

CARTE  
COMMUNALE  
DE NIEDERVISSE

**RAPPORT** de



**PRESENTATION**

COMMUNE DE NIEDERVISSE EN MOSELLE

2009

" Document annexe à la délibération  
du 30 Août 2010 n°1 "

le Maire,  
ERUSEN Gérard,





# SOMMAIRE

Introduction	1
A- <u>Analyse de l'état initial de la Commune</u>	2
<b>Relever le territoire...</b>	
... A travers sa <b>Géographie</b>	<b>8</b>
I- Le milieu physique	
La topographie	
La composition de l'agglomération	
II- Occupation du sol et milieu naturel	
Occupation du sol	
Le milieu naturel	
Peuplements faunistiques	
Milieux naturels d'intérêts biologiques	
Le paysage à travers ses perceptions	
... A travers ses <b>Infrastructures</b>	<b>17</b>
I- Le maillage des voies	
II- Les voies communales	
... A travers sa <b>Typologie</b>	<b>19</b>
I- Un village ancien continu et linéaire	
II- Une caractéristique particulière de l'espace : les usoirs	
... A travers ses <b>caractéristiques Socio-économiques</b>	<b>23</b>
I- La population	
II- Les activités	

<u>B- Les Prévisions de développement</u>	27
<u>C- Les Dispositions retenues</u>	31
I- Des choix d'aménagement d'intérêts patrimoniaux II- Superficies des différentes zones projetées	
<u>D- La mise en œuvre du projet communal et son incidence sur l'environnement</u>	35
<u>E- Les annexes</u>	37
I- Plan schématique du réseau d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) II- Plan schématique du réseau d'eau potable	

# INTRODUCTION

## LA CARTE COMMUNALE

« Un document d'urbanisme simple pour les communes  
rurales »

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple dont se dotent généralement les communes rurales.

Ce document permet de valoriser la commune, de mettre en avant ses atouts, tout en organisant et maîtrisant son développement.

Mais avant tout, ce document définit la zone constructible dans la Commune.

La Carte Communale est donc un document d'urbanisme, soumis à enquête publique, non limité dans le temps (contrairement au MARNU, valable 4 ans), qui s'inscrit dans le cadre de la décentralisation puisqu'il permet aux communes qui le souhaitent de s'occuper désormais des autorisations de construire.

En outre, les Communes dotées de Carte Communale détiennent un droit de préemption qu'elles peuvent appliquer pour la réalisation de projet d'équipement ou d'opérations d'aménagement.

La Carte Communale, pour être applicable, fait l'objet, après l'enquête publique et les éventuelles modifications qui en découlent, d'une délibération du Conseil Municipal puis d'un arrêté préfectoral, le Préfet ayant deux mois pour faire un refus motivé.

Enfin elle peut être révisable à tout moment, sous les mêmes formes que l'élaboration.



# 1<sup>ère</sup> PARTIE

## ANALYSE ETAT INITIAL DE LA COMMUNE



Le village de NIEDERVISSE

A l'échelle du grand paysage et d'un point de vue général, la commune de NIEDERVISSE, se situe à proximité de l'axe qui relie BOULAY à SAINT-AVOLD par la Départementale 25.

Inclus dans l'arrondissement dont BOULAY-Moselle est la Sous-préfecture, le village de NIEDERVISSE, se trouve à environ 30 Km de la ville de Metz, à 17 Km de SAINT-AVOLD et à 6 Km de BOULAY.



Le territoire de la commune de NIEDERVISSE s'étend sur 577 hectares.



NIEDERVISSE

Plus précisément, la présente étude porte sur l'analyse de la commune de NIEDERVISSE, ses potentialités en matière de développement.

Ce morceau du territoire se caractérise par deux grands ensembles :

- Le village logé en fond de vallée s'étend le long des voies de communication
- Les hauteurs autour du village constituant le plateau lorrain et d'altitude moyenne autour de 370m.

La zone d'étude englobe globalement 2 entités distinctes, composées d'une zone urbaine en fond de vallée dont les vallons peu marqués du côté Ouest, sont très marqués du côté Est avec la présence du ruisseau « Muehlenbach » et ses versants escarpés et dont le point le plus bas se situe au Nord à 306m, et d'une zone d'altitude plus élevée, régulière et mollement ondulée dont le point le plus haut culmine à 384 m au Sud du village (près du réservoir d'eau).

On note la présence de quelques forêts telle celles du « Ban St-Jean », la forêt de Coume ou le Bois du Castel.

Le rapport de présentation, préalable à toute élaboration de Carte communale est un élément essentiel. Il a pour objectif de collecter et synthétiser les données existantes concernant le milieu physique, biologique et humain de l'aire d'étude, de proposer des éventuels moyens de développement, et enfin, de préciser les dispositions retenues et les incidences sur l'environnement.

VUE  
GLOBALE  
du ban de  
NIEDERVISSE



## Localisation générale



### NIEDERVISSE

Le village de NIEDERVISSE est implanté à l'Est de BOULAY, un peu à l'écart de la D25 menant à Saint-Avold, ce qui lui confère une certaine tranquillité mais aussi un accès difficile en hiver par temps de neige.

