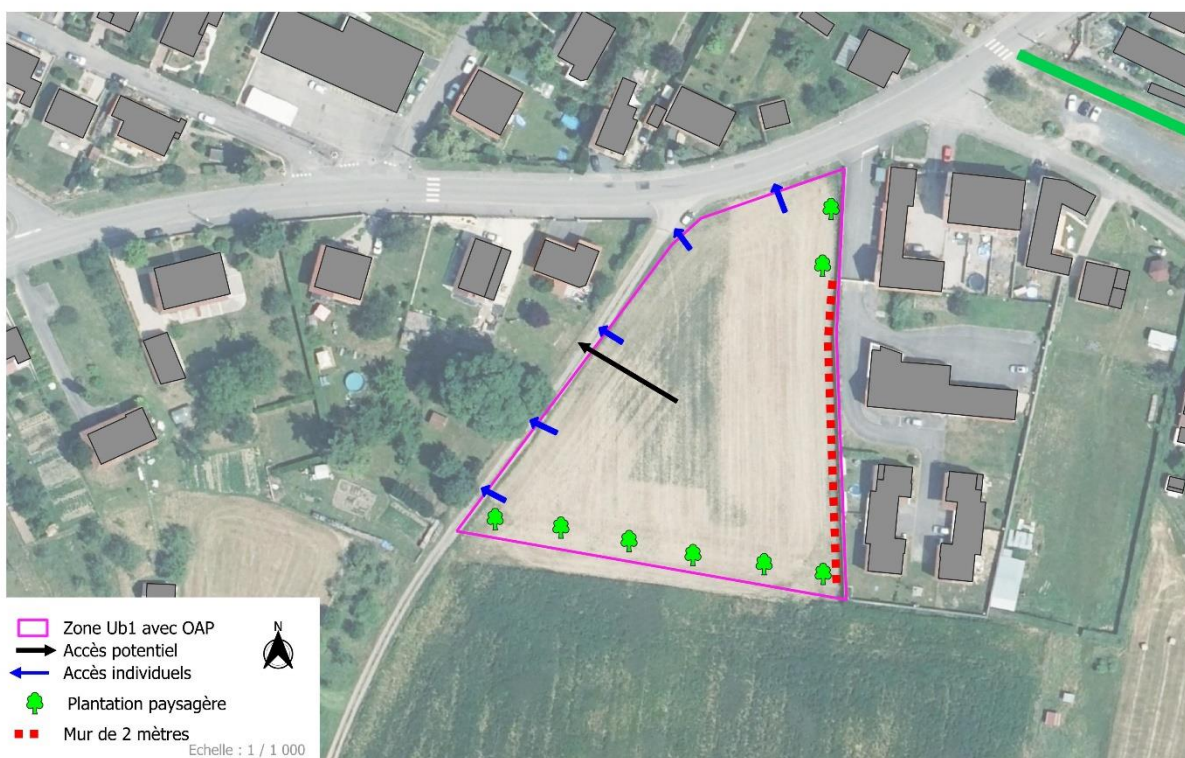
La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'**éclairage public** sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).



Adaptation de l'éclairage (OAP Orléans métropole)

OAP - SECTEUR UB I
COMMUNE DE GERBEVILLER



III. LE SECTEUR DU CHEMIN DU MARCHÉ

Ce secteur fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, organisé en 2 phases :

- la première phase, la zone 1AU, partie Ouest, qui couvre 1ha, avec une réalisation dans les 5 ans et
- la deuxième phase, la zone 2AU, partie Est, qui couvre 0,97 ha, et qui n'est pas constructible actuellement.

L'aménagement de cette zone nécessitera un redécoupage parcellaire.

La densité moyenne de cette zone sera de 20 logements par hectare.

