



PLAN LOCAL D'URBANISME

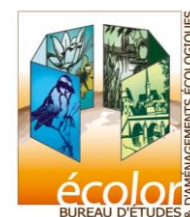


MODIFICATION SIMPLIFIEE N° I

Notice de présentation

Approbation de l'élaboration du PLU par DCM du 05 novembre 2011
Approbation de la 1^{ère} modification simplifiée par DCM du

Le Maire
M Noël MARQUIS



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	3
RAPPELS LEGISLATIFS	3
ET CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
CONTENU ET	6
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	9
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	11
ELEMENTS PHOTOGRAPHIQUES	13

Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de GERBÉVILLER dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 05 novembre 2011.
Depuis cette date, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision.

Rappels législatifs et choix de la procédure de modification simplifiée

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013.

Selon les articles L 153-36 à L 153-40 et L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **procédure de modification** sous réserve que la modification **n'ait pas pour objet** :

- de porter atteinte à l'économie générale du PLU,
- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune de GERBÉVILLER souhaite créer deux bandes d'implantation obligatoire des façades sur le règlement graphique en zone U, afin de permettre la construction d'immeuble en second rang.

Comme le prévoient les articles L.153-41 et L.153-45, cette modification n'ayant pour effet :

- ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone concernée, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- ni de diminuer ces possibilités de construire,
- ni de de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

elle peut être conduite selon la **procédure simplifiée** prévue à l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

A l'initiative du Maire de GERBÉVILLER, une procédure de modification simplifiée a été lancée par arrêté le 24 mars 2022.

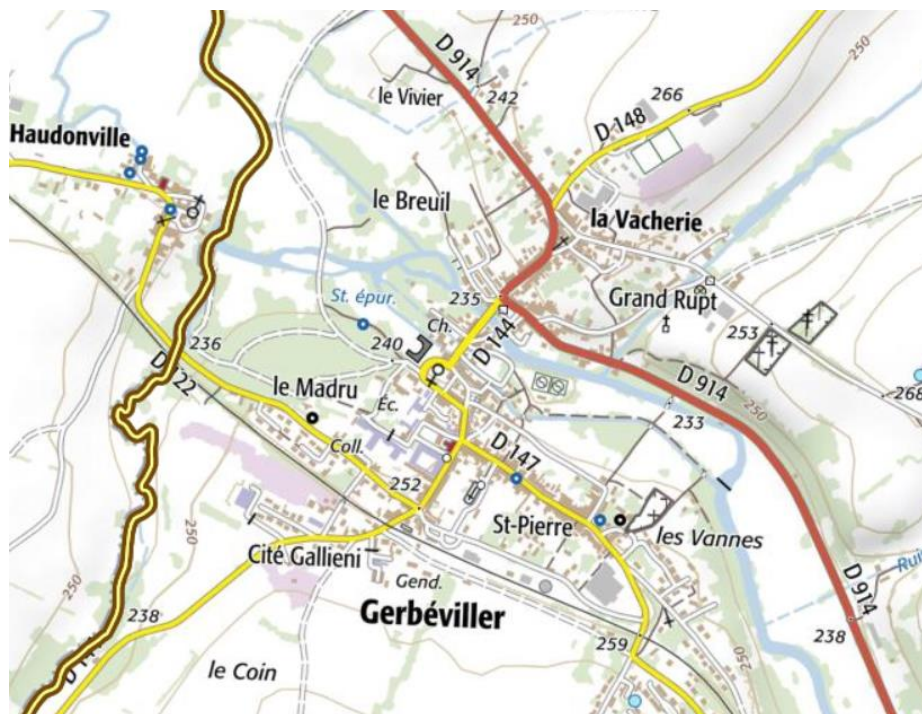
Présentation de la commune

La commune de Gerbéviller est une commune de 1 342 habitants située au Sud-Est de Nancy dans le département de la Meurthe-et-Moselle. Elle se trouve à environ 45 km de Nancy et 15 km de Lunéville.

La commune est desservie par la RD 914 qui permet de rejoindre Moyen Vic (en Moselle) à Magnières.

Quatre routes départementales permettent de relier Gerbéviller à des communes environnantes :

- la RD 122 : Haudonville ;
- la RD 144 : Rémenoville
- la RD 147 : Mattexey ;
- la RD 148 Fraimbois et ensuite via la N 59 : Saint-Dié-des-Vosges et Lunéville.