#### Caractéristiques physiques du territoire :



*Village en fond de vallée*



*Plateau lorrain faiblement ondulé*



*Zones boisées*



*Ruisseau du Muehlenbach*

Le périmètre du village est délimité par les **éléments importants**:

- Le Muehlenbach traverse le village du Sud Sud-est au Nord Nord-ouest et prend sa source à OBERVISSE pour rejoindre le Kaltbach à BOULAY, puis la Nied et parcourt quelques zones humides qui font tampons, notamment à l'aval du ruisseau.
- Le village se trouve dans une cuvette entourée de quelques secteurs isolés à forte pente (« Derrière l'Eglise » et « Verth ») et des zones plus calmes telles le triangle qui va du village à la Vierge et au Bois du Castel.
- Le plateau lorrain qui couvre la périphérie du village et la zone au-delà de la scierie vers NARBFONTAINE.
- Enfin, le territoire est traversé par la D73, ainsi que par les voies communales reliant le village à COUME et OBERVISSE.

## REVELER le Territoire...

### ... A travers sa Géographie

#### I- Le milieu physique

Implantée presque au centre du département de la Moselle, l'**Aire d'étude** se localise dans la commune de NIEDERVISSE. Inclus dans le canton de Boulay-Moselle, le village se trouve à environ 6 Km de l'agglomération de Boulay-Moselle.



La commune de NIEDERVISSE, en Moselle

#### La topographie

D'une manière générale, le relief de l'aire d'étude s'élève à partir du village de NIEDERVISSE et du Muehlenbach de façon continue vers le Nord Est et vers le Sud Ouest jusqu'à une zone plus calme d'altitude plus élevée : le plateau lorrain.

Ce plateau calcaire connaît un réseau hydrographique restreint avec un cours d'eau principal : le Muehlenbach (ruisseau de 1ère catégorie piscicole) et quelques zones humides qui font tampons.

Globalement, on distingue principalement deux zones sur l'aire étudiée :



*Plateau lorrain*

- Une zone au relief calme et ondulé d'altitude relativement élevée : le plateau lorrain



*Le Muehlenbach*

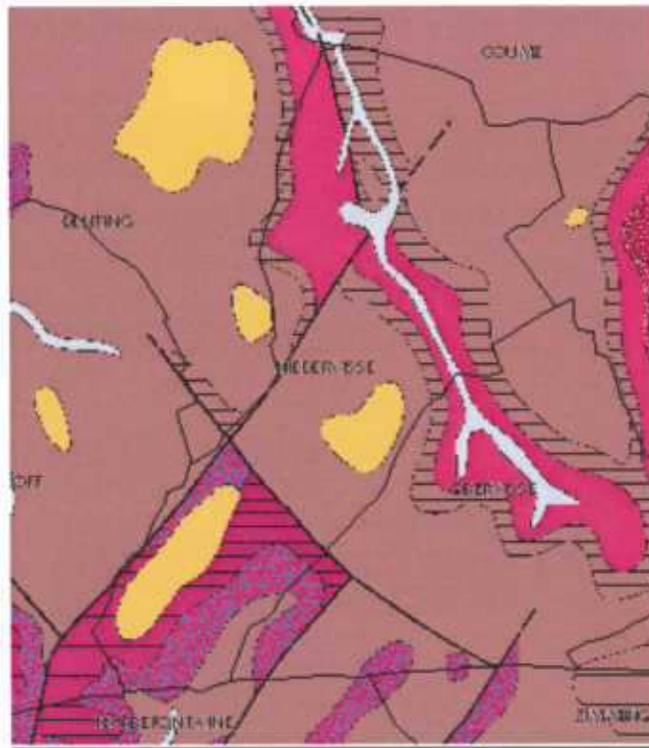
- Une zone de vallon : la vallée du Muehlenbach, berceau de l'urbanisation du village



*Pente forte du ruisseau au cimetière*

- Quelques versants de part et d'autre du ruisseau un peu plus abrupts

## La géologie



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Limon des plateaux : couvertures limono-argileuses, limons d'altération sur formations argilo-silteuses                    |  | Grès ocellier, marnes et grès dolomitiques à Myaolites ("Couches à Myaolites") et à térébratules ("Couches à térébratules") (Muschelkalk inférieur) |
|  | Alluvions fluviales récentes à actuelles   |  | Grès micacés à plantes ("Grès à Voltzia") (Buntsandstein supérieur)   |
|  | Marnes bariolées de la Lettenkohle (Keuper inférieur)  |  | Grès micacés lie-de-vin à horizons conglomératiques à conaille à la base ("Couches intermédiaires") (Buntsandstein supérieur)                       |
|  | Dolomie et marnes (Dolomie inférieure de la Lettenkohle)   |  | Grès moyen à stratification horizontale (Grès Vosgien supérieur) (Buntsandstein moyen)  |
|  | Marno-calcaires à oérites ("Couches à oérites") (Muschelkalk supérieur)  |   |   |
|  | Calcaire à entroques (Muschelkalk supérieur)   |   |   |
|  | Marno-calcaires et dolomitiques indifférenciés (Muschelkalk moyen)   |   |   |
|  | Dolomie à Myophoria orbicularis, calcaire grenu, calcaires ondulés ("Zone supérieure dolomitique") (Muschelkalk inférieur) |   |   |

L'assise géologique du ban est essentiellement composée de calcaire et le relief est essentiellement issu des mouvements des couches géologiques au cours des ères mais surtout de l'érosion, conséquence de la création de la vallée dans laquelle se trouve le village.