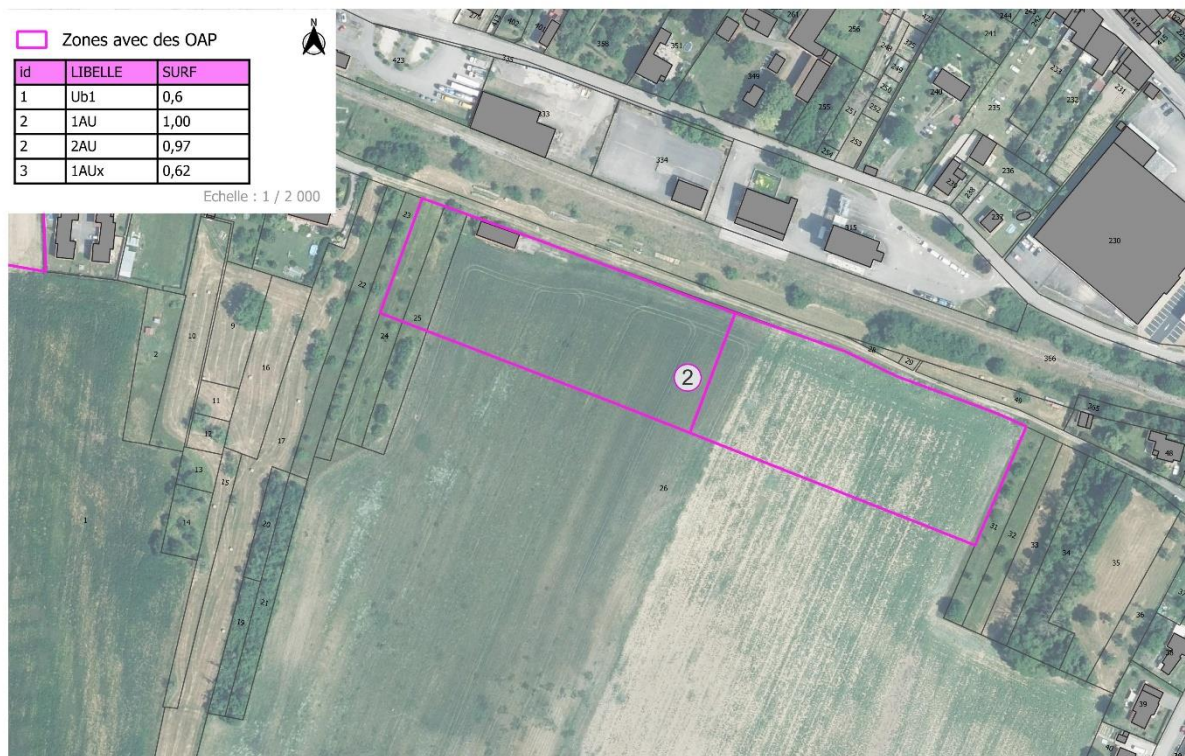
Le secteur est actuellement occupé par des cultures, un peu de prairies et quelques arbres.

Les boisements présents à l'Est sont préservés et non constructibles.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ZONES AVEC DES OAP

COMMUNE DE GERBEVILLER



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

Sur la commune de Gerbéviller, selon les orientations du SCoT, l'objectif de **densité moyenne en extension est de 20 logements à l'ha.**

Accès au site

L'accès routier à la zone est prévu **depuis le chemin du marché.**

Un futur accès au Sud de la zone devra être anticipé pour un éventuel développement ultérieur.

Le secteur sera desservi depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

La voirie principale permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

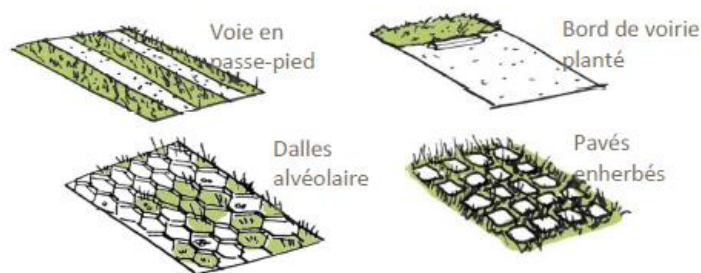
La voirie principale est médiane avec des constructions de part et d'autre, le chemin existant au Nord étant conservé en mode de déplacement doux.

L'accès de la zone 2AU sera réalisé dans un deuxième temps, il est donc nécessaire de permettre le retournement en bout de zone 1AU.

Les futures constructions seront en recul de **3 mètres minimum** par rapport à la voie publique.

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des exemples de revêtements poreux :



(extrait OAP Orléans métropole)

La desserte agricole est maintenue par un passage le long de la zone 2AU à l'Est.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée.