Commune	GERBEVILLER
Canton	Lunéville
Arrondissement	Lunéville
Communauté de communes	Communauté de Communes Meurthe, Mortagne, Moselle
Schéma de Cohérence Territoriale	SCOT Sud 54
Nombre d'habitants	1 342 habitants
Superficie	2 360 ha

Données générales

Les communes limitrophes sont au nombre de 10 :

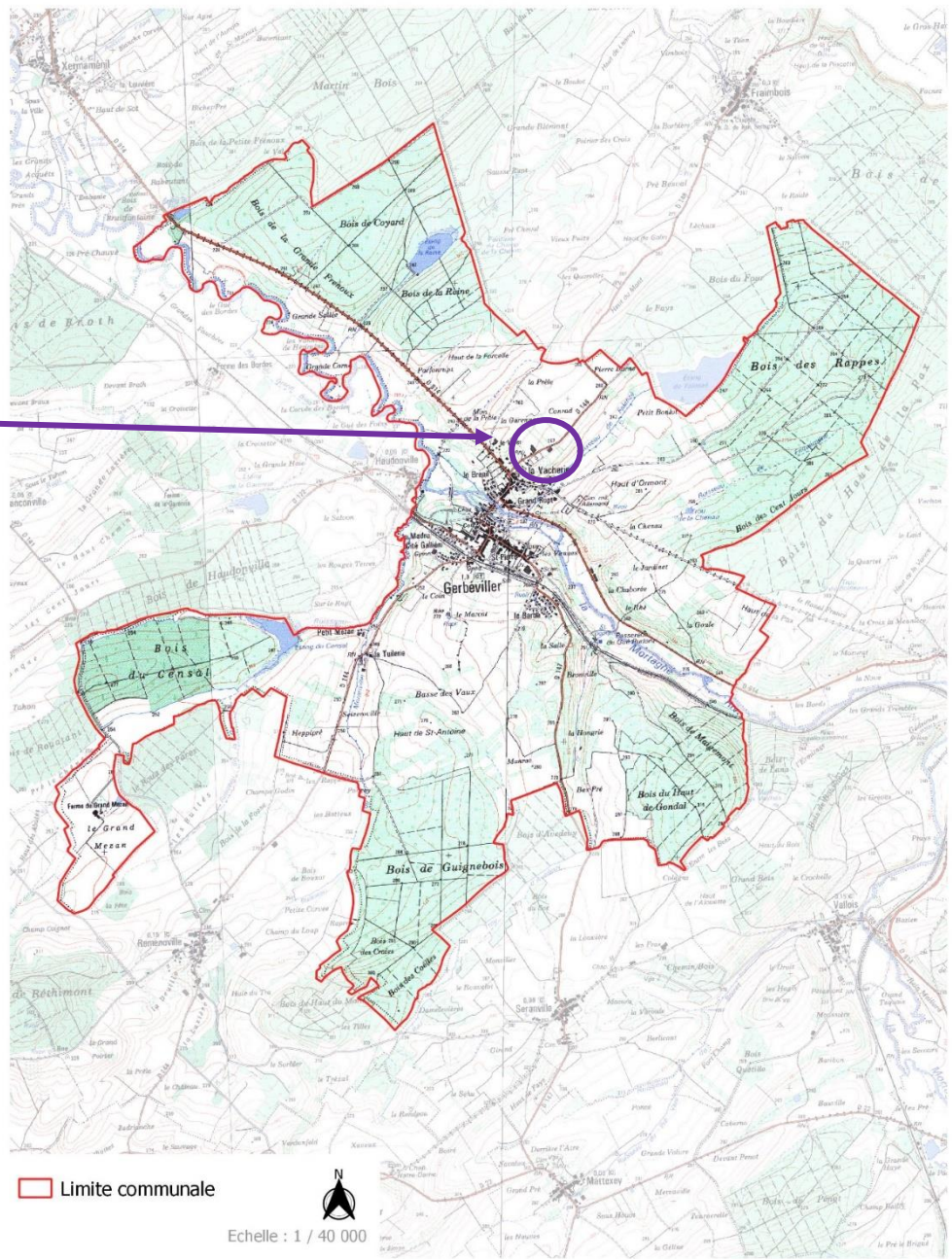
- Moriviller, Haudonville et Lamath à l'Ouest,
- Xermaménil, Hériménil, Fraimbois au Nord,
- Moyen à l'Est et
- Vallois, Seranville et Remenoville au Sud.

GERBEVILLER appartient au **Schéma de Cohérence Territoriale de Sud 54** approuvé le 14 décembre 2013, actuellement en cours de révision, suite notamment à un changement de périmètre au 1^{er} janvier 2017 avec la sortie de la Communauté de Communes du Chardon Lorrain.

