

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VRY-GONDREVILLE



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Atelier** architectureeturbanisedurables  
Noëlle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G.  
8, rue du Chanoine Collin- 57000 METZ  
Tel : 03 87 76 02 32 Fax : 03 87 74 82 31  
n v c @ a t e l i e r - a 4 . f r

**MÉTIS** Ingénierie  
Christelle Stupka - Sociologue  
5 rue du Moulin - 57320 EBERSVILLER  
Tel : 06 13 83 44 32 - christellestupka@gmail.com

*Approbation du PLU par D.C.M du : 28 avril 2017*

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 28 avril 2017.  
Le Maire*

2



## CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

### PROCEDURE D'ELABORATION DU P.L.U.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
	<b>12/04/2013</b>	<b>25/09/2015</b>	<b>28/04/2017</b>

### PROCEDURES DE REVISION DU P.L.U.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>

### APPROBATIONS DE REVISIONS ALLEGES


### APPROBATIONS DE MODIFICATIONS


### APPROBATIONS DE MODIFICATIONS SIMPLIFIEES


### APPROBATIONS DE DECLARATIONS DE PROJETS


### ARRETES DE MISES A JOUR




## PRÉAMBULE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD**, est une étape nouvelle dans la procédure de planification du développement de la commune. C'est une phase capitale de la maturation du projet des élus pour le développement de leur cité. Aussi est-il élaboré sous leur responsabilité et construit pour servir l'intérêt général de la commune.

Élaboré 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. Ce projet suit une logique de développement durable et s'articule autour de trois paramètres : le local, le global et le court-moyen terme. Cette réflexion tente de répondre aux attentes des générations futures tant sur le plan des besoins sociaux, économiques qu'environnementaux.

Le diagnostic a permis d'identifier plusieurs enjeux qui sont les fils conducteurs du PADD :

### ► Enjeux paysagers :

- **Maîtriser l'urbanisation** : il est indispensable de favoriser dorénavant la densification de l'aire urbaine existante afin de limiter la consommation de l'espace agricole.
- **Préservation des zones de pâtures et de cultures**
- **Protection et gestion des corridors biologiques et paysagers** : les corridors forestiers, les cordons prairiaux, la ripisyle aux abords des étangs et des ruisseaux, les haies, les vergers...
- **Maintien de l'intégrité des massifs boisés**

## ► **Enjeux socio-économiques :**

- **Mieux répondre aux nouveaux besoins de la population** et notamment ceux des personnes âgées et des jeunes actifs, **en proposant une offre variée de logements** (logements locatifs, de petite taille, ...) afin de constituer un parcours résidentiel au sein de la commune
- **Conforter, voire développer la zone d'équipements et de loisirs à l'entrée de VRY**
- **Favoriser le maintien (et le développement) des activités présentes sur la commune (petits artisans, petits commerces...)**

## ► **Enjeux urbains :**

- **Maîtrise de l'étalement urbain**, en favorisant avant tout la densification du tissu urbain des deux villages (construction des dents creuses, réhabilitation du bâti ancien vacant ou vétuste...)
- **Améliorer les liaisons entre les deux villages, distants d'environ 2,5 kilomètres, notamment par la création d'un cheminement doux sécurisé**
- **Améliorer les liaisons interquartiers :**
  - entre la tranche 2 et la tranche 3 du Clos des Vignes (toutes deux en impasse pour le moment)
  - entre le Clos des Vignes et la Route de Vigy
- **Préserver les usoirs et des sentiers** qui constituent des espaces publics majeurs
- **Mener une réflexion sur l'aménagement ou le réaménagement de certains espaces publics (Place de l'Abreuvoir en lien avec l'espace devant la ferme, petit espace public à Gondreville...)**
- **Porter une attention particulière à la préservation de la végétation dans les zones urbanisées, et notamment sur les espaces publics**
- **Préserver et valoriser le patrimoine remarquable et le petit patrimoine rural**

De tous ces enjeux devront découler des actions en synergie entre la commune, la Communauté de Communes du Haut Chemin et le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Messine.