## La composition de l'agglomération

La commune de NIEDERVISSE est un village rue, les habitations s'étant développées le long des routes.



## II- Occupation du sol et milieu naturel

### 1- Occupation du sol

La zone d'étude est dominée pour moitié par des terres en herbage (prairies) et pour moitié des terrains agricoles (céréales, maïs, colza etc.)

La zone de culture s'étend principalement à l'Ouest du Muelhenbach et au Sud du ban vers NARBESFONTAINE, le restant étant constitué d'espaces cultivés, de forêts essentiellement au Nord du ban, ainsi que de vergers et bosquets éparses.



Les terres agricoles sont situées au deuxième plan



Herbages

Les linéaires boisés (haies) et friches arbustives se localisent essentiellement le long des cours d'eau et le long des chemins.



Linéaires boisée

Un bois de feuillus se localise au Nord (Bois du castel et de Coume) et à l'Ouest (Bois du Ban St-Jean) de la commune.



## 2- Le milieu naturel

Tandis qu'au Sud et autour du village ce sont des prairies et un paysage agricole qui coiffent les douces collines, les forêts de feuillus se trouvent plutôt au Nord et à l'Ouest du territoire. Quant à l'intérieur du village, celui-ci est en majorité occupé par des vergers mais on y trouve également des zones d'herbage et de friches, notamment le long du cours d'eau qui traverse NIEDERVISSE.

La commune possède des parcelles cultivées pour l'alimentation du bétail ainsi que des parcelles d'herbage.

On note essentiellement la présence d'un ruisseau : le Mülenbach qui traverse de Sud-est en Nord-ouest.

Au sein de l'aire d'étude, les biotopes apparaissant comme les plus intéressants sont :

- Le vallon du ruisseau de Mühlenbach et les milieux humides qui s'y rattachent,



Des saules, frênes et des Peupliers structurent ces cours d'eau, ainsi qu'un cortège de haies arbustives.



Haie arbustive le long du Mulhenbach

Ces boqueteaux, de taille variable, sont composés essentiellement de troènes, aubépines, sureaux noirs et fusain. Ils constituent des refuges appréciés pour la faune sauvage (lieux de nourrissage et de nidification).



Petit étang, refuge d'espèces aquatiques

- Le réseau des haies arbustives et des friches.

Elles se rencontrent surtout en bordure de chemins agricoles en zone de parcs pâturés mais aussi à proximité du village. Ces formations jouent souvent un rôle important pour la petite faune.



Friches Arbustives

- Les vergers sont localisés essentiellement en périphérie du village, attenants aux habitations. Ces vergers, sont composés principalement de pommiers, mirabelliers, poiriers, cerisiers etc. On note aussi quelques vergers dispersés dans la zone agricole.



### **3- Peuplements faunistiques**

Les animaux les plus répandus dans cet espace agricole ou herbacé sont les petits mammifères tels que les rongeurs (mulot, souris...), les insectivores (taupes...), les petits carnivores (renard, blaireaux...) et quelques rapaces (buses, faucons ...). On note plus rarement la présence de faisans et perdrix en disparition avec l'intensification de l'agriculture et le passage de quelques sangliers et chevreuils.

Une avifaune, consommatrice de petits insectes, est également présente dans ce milieu, mais aussi dans les vergers attenants au village (merle noir, pic vert, petits passereaux, mésanges, rouge-gorge, chardonneret élégant).

Les cours d'eau et petits étangs abritent des espèces plus inféodées au milieu aquatique comme le Héron cendré, la Poule d'eau, le Canard colvert.

#### **4- Milieux naturels d'intérêts biologiques**

Globalement, plusieurs milieux naturels présentent un intérêt d'ordre local et leur préservation devra être recherchée au maximum :

- Les petits massifs forestiers au Nord et à l'Ouest du territoire étudié qui apparaissent comme une zone de refuge pour la grande faune
- Les herbages qui associent à la fois milieu prairial, friches herbacées et petits bosquets. Cet ensemble est ainsi très intéressant pour la reproduction, l'alimentation de la faune sauvage, mais présente également un intérêt anti-érosif.
- Les autres structures boisées : bosquets, haies arbustives, friches et taillis divers rencontrés notamment sur les rives des petits cours d'eau et le long des chemins, qui présentent à la fois un intérêt floristique et faunistique, mais également anti-érosif et coupe-vent.