LOCALISATION DE LA COMMUNE


COMMUNE DE GERBEVILLER

Secteur objet de la
modification simplifiée




Contenu et objet de la modification simplifiée

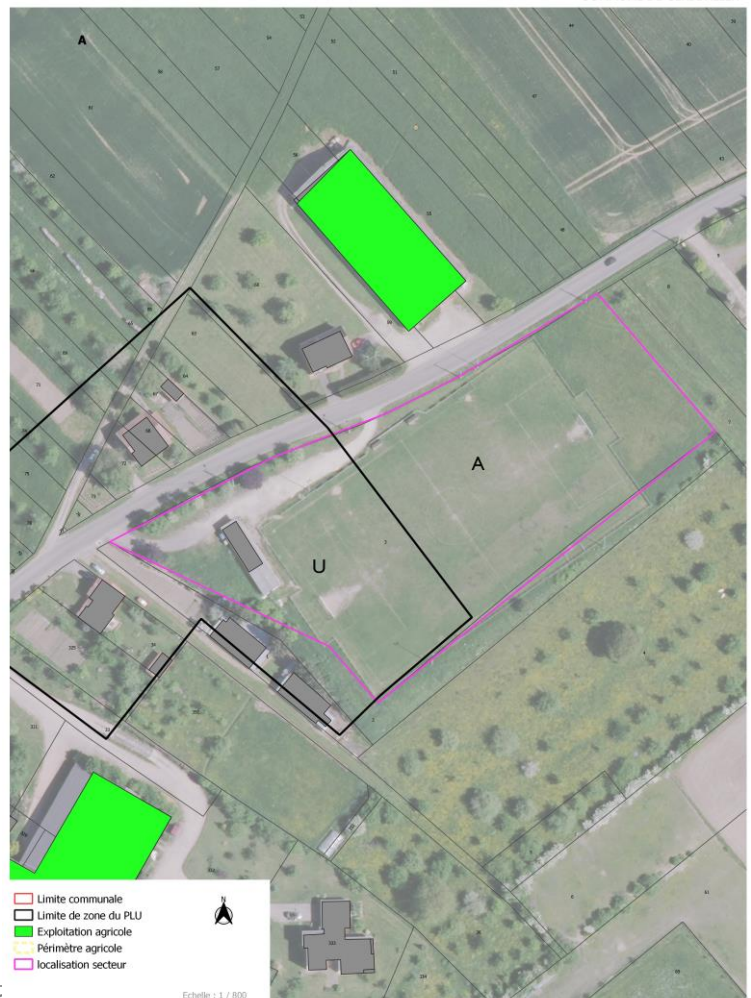
Les élus de Gerbéviller souhaitent permettre l'extension d'une activité artisanale présente actuellement sur la commune : les Etablissements CHATEAU FERMETURES (Portes, fenêtres, fermetures...).

La Mairie dispose d'un terrain situé Route de Fraimbois (ancien terrain de de football) qui pourrait convenir en termes de surface et de localisation. 



Secteur sortie Fraimbois
COMMUNE DE GERBÉVILLER

Ce dernier est actuellement classé en partie en zone urbanisée U et en zone agricole A. 



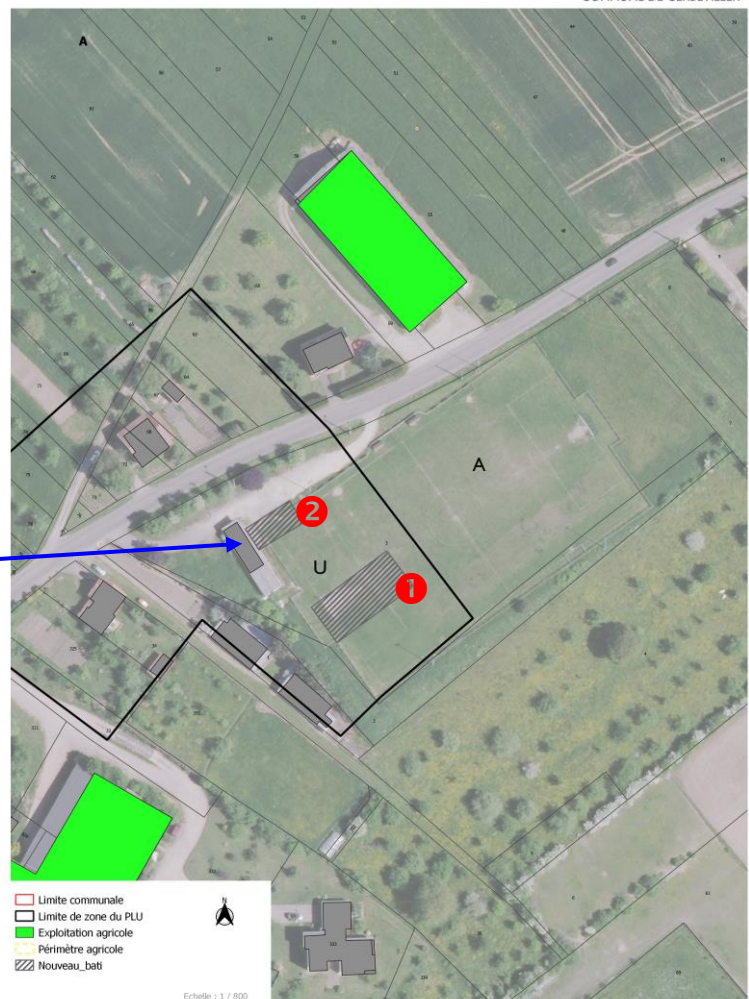
L'entreprise a en projet de construire un nouveau bâtiment, d'une surface d'environ 400 m², associant activité et logement de gardiennage, plutôt sur l'arrière de la parcelle ① et également de pouvoir permettre des constructions à usage d'habitat sur la partie avant de la parcelle ②.