Le PADD fixe les **orientations générales d'urbanisme et d'aménagement** qui concernent l'**organisation générale du territoire**.  
Il définit une **politique d'ensemble** qui apporte des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Le **PADD** de **VRY-GONDREVILLE** s'appuie sur une idée centrale :

**Développer une urbanisation respectueuse de  
l'environnement et du cadre de vie du village, tout en favorisant  
une plus grande mixité urbaine et sociale**

Pour ce faire, quatre enjeux ont été définis :

- ▶ **Préserver et valoriser le patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune**
- ▶ **Gérer la consommation de l'espace en développant une urbanisation maîtrisée et réfléchie**
- ▶ **Améliorer le fonctionnement urbain et valoriser le patrimoine de la commune**
- ▶ **Conforter, voire développer le tissu économique et l'offre en équipements**



# ENJEU 1 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

## ► Objectifs

Des ambiances paysagères variées et de qualité (prairies, bois, cultures, vergers, haies, bosquets, ripisylve...) font de VRY-GONDREVILLE un village attrayant et agréable. Aussi, la commune se caractérise par la présence de terres agricoles de qualité, qui occupent 50 % du ban communal.

Ainsi cet environnement naturel et agricole ne doit pas être compromis par une urbanisation non réfléchie, il doit être préservé et mis en valeur.

Ici, l'objectif sera donc de préserver le patrimoine naturel et agricole : le règlement et le zonage du PLU devront permettre de conserver les espaces naturels et agricoles de qualité.

## ► Actions

\* **Préserver et valoriser les espaces agricoles de qualité** avec l'appui d'une réglementation fine et précise.

\* Dans un souci de maintien et de confortation des corridors forestiers entre la Moselle et la Nied, et entre la Canner et la Nied, **maintenir l'intégrité des grands massifs boisés, et préserver les petits espaces boisés dans ces secteurs** tels que les bosquets, les haies, les alignements d'arbres ou encore les arbres isolés.

\* **Inciter la plantation de haies (bosquets ou bandes enherbées) dans les espaces agricoles, notamment sur le plateau à l'Est du village de Vry.** Cela permettra, en plus de préserver un paysage diversifié et de maintenir une présence végétale propice à l'abri et au déplacement à couvert de l'avifaune et de la petite faune terrestre, de lutter efficacement contre le ruissellement des eaux du plateau jusqu'au village en cas de forts épisodes pluvieux.

\* **Dans un souci de préservation de la biodiversité, favoriser la plantation d'essences locales.** Ces plantes, plus rustiques, sont davantage résistantes car mieux adaptées à notre environnement.

\* **Préserver la structure urbaine des deux villages de type habitat - jardin-vergers - sentiers.** Une attention particulière sera portée à la préservation des vergers et des jardins, car en plus de la qualité paysagère qu'ils confèrent au village, ils assurent une transition harmonieuse avec les milieux agricoles ou naturels environnants.

\* **Préserver les surfaces prairiales existantes, et assurer la liaison des différentes prairies entre-elles.**

\* **En ce qui concerne la trame bleue, maintenir les continuités aquatiques sur le ban communal :**

- les cours d'eau (la Canner, la Bévothe, le Reibach, les Ruisseaux de Laneuville, de Libaville et du Pont du Moulin),
- les étangs et mares (notamment dans la partie Est du ban)

**Le maintien des continuités aquatiques sera également assuré par le renforcement de la végétation ripicole** que l'on retrouve dans ces milieux.