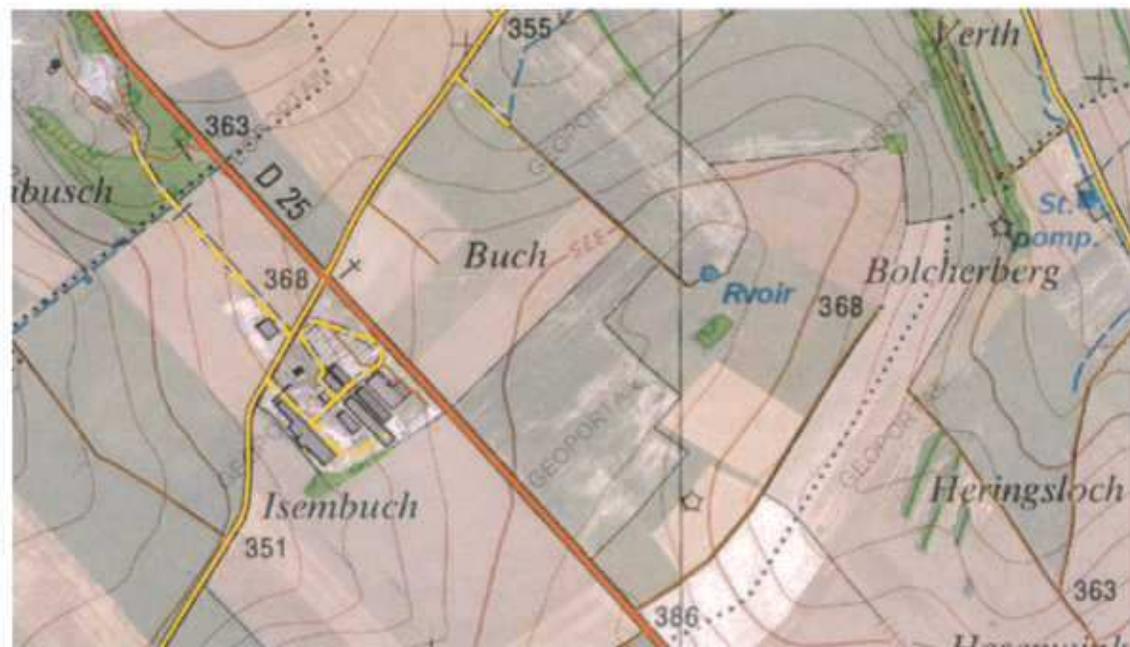
**A l'intérieur de la zone d'étude, aucune zone naturelle ne fait l'objet d'une protection particulière (Réserve, Arrêté de Protection de Biotope), et aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) n'est recensée.**



## REVELER le Territoire...

... A travers ses Infrastructures

### I- Le maillage des voies



### II- Le réseau routier

Le réseau routier est assez bien développé sur la commune de NIEDERVISSE.

Une voie importante traverse le ban communal : la D 25 mais celle-ci passe à coté du village.

Une voie principale structure le réseau routier dans la commune : la **D 73** reliant la NARBFONTAINE à HAM SOUS VARSBERG, et une voie secondaire reliant la commune à COUME.

Les routes desservant les habitations de la commune sont toutes, à quelques exceptions près, bitumées et en bonne état.

Les chemins ruraux et d'exploitation sont bien développés mais peu praticables, sauf pour les engins agricoles ou les promeneurs.



D25 qui relie BOULAY à LONGEVILLE.



D73



D 73 vers OBERVISSE



Voies communales

REVELER le Territoire...

... A travers sa Typologie

I- Un habitat linéaire le long des voies principales avec un cœur plus ancien au centre du village

Le village de NIEDERVISSE est constitué d'un tissu urbain relativement compact, de type linéaire le long des voies de communication, comme le village lorrain traditionnel.

On y trouve deux types d'urbanisation :

- un habitat groupé ancien au cœur du village, en fond de vallon du Muehlenbach,
- un habitat plus diffus de type pavillonnaire le long des routes en sortie de village notamment en direction de NARBEFONTAINE, OBERVISSE et le ban St-Jean.

Le tissu urbain de NIEDERVISSE est donc relativement dense, particulièrement en centre village cependant il reste quelques dents creuses à combler, ainsi que quelques espaces à aménager.



Un habitat ancien au cœur du village en contrebas de l'Eglise

Les anciennes fermes mosellanes situées plutôt au cœur du village côtoient des maisons plus récentes, sans liens avec l'habitat rural observé traditionnellement en Lorraine. Les fermes sont plutôt de type « bloc » comme on les rencontre souvent dans les secteurs d'élevage mosellan.

On notera également la présence de quelques maisons et fermes isolées et une scierie de l'autre côté de la RD23.



Habitat ancien au cœur du village



Ferme de type bloc



Construction neuve



habitat pavillonnaire récent





Ferme isolée à proximité de NARBEFONTAINE



Maison isolée

Dans le cœur ancien des villages, on trouve des fermes à architecture caractéristique.

Ce sont des maisons anciennes, étroites et profondes accolées les unes aux autres : elles possèdent une architecture de type lorrain avec des usoirs à l'avant.