Localisation potentielle
COMMUNE DE GERBÉVILLER

Le bâtiment qui était à usage de vestiaires est appelé à disparaître.

Le règlement actuel ne permet pas ce type d'organisation.

Extrait du règlement ci-dessous :



ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Si aucune indication n'apparaît sur le plan et en l'absence de plan d'alignement :

6.1.1 La façade des constructions à usage d'habitation devra être édifiée en recul de 5 mètres minimum et 8 mètres maximum de l'alignement du domaine public sauf pour les chemins piétonniers.

La commune a commencé la révision complète de son PLU et l'approbation devrait être effective en 2023 mais le projet de M CHATEAU ne peut attendre.

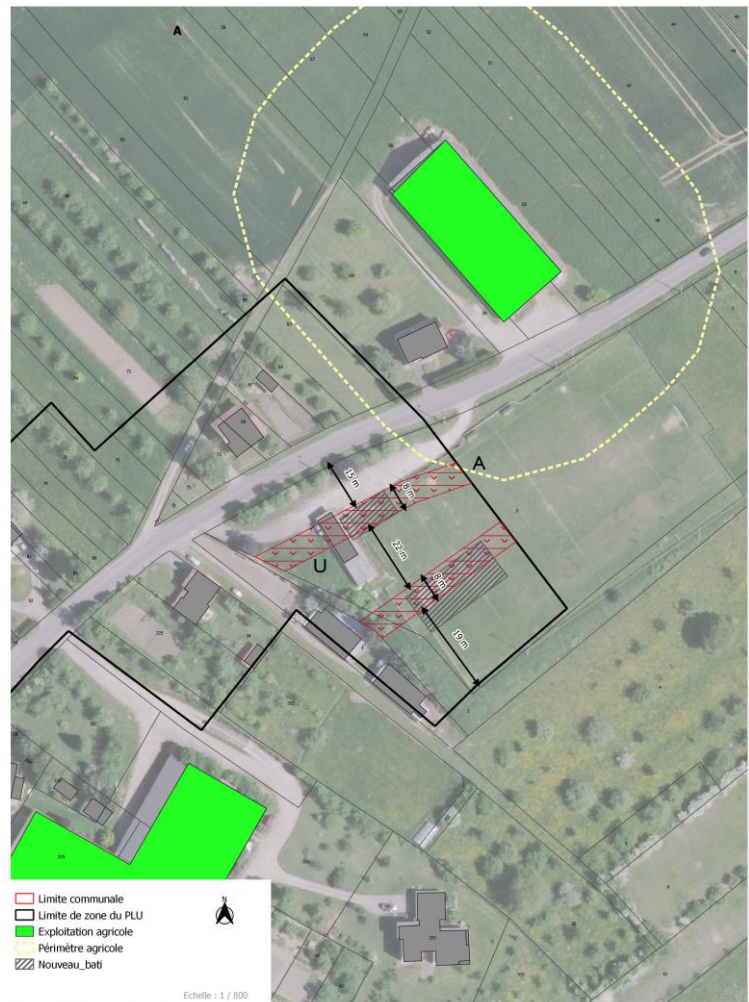
Une modification du règlement graphique de la zone U sur la parcelle 3 route de Fraimbois, en cartographiant des bandes d'implantation obligatoire des façades pourrait permettre la réalisation du projet.

La partie de la zone U concernée couvre environ 0,4 ha.

La zone est concernée par un périmètre de réciprocité agricole (50 mètres l'exploitation relevant du Règlement Sanitaire Départemental).
Ce dernier n'impactera pas le projet.

Deux zones d'implantation obligatoire des façades ont été définies avec une largeur de 8 mètres.

Le recul de 15 mètres par rapport à la limite de la RD tient compte de la présence du fossé, des arbres et de l'accès existant.