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale existante.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

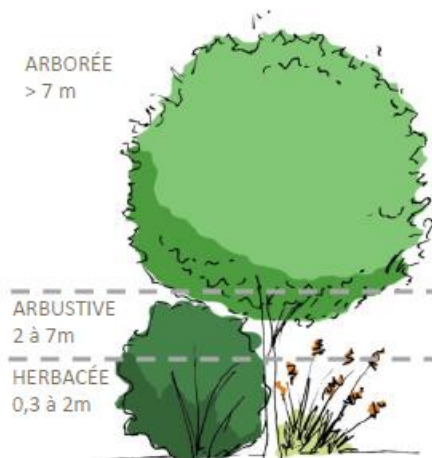
Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**. Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine.

Pour l'ensemble des plantations, il serait nécessaire de :

- diversifier les espèces et les essences afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;
- prévoir des usages diversifiés de l'espace public (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) en intégrant les fonctions écologiques (pelouse, prairie, bosquets, zone humide...)

Installer au minimum 3 strates végétales :



En plus des plantations locales, les **espèces peu allergisantes** devront être privilégiées. Le référentiel du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

L'adaptation de l'urbanisme au changement climatique sera l'orientation majeure des futurs aménagements.

L'aménagement bioclimatique de la zone sera réalisé jusqu'à l'échelle de la construction, de façon à assurer le confort d'été et d'hiver des constructions et d'avoir un quartier résistant au changement climatique (orientation des maisons, prise en compte des vents froids, rôle de la végétation, éclairage passif et énergies renouvelables, rétention et utilisation de l'eau pluviale...).

La **gestion alternative des eaux pluviales** (GAEP) est à favoriser.
Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Les **réseaux secs** seront enterrés.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