Les maisons sont bâties le long d'un axe de communication entouré par un espace commun : l'usoir.



*Espace commun devant les maisons : l'usoir*

## II- Une caractéristique particulière de l'espace : les usoirs



Les espaces situés entre les façades des maisons et la rue sont appelés les **usoirs** ; ils confèrent au village une typologie linéaire particulière caractéristique du village lorrain.



Espace communautaire, l'usoir est bordé de maisons étroites et profondes, jointives, qui s'alignent en deux rangées compactes.



A la fois espace de devant des riverains et espace collectif ouvert, l'usoir est aujourd'hui utilisé pour le stationnement des véhicules, entrepôt, stockage, espaces verts, lieu d'implantation du mobilier.

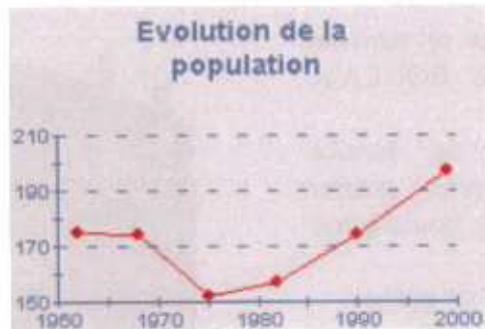
## REVELER le Territoire...

### ... A travers ses caractéristiques Socio-économiques

#### La population

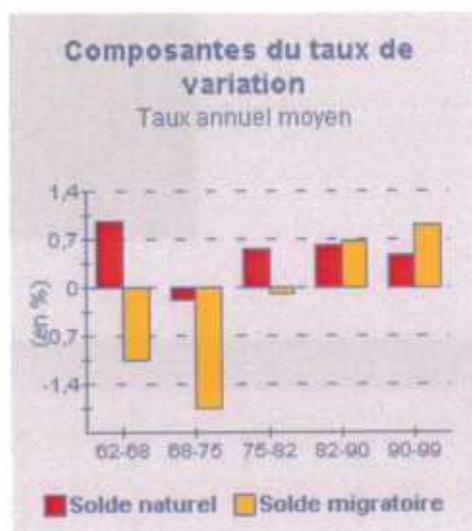
##### Evolution de la population :

En 1999, la commune de NIEDERVISSE comptait 197 habitants dont 94 hommes et 103 femmes.



Après avoir connu une baisse de la population jusqu'en 1975, la population a connu ensuite un accroissement léger jusqu'en 1985 puis plus sensible jusqu'en 2006. Cette hausse est le résultat d'un accroissement naturel redevenu positif depuis les années 1975 mais aussi d'un solde migratoire positif et ceci particulièrement depuis les années 1990 qui permet de pallier à la baisse du solde naturel depuis 1990 (essentiellement dû à une baisse des naissances sur la commune).

La population de NIEDERVISSE reste cependant assez jeune avec 31,8% de moins de 19 ans.



Actuellement, la population se situe autour de 213 habitants (recensement de 2006).

Population active :

En 1999, parmi les 197 habitants, 80 personnes sont actives, parmi lesquelles 73 ont un emploi et 7 sont à la recherche d'un emploi.

Parmi les actifs ayant un emploi, la grande majorité est salariée et travaille à l'extérieur du village.

La population active est composée principalement de personnes travaillant dans le tertiaire (une quarantaine) et l'industrie (28), On trouve aussi 16 personnes travaillant dans l'agriculture, et il y a 6 exploitations agricoles.

Commerces et services :

La majorité des services publics se trouvent dans la commune voisine de BOULAY, chef-lieu d'arrondissement ;

En absence de commerce, un service itinérant est mis en place pour assurer l'approvisionnement en épicerie, boulangerie et boucherie.

On note toutefois la présence d'un garage automobile ainsi qu'une entreprise de travaux publics (TERRALOR).



On note également de l'autre côté de la départementale la présence d'une scierie et d'un entrepôt.

Evolution de la construction :

type de logement	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1949	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Maison indiv., ferme	25	7	7	2	7	10	9	67
Logt de imm collect	0	0	0	0	0	0	0	0
Logem foyer pers âgé	0	0	0	0	0	0	0	0
Chambre d'hôtel	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitation fortune	0	0	0	0	0	0	0	0
Pièce louée	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	25	7	7	2	7	10	9	67

Le parc total est de 67 logements, composé uniquement résidences principales dont les habitants en sont propriétaires.

Le parc de logement est assez ancien, 71,6% des logements ont été construits avant 1980, et 47% avant 1948.

Actuellement, il se construit de 1 à 2 maisons individuelles par an.

### Les activités :

Elles sont peu développées, il y a cependant un terrain de football, une petite salle des fêtes ainsi que des lots de chasse. Les villageois ont fait revivre l'ancien café en instaurant une petite buvette qui permet aux habitants de se réunir et d'échanger les nouvelles deux fois par semaine.