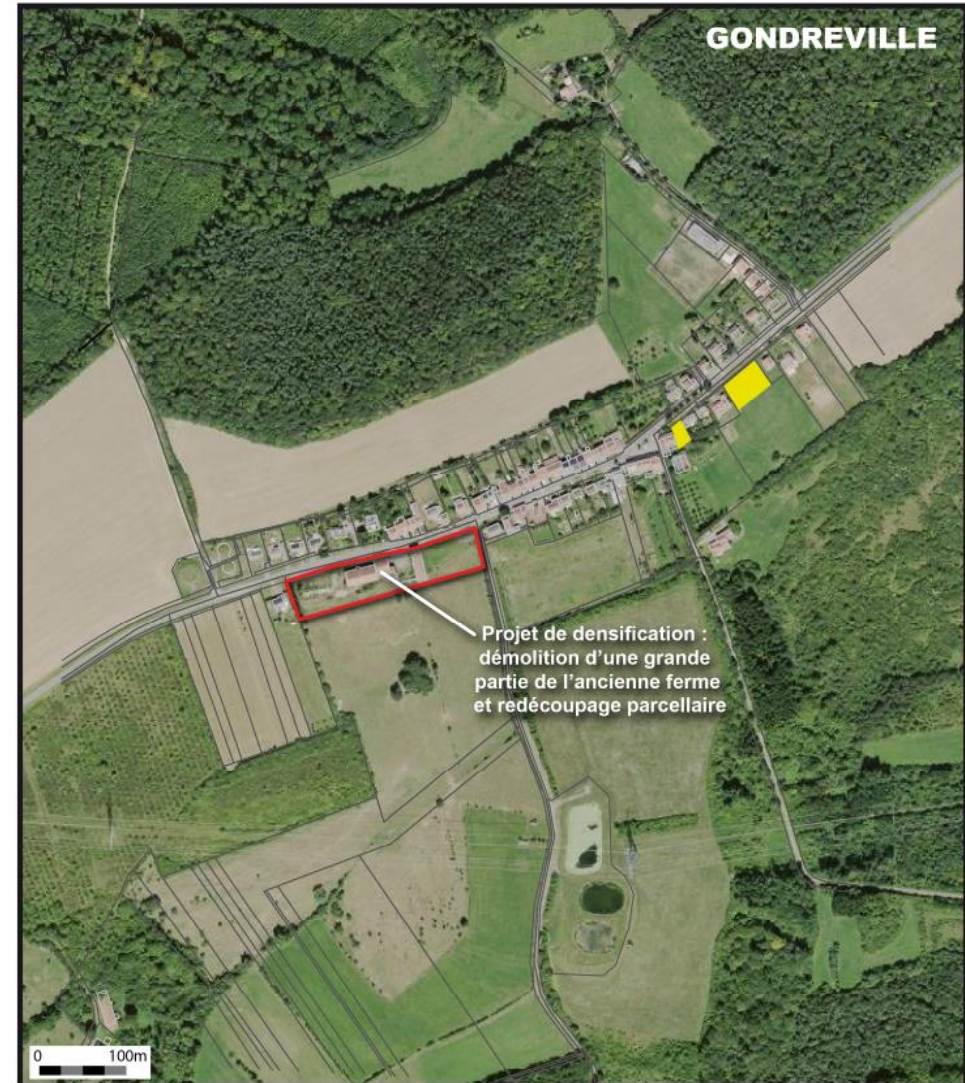
P.L.U. de VRY - GONDREVILLE  
**PADD - Enjeu 2**

*Gérer la consommation de l'espace en développant  
une urbanisation maîtrisée et réfléchie*



 Dents creuses

Potentiel de densification d'environ 31 logements



 Dents creuses

Potentiel de densification d'environ 3 logements (dents creuses hors projet à l'entrée de Gondreville)

## ENJEU 2 : GÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE EN DÉVELOPPANT UNE URBANISATION MAÎTRISÉE ET REFLECHIE

### ► Objectifs

VRY-GONDREVILLE possède un cadre de vie agréable. En effet, la commune possède tous les avantages de la campagne, tout en jouissant d'une position géographique privilégiée, à la fois proche de l'agglomération Messine et des nombreuses zones d'activités de la Communauté de Communes Rives de Moselle. C'est en grande partie pour cette raison que la commune est attractive et qu'elle enregistre une croissance incessante de sa population depuis les années 1970. Cette forte croissance de la population est bien entendu à mettre en relation avec le rythme de la construction, particulièrement soutenu ces vingt dernières années.

Néanmoins, la commune de VRY-GONDREVILLE, qui compte aujourd'hui environ 550 habitants, souhaite une évolution démographique comprise entre 100 et 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, sans toutefois excéder une population de 700 habitants.