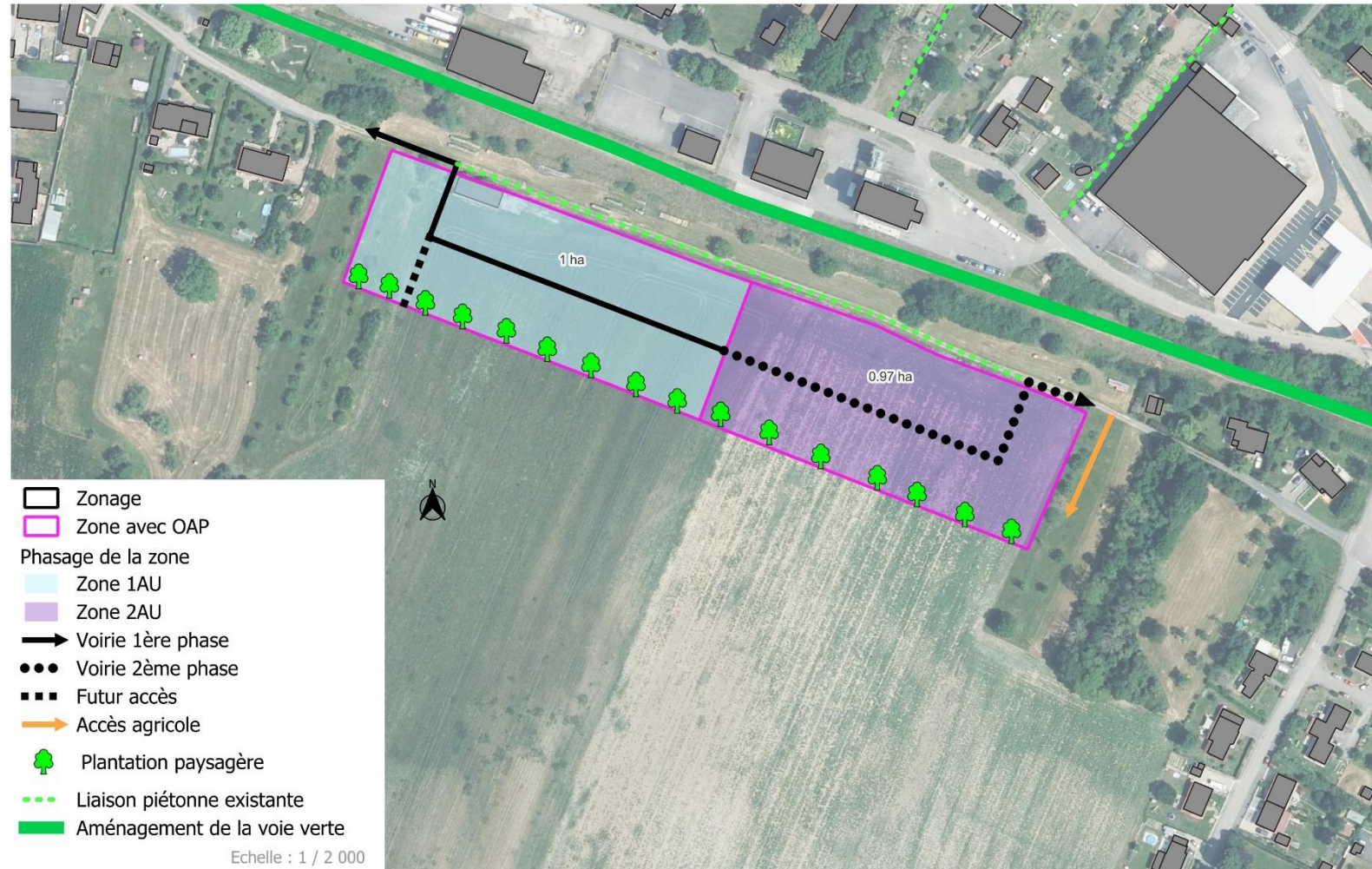


Adaptation de l'éclairage (OAP Orléans métropole)

Illustration de l'OAP du secteur du chemin du Marché

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE GERBEVILLER



IV. LA ZONE D'ACTIVITE ROUTE DE FRAIMBOIS

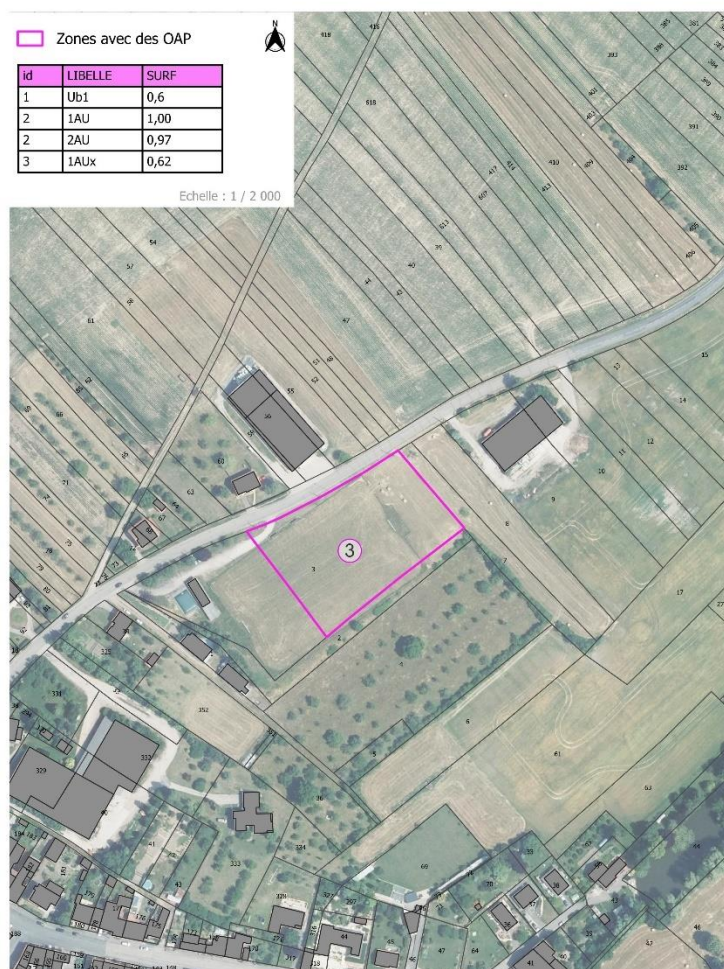
Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future partiellement équipée**, destinée aux activités et aux équipements collectifs, elle s'organise en 2 parties :

- à vocation artisanale à l'Ouest et
- à vocation commerciale à l'Est.

L'aménagement de cette zone nécessitera un redécoupage parcellaire.