Une école est installée au centre du village pour accueillir les enfants de maternelle et de primaire, tandis qu'un ramassage scolaire est organisé jusqu'aux collèges public de BOULAY, et privé de BOUZONVILLE et jusqu'aux Lycées de CREUTZWALD et SAINT-AVOLD pour les élèves du Secondaire.



*Ecole*



*Foyer*

### Les exploitations agricoles :

Il y a 6 exploitations agricoles sur la commune de NIEDERVISSE, parmi lesquelles, cinq sont dans le village et une à l'extérieur.

L'activité agricole est basée essentiellement sur la production bovine et la polyculture de céréales

Les fermes se trouvant à l'intérieur du village dans la zone constructible auront une incidence sur celle-ci.

Une zone de protection de 100 mètres non constructible autour de trois fermes est à respecter, ainsi qu'une zone de 50 mètres concernant les trois autres fermes de NIEDERVISSE.

Il est important de souligner que les terrains en dents creuses situées près des fermes dans la zone constructible ne seront pas automatiquement autorisés à recevoir des constructions neuves ; c'est la Chambre d'Agriculture qui étudiera les dossiers et accordera au cas par cas les autorisations.

La commune de NIEDERVISSE reste donc essentiellement rurale : on trouve encore les empreintes des anciennes fermes et l'usoir est également un témoin signifiant de l'importance qu'a eu l'exploitation agricole, bien qu'il n'y ait plus que 6 exploitants dans le village.

Cependant aujourd'hui, l'activité agricole ne permet plus à la collectivité de vivre, si bien que les habitants travaillent à l'extérieur de la commune. Les agriculteurs restent par conséquent une minorité au sein de la commune.

La commune demeure malgré tout attractive grâce la proximité de l'Allemagne, mais aussi par la présence l'échangeur autoroutier de l'A4 à une dizaine de kilomètres, tout en garantissant aux habitants un cadre de vie agréable.

## 2<sup>ème</sup> PARTIE

# LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT



Bien que le village de NIEDERVISSE soit en cours de développement avec la construction de nouvelles maisons, la commune souhaite se doter d'un document d'urbanisme afin de faire face aux demandes toujours plus nombreuses et mieux exploiter le potentiel existant.