Cependant, malgré la forte croissance de sa population, la commune de VRY-GONDREVILLE n'échappe pas au vieillissement de sa population. Le PLU devra par conséquent favoriser une mixité de l'habitat pour permettre notamment aux personnes âgées ainsi qu'aux «jeunes du village», de rester vivre au sein de la commune. VRY-GONDREVILLE se penchera, entre autres, sur le parc locatif et le parc social. De plus, la commune veillera à ce que les «types» de logements soient variés dans leur taille et dans leur accessibilité (logements de plain pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite,...).

### ► Actions

\* **Limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain.** Ces 20 dernières années, 25.6 ha d'espaces naturels et agricoles ont été artificialisés, du fait notamment du développement de nappes pavillonnaires dans le cadre d'opérations d'ensemble ou au coup par coup le long des voies existantes. Cela correspond à une artificialisation de 1.28 ha/an. La commune souhaite aujourd'hui marquer une rupture avec cette forme d'urbanisme. Pour la décennie à venir, la municipalité projette de limiter fortement l'ouverture de zone d'extension. Par conséquent à peine 4.13 ha seront ouverts à l'urbanisation dont 0.93 ha (zone 1AU) émanant d'une démolition, 1.12 ha (zone 1AUa) formant un espace interstitiel dans le tissu urbain et 2.08 ha seront destinés aux équipements publics (zone 1AUe). Cela représente une consommation moyenne annuelle d'environ 0.41 ha. **Ainsi, la vitesse d'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers sera réduite d'un peu plus de 60% (conforme aux objectifs fixés par le SCoTAM).**

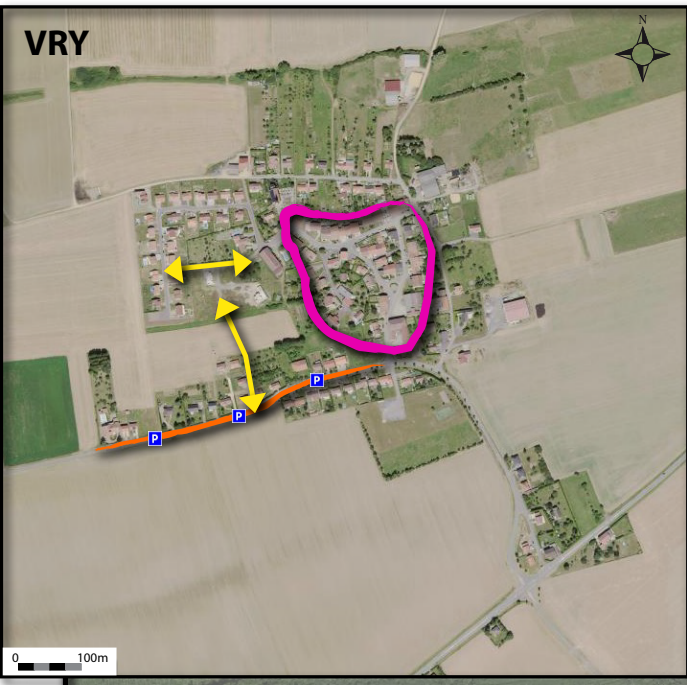
#### \* **Densifier le village de VRY-GONDREVILLE en :**

- privilégiant la construction des nombreuses dents creuses présentes au sein des zones urbaines existantes
- réalisant une opération de densification à l'entrée de Gondreville (démolition partielle de la ferme en ruine et redécoupage parcellaire)
- requalifiant le bâti ancien vacant ou vétuste et ainsi **permettre à la commune d'atteindre un taux de logements vacants inférieur à 5%** soit environ 10 logements d'après le référentiel INSEE de 2010.
- permettant une plus forte densité du bâti.