Les sorties sur la route de Fraimbois seront sécurisées en lien avec l'UTT.
L'accès à la réserve incendie communale sera conservé.

Le bâtiment d'activité est destiné à du stockage et à de l'assemblage il n'y aura pas de fabrication. Aucune nuisance particulière pour l'environnement immédiat, notamment en termes de bruit. Le stationnement sera prévu devant le bâtiment d'activité.

Le secteur n'est pas concerné par le périmètre de protection lié aux Monuments historiques.

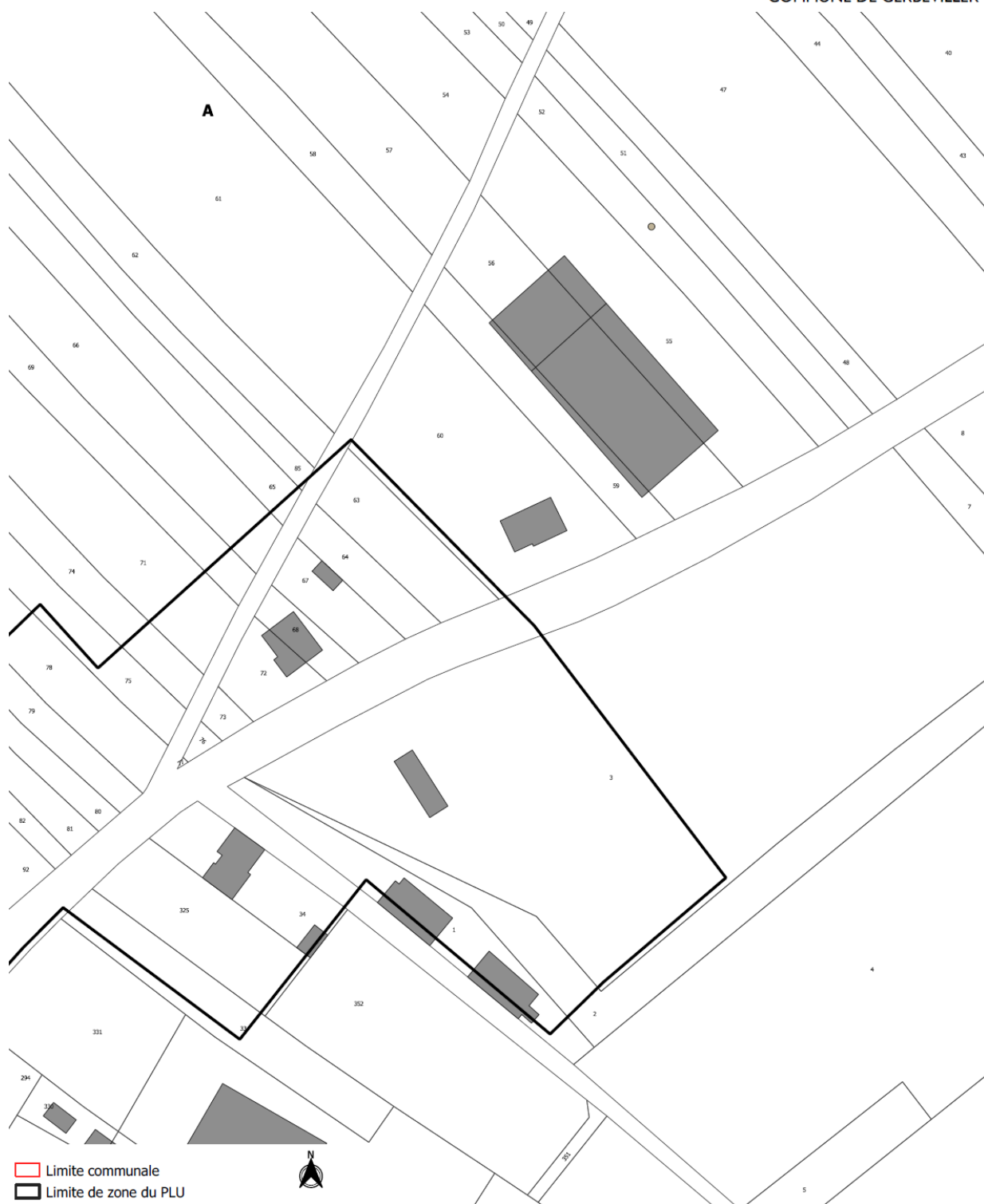
La pièce modifiée suite à la modification simplifiée n°1 du PLU de Gerbéviller est le **règlement graphique**

Les modifications apportées au PLU

Extrait du règlement graphique du PLU actuel :