*Constructions récentes*



*Construction en cours de réalisation*

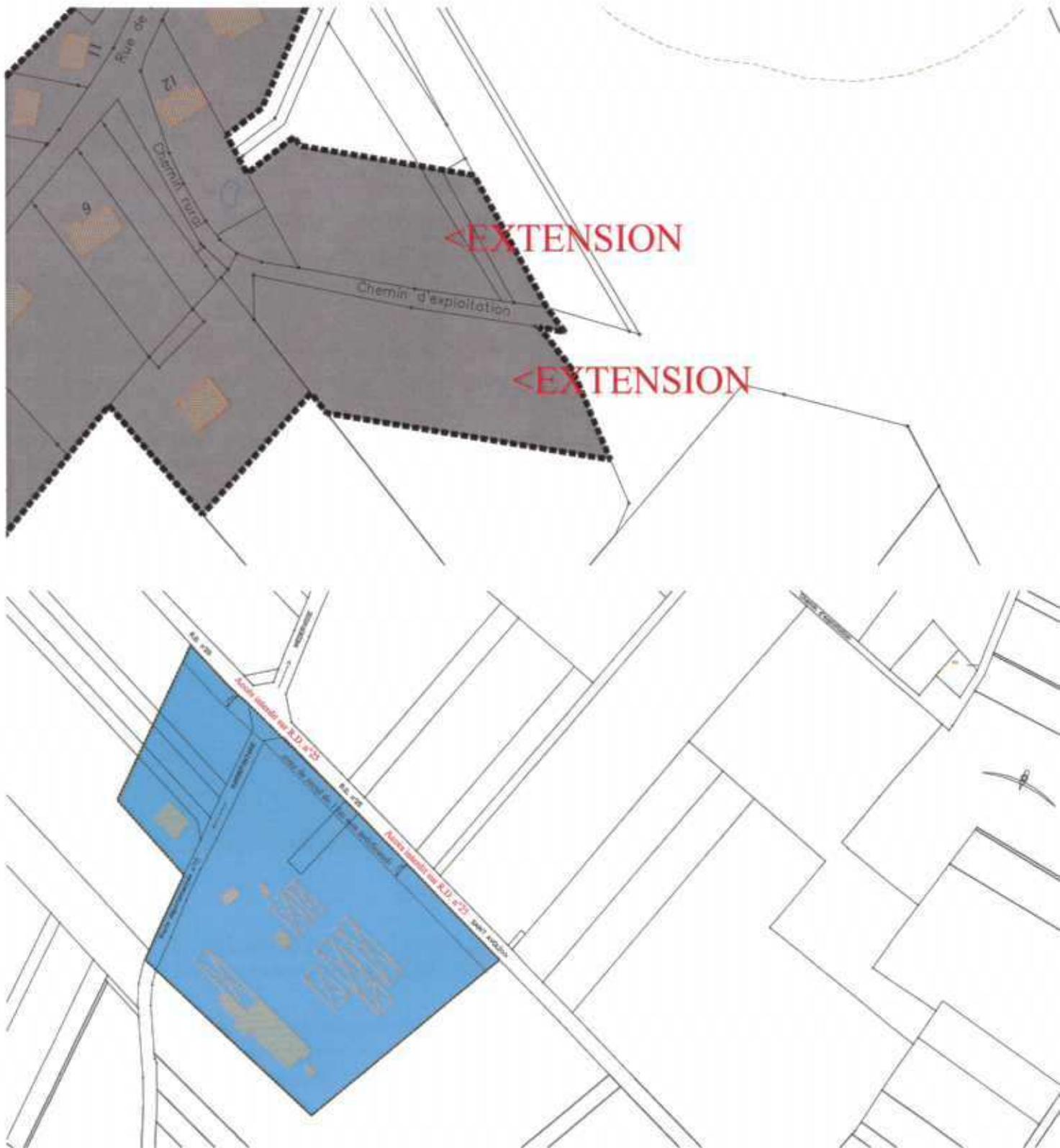


*Friches urbaines*

La commune tente d'unifier l'ensemble bâti. Son objectif est donc de combler les vides qui existent encore au sein de la commune de NIEDERVISSE, afin de former un tissu urbain plus continu.

Pour assurer une dynamique et préserver un attrait, la commune de NIEDERVISSE se donne pour objectif d'assurer un développement harmonieux en correspondance avec une demande réelle des habitants car l'espace de la commune offre des possibilités multiples d'aménagement comme la réalisation de pavillons.

Sa volonté d'extension reste proportionnelle à la demande, et à ses capacités à donner accès aux réseaux existants. Elle est également consciente de la nécessité de rénover ou de transformer l'existant pour une meilleure harmonisation du tissu urbain.



*Zones d'extension projetées*

Le projet de la carte communale offre aussi la possibilité à la commune de traiter les espaces à requalifier telle que les entrées de village, n'oublions pas que le paysage d'entrée d'un village est important car il façonne l'image de la commune, la commune souhaite donc déplacer ses panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération (notamment celui de l'entrée Sud pour le mettre au niveau des premières maisons).



*Entrée Sud du village de NIEDERVISSE*



*Entrée Nord du village*

Ainsi le développement de la commune s'établira dans une perspective qui veillera à maintenir une cohérence « gravitaire ». L'extension évitera les extensions désordonnées du village qui peuvent altérer la cohérence globale.

Afin d'afficher une image dynamique du village, respectueux de son environnement paysager et architectural, le projet veillera à préserver les paysages et les terres agricoles qui ceinturent le village.

Tous ces projets contribueront au bien-être des habitants de NIEDERVISSE, en fait, ils émaneront d'une volonté d'assurer un aménagement et un développement durable.



## 3<sup>ème</sup> PARTIE

# LES DISPOSITIONS RETENUES



Des choix d'aménagement d'intérêts patrimoniaux

Pour améliorer l'image du village et mettre en valeur son patrimoine bâti, les habitants la commune de NIEDERVISSE réhabilitent petit à petit d'anciennes constructions.



*Fermes restaurées*



Mais de nombreux bâtiments restent encore à rénover ou restaurer

### Les contraintes du milieu :

La zone urbanisable a été définie en tenant compte des différentes contraintes et leurs éventuelles conséquences sur le projet :

- tout d'abord, il est à noter la présence d'un parc éolien sur le ban communal constitué de 6 éoliennes, celui-ci n'a cependant pas d'incidence sur la zone constructible car l'éolienne la plus proche est à plus de 500 m des habitations, tout comme la ligne haute tension qui elle aussi est suffisamment éloignée.
- Il faut tenir compte de la présence sur le territoire d'un ossuaire, ainsi que d'une grotte mariale à la sortie du village vers le ban Saint Jean. Les Bâtiments de France seront donc obligatoirement consultés pour toute construction dans ce secteur car ils veulent préserver l'environnement de l'ossuaire et de la Grotte et que celle-ci reste visible.
- Une distance de 6 mètres non constructible doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau (servitude de passage nécessaire à l'entretien).

### Dispositions Générales :

La commune de NIEDERVISSE a voulu un développement raisonné afin de ne pas saturer ses infrastructures existantes en attirant de nouveaux habitants. L'assainissement sur la commune est non collectif car il n'y a pas de traitement des eaux usées ; cela implique en pratique l'installation d'une fosse sceptique avec lit d'épandage. De même il faudra envisager un réseau séparatif.

Elle a décidé de conserver le village de type lorrain, à savoir les maisons construites en lignes de part et d'autres des voies de communication.

Celle-ci a fait le choix de limiter à 50 mètres la zone constructible (zone A) par rapport aux voies de communication afin d'éviter la construction de maisons en 2<sup>ème</sup> ligne (et éviter ainsi les éventuels problèmes d'accès, de voisinage et d'impression de bâti trop compact) cependant, elle laisse aux administrés la possibilité de construire des abris de jardin, voir une piscine à l'arrière de leur terrain.