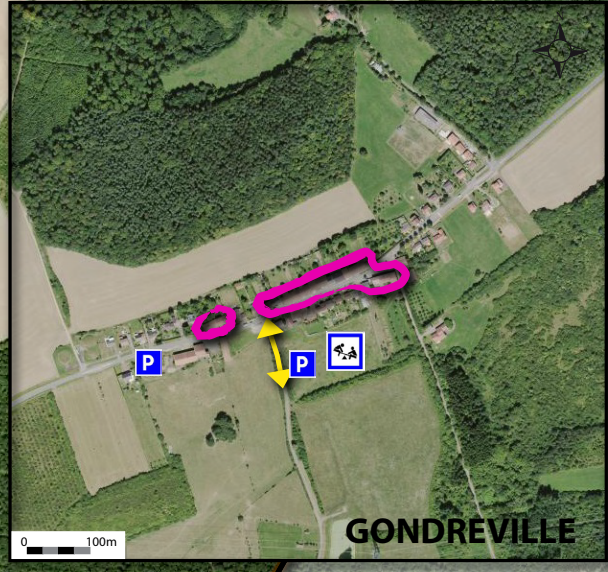
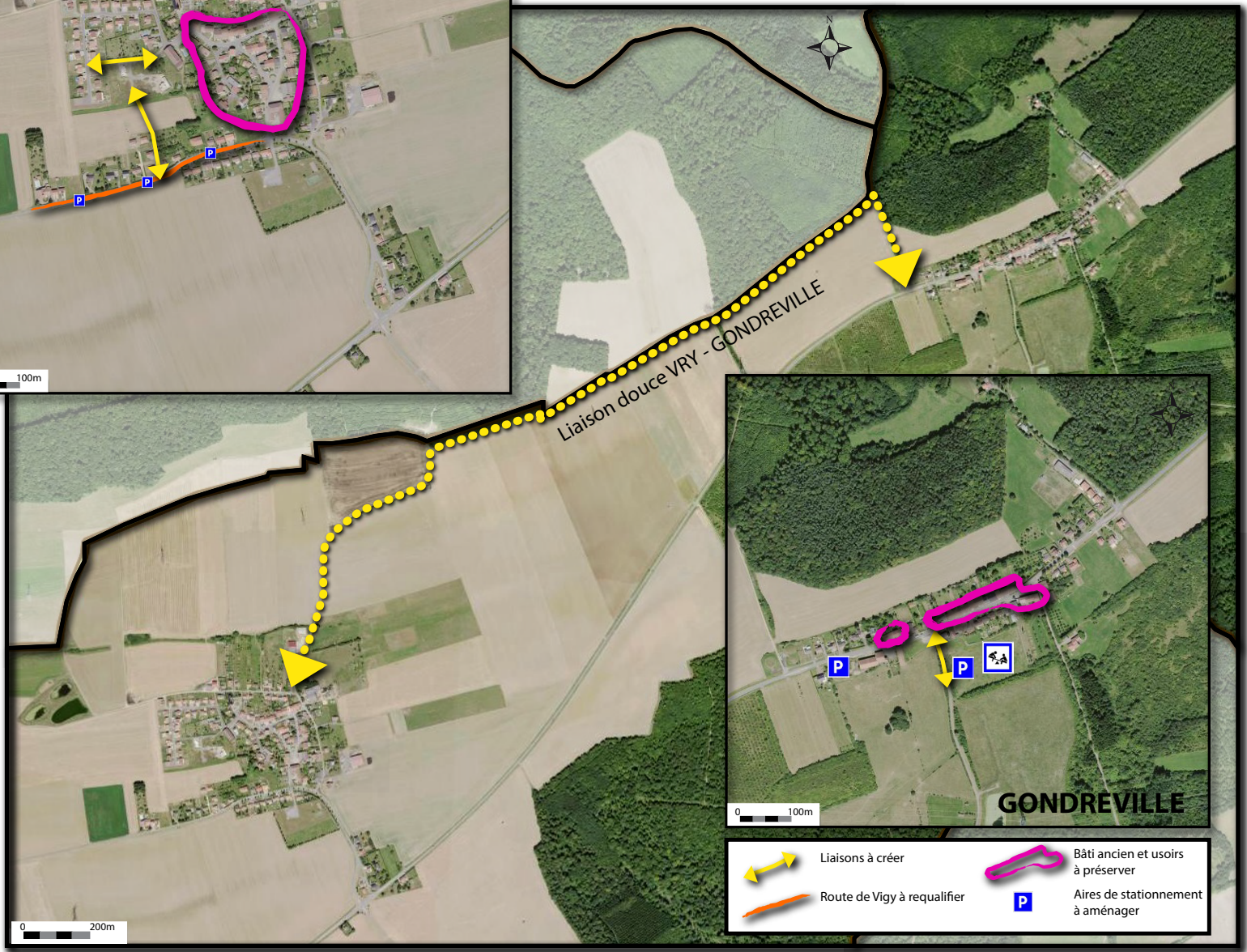
#### \* **Mener une politique volontariste pour le développement d'une offre variée de logements, afin de trouver un équilibre entre :**

- l'offre d'accession à la propriété, l'offre locative, les logements sociaux et seniors
- les «types» de logements (taille, accessibilité,...).