Secteur sortie Fraimbois

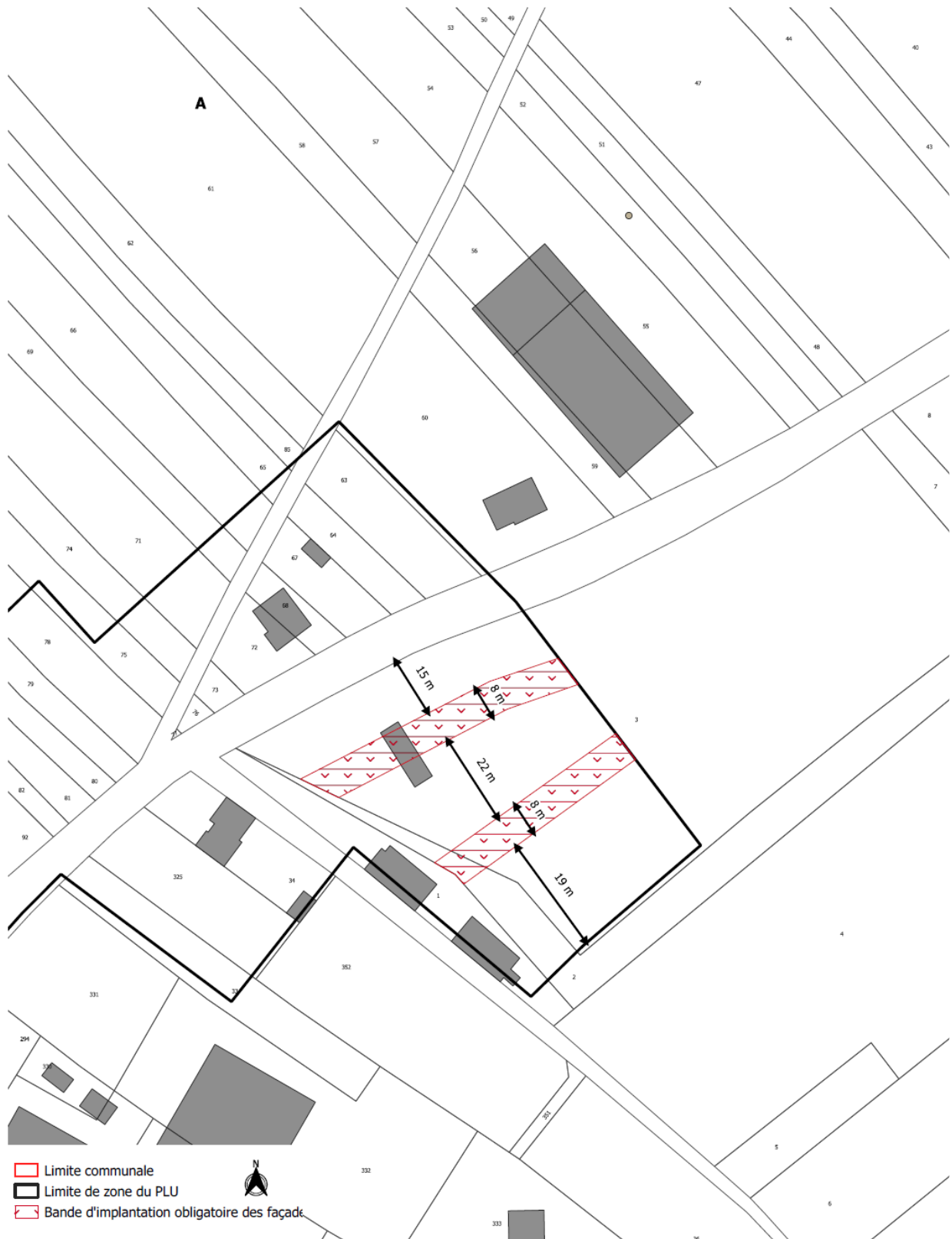
COMMUNE DE GERBEVILLER



Extrait du règlement graphique du PLU après modification simplifiée

Projet zonage suite modification simplifiée n° I

COMMUNE DE GERBÉVILLER



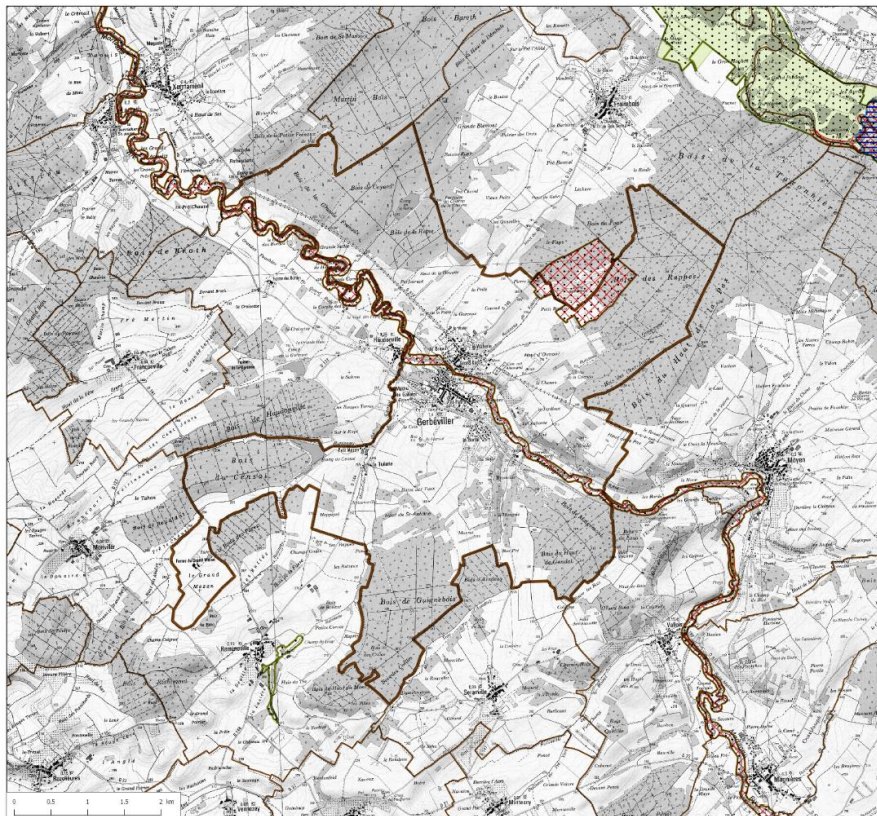
Incidences du projet sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée du PLU de GERBÉVILLER consiste à modifier le règlement graphique et l'organisation des constructions sur une parcelle de la zone U.

Le site Natura 2000 le plus proche est présent sur la commune de VATHIMENIL : FR 4100238 " Vallée de la Meurthe de la Voivre à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint-Jean".

Dans un rayon de 20 km, 6 sites Natura 2000 sont présents :

- Directive Oiseaux (ZPS) : FR 4112003 « Massif Vosgien »
- Directive Habitat (ZSC) :
- FR4100192 « Forêt et étang du Parroy, vallée de la Vezouze et fort de Manonviller » ;
- FR4100238 « Meurthe de la Voivre) à Saint-Clément et tourbière de la Basse Saint Jean » ;
- FR4100179 « Bois de Feing » ;
- FR4100227 « Vallée de la Moselle (secteur Châtel – Tonnoy) » ;
- FR4100233 « Vallée du Madon (secteur Haroué / Pont-Saint-Vincent), du Brenon et carrières de Xeulley »



II-3.3.1-3.3.6.a

Liberté • Égalité • Fraternité

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE MEURTHE-ET-MOSELLE

Carte des milieux
naturels institutionnels 1

Commune de
Gerbéviller

Légende :

- Natura 2000 Directive Habitat (ZSC)
- Natura 2000 Directive Oiseaux (ZPS)
- ZNIEFF (Type 1)
- ZNIEFF (Type 2)
- Espaces Naturels Sensibles (CG)