ZONES AVEC DES OAP

COMMUNE DE GERBEVILLER



Cette petite zone d'activité créée sera resserrée, située en vis-à-vis des bâtiments existants et entre un bâtiment et la zone bâtie. Il s'agit de l'ancien terrain de football de la commune.

Elle n'aura pas pour conséquence d'étendre les limites de l'agglomération et la commune exigera un **traitement paysager de qualité en son entrée**.

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée, notamment par le biais de plantations **d'écrans végétaux**

La superficie totale de cette zone est de 0,63 ha, dont

- 0,28 ha en zone artisanale où seul le commerce lié aux artisans présents et autorisés dans la zone est autorisé.
- et 0,35 ha en zone à vocation commerciale, pour des surfaces de vente inférieures à 300m². (cf carte page suivante)

La zone est concernée par un périmètre de réciprocité agricole (50 mètres l'exploitation relevant du Règlement Sanitaire Départemental).

Au sein de ce périmètre : aucune construction ne sera autorisée. Ce secteur pourra permettre du stationnement.

Accès au site

La zone IAUX aura deux accès depuis la route de Fraimbois (RD148). Les sorties sur cette route seront sécurisées en lien avec l'UTT.

Le secteur sera desservi depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

Les futures constructions seront en recul de **3 mètres minimum** par rapport à l'emprise des voies.

La zone IAUX bénéficiera de la desserte communale existante en transports en commun.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Une intégration architecturale sera demandée.

Le règlement limite **la hauteur maximale des bâtiments** à 12 mètres au faîtage ou 6, 50 mètres pour les toitures terrasses.

La coloration des façades des constructions devra s'intégrer au mieux dans le paysage, à l'exception des matériaux destinés à rester bruts.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts.

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

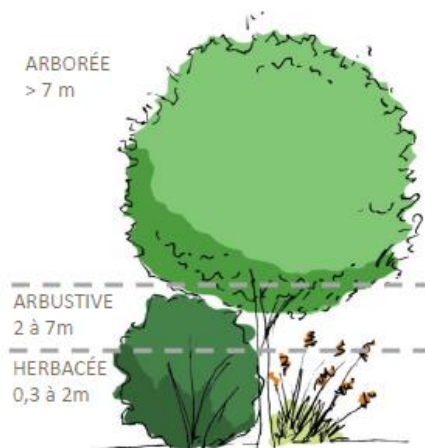
L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**.

Une **haie paysagère sera plantée en limite Est**, pour permettre l'insertion de la zone et améliorer la qualité paysagère de **l'entrée de ville et également le long de la RD entre les deux entrées**

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional de Lorraine.

Il serait nécessaire de diversifier les espèces et les essences afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques ;

Installer au minimum 3 strates végétales :



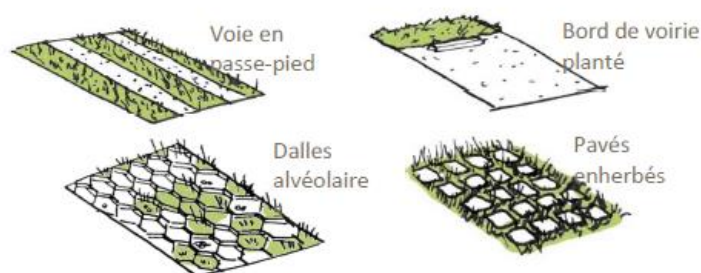
En plus des plantations locales, les **espèces peu allergisantes** devront être privilégiées. Le référentiel du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) pourra être consulté : <https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**, le stationnement perméable peut être comptabilisé dans ce %.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les aires de stationnements des véhicules légers seront le plus perméables possible.

Les trottoirs et les places de stationnement des véhicules légers pourraient être non imperméabilisés, des exemples de revêtements poreux :



(extrait OAP Orléans métropole)

Afin d'intégrer l'aspect paysager du site :

- Les matériaux de gros œuvre destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés bruts.
- Les aires de stockage de matériaux laissés à l'air libre ne doivent pas être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes.

Des **logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

La **gestion alternative des eaux pluviales (GAEP)** est à favoriser.

Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

Illustration de l'OAP de la zone d'activité de la route de Fraimbois

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE GERBEVILLER