#### \* **Inciter les initiatives en faveur des économies d'énergies et d'une gestion durable du territoire** (notamment les initiatives en faveur de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle,...).



P.L.U. de VRY - GONDREVILLE  
**PADD - Enjeu 3**  
*Améliorer le fonctionnement urbain  
 et valoriser le patrimoine de la commune*



- Liaisons à créer
- Route de Vigy à requalifier
- Bâti ancien et usoirs à préserver
- Aires de stationnement à aménager

## ENJEU 3 : AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET VALORISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

### ► Objectifs

L'analyse urbaine a permis de mettre en lumière les nombreux atouts qui caractérisent la commune de VRY-GONDREVILLE :

- un patrimoine architectural lié au passé agricole de la commune mais aussi un petit patrimoine rural forts intéressants,
- un réseau important de chemins et sentiers, lié au passé agricole de la commune,
- des espaces publics remarquables, composés d'usoirs, de placettes...,
- de beaux alignements d'arbres qui ponctuent l'espace public.

Mais malgré ces nombreux atouts, VRY-GONDREVILLE souffre de certains dysfonctionnements urbains :

- une absence de liaison douce entre les villages de Vry et de Gondreville,
- un patrimoine remarquable fortement menacé (les vestiges de l'ancien château-fort),
- un manque d'harmonie au sein du noyau ancien de Vry entre le bâti traditionnel et certaines réhabilitations plus récentes,
- une traversée relativement dangereuse du village de Gondreville, liée à son implantation de part et d'autre de la RD3
- des problèmes de stationnement à certains endroits.

L'objectif est donc à la fois de valoriser les éléments urbains et architecturaux de qualité tout en tentant de remédier aux dysfonctionnement existants.

### ► Actions

#### \* **Préserver et valoriser la structure urbaine de type «habitat - jardins - vergers - sentiers», qui caractérise la commune en :**

- garantissant l'aspect «village - rue» dans le centre ancien,
- préservant l'harmonie du bâti en ordre continu (implantation, hauteur, pente de toiture, couleurs d'enduits...)
- préservant et en aménageant les usoirs,
- protégeant les zones de jardins et de vergers,
- valorisant les chemins et sentiers.

#### \* **Créer plusieurs liaisons douces aménagées :**

- une liaison de 3 kilomètres entre Vry et Gondreville, en lisière de forêt,
- à Gondreville, une liaison permettant d'accéder à la future aire de jeux.

#### \* **A Vry, améliorer les liaisons inter-quartiers entre :**

- les tranches 2 et 3 du Clos des Vignes
- le Clos des Vignes et la Route de Vigy.