Enfin, il faudra respecter une distance d'éloignement de 50 à 100 mètres des exploitations agricoles suivant leur importance afin de ne pas gêner leur éventuelle extension, et part là même de protéger les nouvelles constructions des gênes inhérentes aux exploitations agricoles.

## Un nouveau zonage

La commune de NIEDERVISSE consciente de la nécessité d'unifier le paysage urbain en tentant de supprimer le mitage, ainsi que les friches urbaines, mais aussi afin de rendre la Commune attractive et faire face à la demande de permis de construire dans certain secteur tout en gardant la maîtrise foncière a décidé :

- d'étendre le zone constructible au Sud Est jusqu'au bout du chemin rural,
- de s'arrêter à l'existant à l'entrée Sud du village (en venant de BOULAY) et de déplacer le panneau d'agglomération aux premières maisons.
- de mettre en zone A la rue du ban Saint-Jean jusqu'au dernier terrain dont le permis est en cours d'instruction (au-delà on se rapproche trop de l'ossuaire),
- de rendre constructible les terrains au dessus de l'Eglise et leurs vis à vis,
- de s'arrêter à l'existant vers la sortie en direction d'OBERVISSE.

La commune désire également créer une zone B (zone permettant d'accueillir des activités), au-delà de la RD 25 (avec recul de 15 m par rapport à la départementale et toute sortie directe interdite sur celle-ci) afin de permettre le développement des entreprises en place.

## Superficie des zones projetées

La zone A (réservée à l'habitat) aura la superficie suivante :

La zone B (réservée à l'activité économique) aura la superficie suivante :

<b>ZONES</b>	<b>HECTARES</b>
<b>A (Urbanisable)</b>	<b>19ha60a</b>
<b>B (Artisanat)</b>	<b>01ha90a</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21ha50a</b>



4<sup>ème</sup> **PARTIE**

*LA*  
**MISE EN OEUVRE**  
**DU PROJET COMMUNAL**  
*ET*  
**SON INCIDENCE**  
**SUR**  
**L'ENVIRONNEMENT**



## Environnement naturel et paysager

Les impacts sur l'environnement de l'extension de la zone d'habitation semblent quasi inexistantes étant donné l'extension limitée sur les zones agricoles et naturelles, qui ont elles même fait l'objet d'une réflexion approfondie quant à leur restructuration et leur préservation par le biais du remembrement et de l'étude qui l'a précédé. Les paysages naturels existants sont donc conservés ainsi que plusieurs milieux naturels qui présentent un intérêt d'ordre local.

L'ensemble de petits bois et massifs forestiers ceinturant ponctuellement le village, mais aussi les vergers, les haies et les zones de prairies humides à l'extérieur du village seront préservés car ils apparaissent comme une zone de refuge pour la petite et la grande faune.

## Mise en œuvre de la Carte Communale

La commune s'est dotée d'un document d'urbanisme afin de pouvoir planifier et avoir une certaine maîtrise du développement de la commune. Pour se faire, elle détient plusieurs outils pour mener à bien ses objectifs :

-le droit de préemption : la commune, après approbation de la Carte Communale, a le droit de préempter des terrains sur l'ensemble du ban communal. Elle peut ainsi procéder à des acquisitions foncières pour réaliser un projet, en devenant prioritaire dans le rachat de terrains ou maisons. Il faut cependant que le Conseil Municipal ait instauré le droit de préemption et qu'il y ait un projet motivé.

-la PVR (participation à la voirie et réseaux) permet de faire participer financièrement les propriétaires de parcelles non bâties aux frais de viabilisation de terrains et d'alléger ainsi la facture de la commune.

-le développement durable : la commune s'engage à répondre aux besoins présents sans compromettre la possibilité pour les générations futures de pouvoir répondre à leurs propres besoins. Il s'agira donc de développer la commune de façon harmonieuse en maintenant les équilibres écologiques.



## 5<sup>ème</sup> PARTIE

# LES ANNEXES

- Plan schématique du réseau d'assainissement (eaux usées- eaux pluviales)
- Plan schématique du réseau d'eau potable)





Syndicat Intercommunal des Eaux de Boulay  
**Commune de NIEDERVISSÉ**  
**Réseau d'assainissement**  
Echelle: 1/3000  
Le 07 juillet 2009

*Document Annexé à la délibération  
du 30 Août 2010 n°1  
Le Nœux,  
ERUSEN, GÉRAND,*







Syndicat Intercommunal des Eaux de Boulay  
**Commune de NIEDERVISSE**  
**Réseau d'adduction d'eau potable**  
**Echelle: 1/3000**

Le 07 juillet 2009

"Document Annexe à la délibération  
du 30 Août 2010 n°1"

Le Souffle  
Gaussem Genard







Syndicat Intercommunal des Eaux de Boulay

Commune de NIEDERVISSÉ

Réseau d'adduction d'eau potable

Echelle: 1/3000

Le 07 juillet 2009

Document annexé à la délibération du 30 Août 2010 n°14

Le Maire  
CROSEN GEFAND