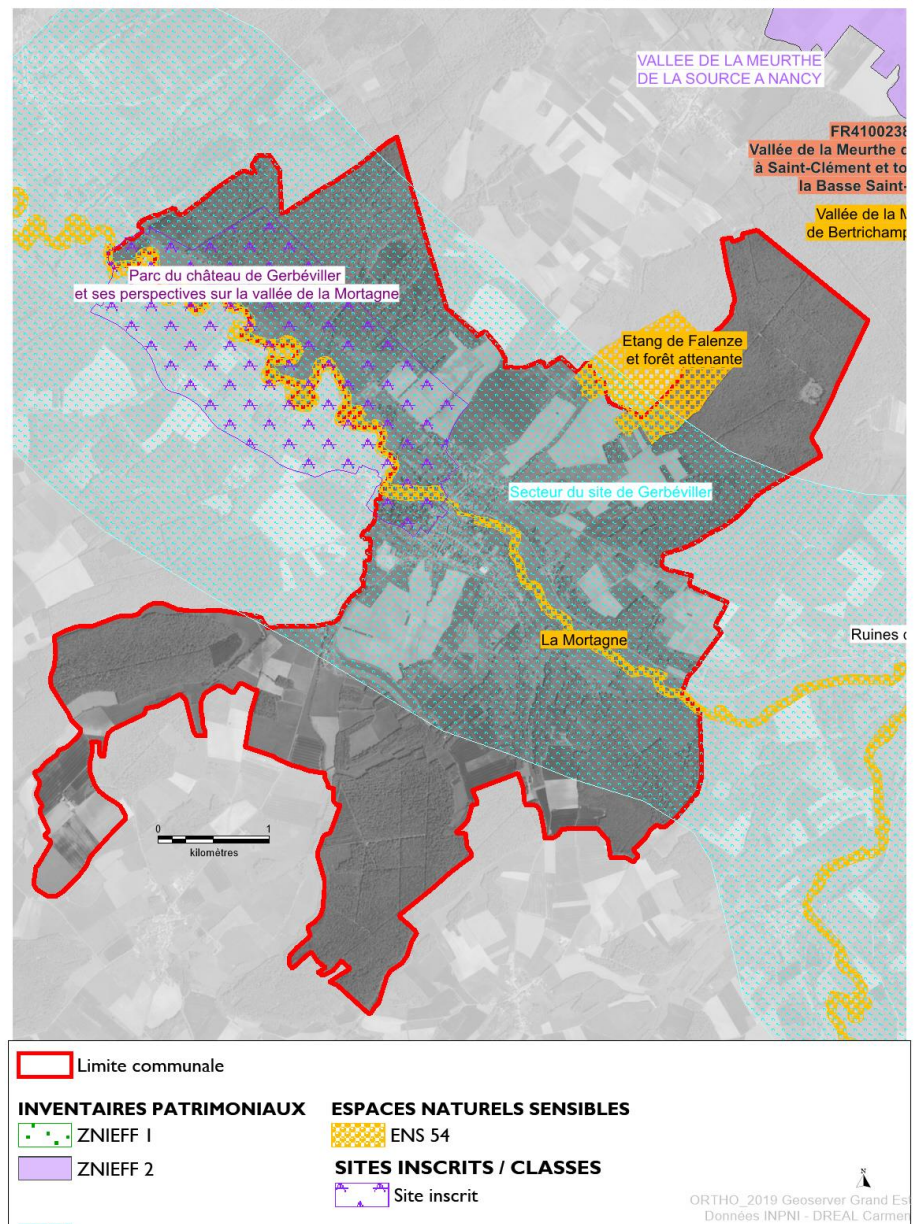
Consulteur : ECHY, ADRI & C^o
N°01 53 00 00 00 - 54 80 00 00
PLU Atlas CARTOGRAPHIE PAUSE L'ORDRE DES CARTES NATURELLES
SUIVANT LE CADRE

La commune est concernée par une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I** : la ZNIEFF n° 410030397 « Vallée de la Mortagne de Mont-sur-Meurthe à Xafféwillers ».

GERBEVILLER

ESPACES PROTEGES ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX

La commune est concernée par deux **Espaces Naturels Sensibles** du Conseil Départemental 54 : **L'ENS « Etang de Falenze et forêt attenante »** et « **La Mortagne** ».



La modification simplifiée n'aura pas d'incidence sur l'environnement ni sur les sites Natura 2000.

Éléments photographiques

Vue depuis le Nord, après le hangar, vers Gerbéviller.



Le fossé et l'accès existant



L'urbanisation de cette parcelle se fait en vis-à-vis de parcelles déjà bâties. Au loin, le hangar.



Accès Sud, depuis Gerbéviller, avec vue sur la réserve incendie et l'arrière des vestiaires



Accès à la réserve incendie et arrière des vestiaires appelés à disparaître



La hauteur des bâtiments respectera le règlement du PLU. Cette activité ne nécessite pas de grandes hauteurs.



Extrait du règlement

10.1. Hauteur maximale

. La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

ANNEXES

Arrêté du 24 mars 2022

engageant la modification simplifiée n° I du PLU de
GERBÉVILLER

N°043/2022

DEPARTEMENT
Meurthe-et-Moselle
ARRONDISSEMENT
Lunéville
CANTON
Lunéville 2
COMMUNE
Gerbéviller

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRÊTÉ DU MAIRE

Le Maire de la Ville de Gerbéviller

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et L.153-45 et suivants
- Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Gerbéviller approuvé par délibération du conseil municipal du 05/11/2011 ;
- Considérant qu'il apparait nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour une modification du règlement graphique route de Fraimbois : création de bandes d'implantation obligatoire des façades afin de permettre la construction d'immeuble en second rang, sans remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

ARRÊTE

(Prescription de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Gerbéviller)

- Article 1 :** Une procédure simplifiée du PLU de la commune de Gerbéviller est engagée en application des dispositions des articles L 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Article 2 :** Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au règlement du PLU.
- Article 3 :** Le projet de modification simplifiée sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.
- Article 4 :** A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public sera adopté par délibération motivée du Conseil municipal.
- Article 5 :** Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois – mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Gerbéviller, le 24/03/2022

Le Maire
Noël MARQUIS