#### \* **Poursuivre les efforts de sécurisation de la traversée de Gondreville.**

#### \* **Résoudre les problèmes de stationnement dans la commune :**

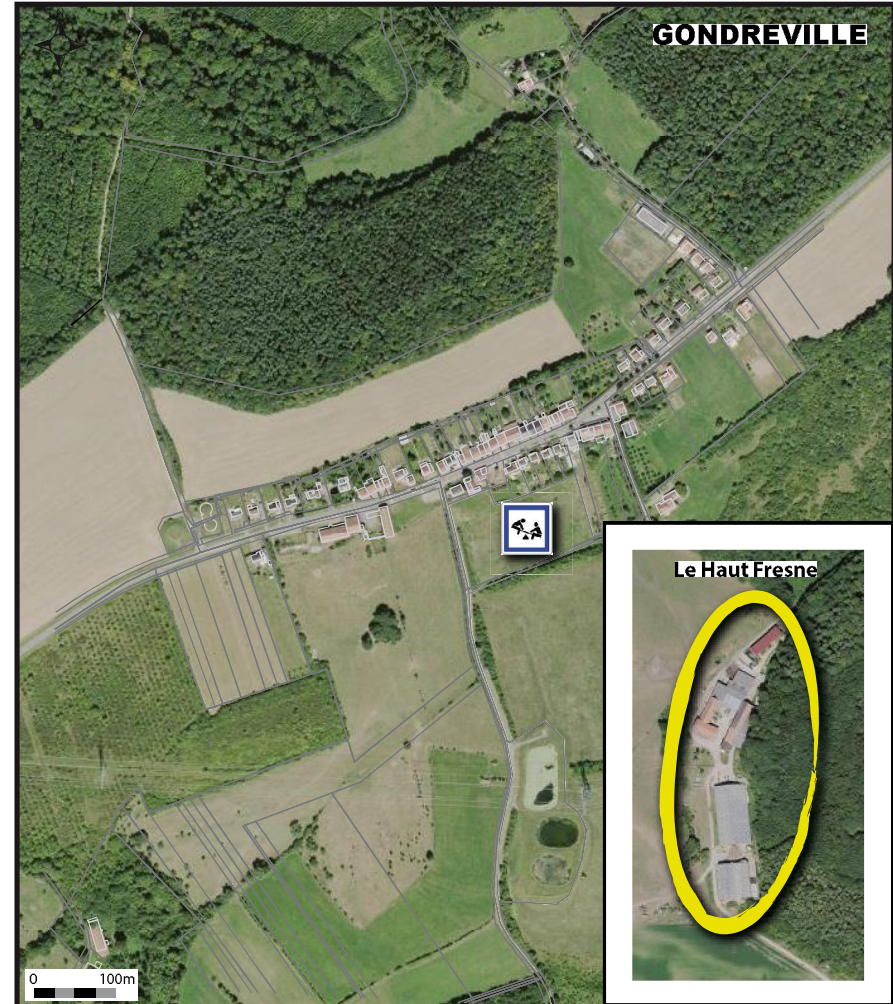
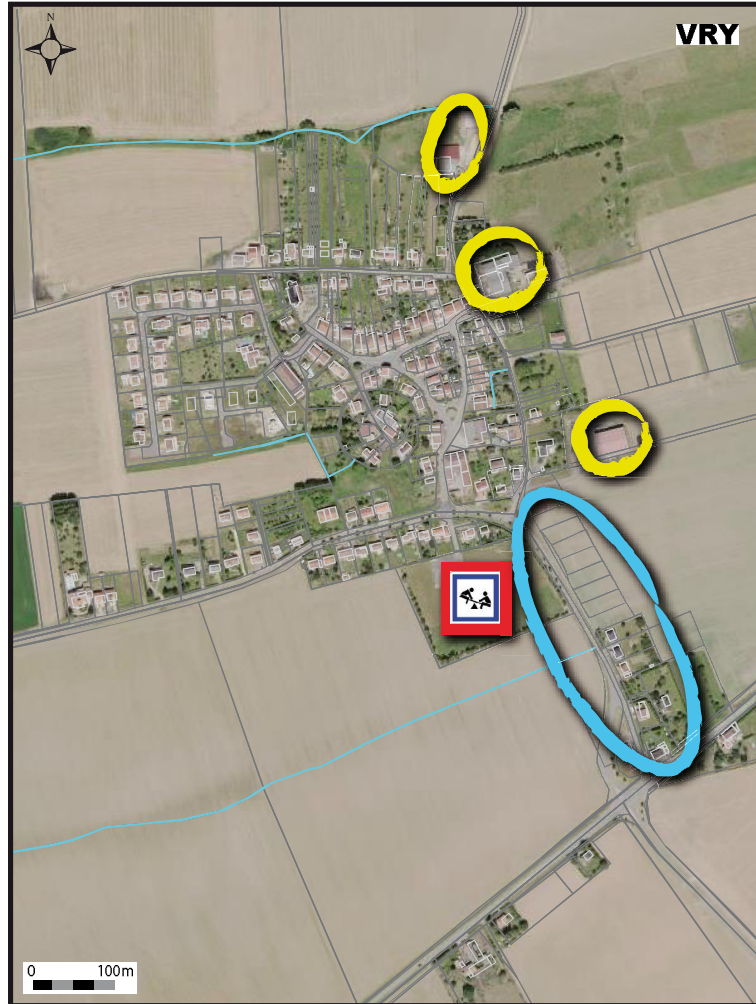
- en encourageant le stationnement sur les aires prévues à cet effet, d'ores et déjà aménagées
- en établissant une grille de stationnement dans le règlement du PLU, qui permette aux habitants de disposer d'espaces de stationnement suffisants sur leur propriété, de façon à ne pas encombrer les espaces publics
- en aménageant une aire de stationnement à l'entrée de Gondreville et en lien avec la future aire de jeux
- en créant de nouvelles places de stationnement dans le cadre de la requalification de la Route de Vigy.

#### \* **A l'avenir, préserver davantage le patrimoine de la commune :**

- par un règlement visant à protéger le bâti traditionnel du centre ancien
- en protégeant le petit patrimoine (fontaines, calvaires, croix de chemin...).



P.L.U. de VRY - GONDREVILLE  
**PADD - Enjeu 4**  
*Conforter, voire développer le tissu économique  
et l'offre en équipements*



Exploitations agricoles dont l'activité doit être soutenue et pérennisée



Améliorer le réseau d'assainissement  
Route de Hayes



Nouvelle aire de jeux à aménager



Zone d'équipements existante à conforter

## ENJEU 4 : CONFORTER, VOIRE DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE ET L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

### ► Objectifs

Comme déjà évoqué dans l'enjeu n°2, la commune de VRY-GONDREVILLE jouit d'une situation géographique privilégiée, à proximité non seulement de l'agglomération messine, mais aussi des nombreuses zones d'activités que compte la Communauté de Communes Rives de Moselle voisine de la Communauté de Communes du Haut Chemin .

A cela, il faut ajouter également les quasiment 900 emplois que compte le territoire intercommunal, qui permettent aux actifs de VRY-GONDREVILLE de travailler non loin de leur lieu de résidence.

Néanmoins, afin que VRY-GONDREVILLE ne se transforme pas en commune dortoir, il est essentiel de maintenir, voire de développer, les emplois sur le ban communal.

De plus, avec l'évolution démographique souhaitée par la municipalité (100 à 150 habitants supplémentaires à l'horizon 2025), la commune devra incontestablement veiller à ce que l'offre en commerces et services de proximité ainsi qu'en équipements soit en adéquation avec les besoins de la population (actuelle et future).

Enfin, l'agriculture qui constitue une activité économique à part entière, devra elle aussi être confortée, voire développée.

### ► Actions

#### \* En ce qui concerne les commerces et services de proximité :

- encourager l'implantation de commerces et services de proximité, en favorisant notamment une mixité des fonctions dans les zones urbaines et à urbaniser,
- permettre l'implantation de petits artisans, et permettre le développement de ceux déjà installés sur la commune, tout en veillant à ce que ces activités soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat des 2 villages,
- compte tenu du vieillissement de la population, réfléchir aux futurs besoins des habitants en termes de services médicaux (médecins, cabinet d'infirmiers, soins à la personne...).

#### \* En ce qui concerne l'activité agricole :

- élaborer un règlement qui soit adapté aux activités agricoles présentes sur la commune,
- permettre la diversification de l'activité agricole en autorisant notamment

les activités touristiques liées aux exploitations (fermes pédagogiques, fermes auberges, gîtes ruraux), afin de pérenniser l'activité.

#### \* En ce qui concerne les équipements publics :

- en lien avec la Communauté de Communes, améliorer le réseau d'assainissement Route de Hayes (qui n'est, pour le moment, pas raccordée au réseau collectif d'assainissement),
- réaliser un atelier municipal à Vry,
- aménager une nouvelle aire de jeux à Gondreville, vers la lagune,
- améliorer l'aire de jeux à Vry, au sein de la zone d'équipements, en y installant notamment des agrès pour adolescents.

\* En lien avec le Conseil Général de la Moselle et la Communauté de Communes du Haut Chemin, **faire en sorte que l'intégralité du territoire dispose de la fibre optique.**