

CARTE COMMUNALE



- 8 AVR 2009

Alphonse KUBLER
Maire

COMMUNE DE
BROUDERDORFF

BROUDERDORFF



Document annexé à la délibération du 20 mars 2009



DOSSIER DE REVISION

Affaire suivie par :
Christine KRIEGL



SOMMAIRE

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
B. OBJET DE LA REVISION.....	5
C. LES JUSTIFICATIONS	5
D. INCIDENCES DE LA REVISION SUR LA CARTE COMMUNALE....	9

La commune de BROUDERDORFF possède une carte communale approuvée, par arrêté préfectoral du 11 Mai 2006.

Elle décide de réaliser une révision de sa carte communale par Délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2007.

En effet, une rectification de la limite communale entre NIDERVILLER et BROUDERDORFF, dans la partie Nord du village de Brouerdorff, a eu lieu au milieu de l'année 2006. La commune de BROUDERDORFF a cédé 15ha53a 14ca contre 12ha 55a 77ca pour la commune de NIDERVILLER.

L'objet de la révision est double :

- avoir un **plan de zonage et un plan des réseaux, à jour**, avec les nouvelles limites communales,
- **modifier certaines zones du plan de zonage.**

La révision doit permettre de classer **trois secteurs conséquents** (actuellement en zone naturelle N), en **zone constructible** (zone A) :

- l'un, se situe de part et d'autre du chemin rural de Brouerdorff à Schneckenbusch, sur une superficie de 3,5 ha, (parcelles échangées avec Niderviller),
- un autre, se localise rue de la Fontaine (à l'extrémité de la rue ainsi que du côté Ouest), sur une superficie de 1,3 ha.
- un autre se situe, côté Sud de l'extrémité de la rue des Verges, sur une surface de 0,70 ha.

La révision porte également sur **une régularisation du zonage**, sur une partie des parcelles n°153 et 154, sur une superficie de 50 ares, **rue des Verges**.

A. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de BROUDERDORFF est située dans le département de la Moselle, à 6 km, au Sud-Est de Sarrebourg, chef-lieu d'arrondissement et de canton.

La superficie de la commune est de 476 ha.

La commune dispose d'une carte communale approuvée le 11 Mai 2006.

BROUDERDORFF compte 7 communes voisines :

- NIDERVILLER, au Nord et à l'Est,
- BUHL-LORRAINE, au Nord-Ouest,
- SCHNECKENBUSCH, à l'Ouest,
- HESSE, au Sud-Ouest,
- HARTZVILLER, TROIS FONTAINES ET PLAINE DE WALSCH, au Sud.

- La population

La commune de BROUDERDORFF compte actuellement environ 900 habitants. Sa population n'a cessé d'augmenter depuis 1982, avec une fortement progression entre 1999 et 2005 (+20% d'habitants en plus sur la période de 6 ans).

Année	1982°	1990°	1999°	2005°	2008*
POPULATION (en nombre d'habitants)	689	720	733	881	Environ 900

* : données commune

° : données INSEE

La commune est traversée par la RD 96 selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest, qui relie la commune de PLAINE DE WALSCH, au Sud et la commune de NIDERVILLER, au Nord.

- Structure du bâti

Le village se structure autour d'un espace central composé de la mairie, l'église et l'école. L'habitat proche forme un noyau dense, présentant des groupes de maisons accolées. Des constructions récentes (mairie) se mêlent à des constructions plus anciennes.

A partir du noyau ancien, le bâti se développe de façon linéaire le long des axes suivants :

- rue des Vosges,
- rue de Lorraine avec un prolongement rue de la forêt et celle du stade,
- rue de la fontaine (prolongement de la rue de l'Eglise).

Les extensions les plus récentes présentent une hétérogénéité, que ce soit dans leur volume, la forme d'ensemble des bâtiments, les matériaux utilisés, ou encore les couleurs de toitures et de façades.

La commune de BROUDERDORFF connaît une dynamique de la construction depuis 2001, puisque 65 nouvelles constructions ont été réalisées depuis 2001 sur le ban communal.

Depuis 2003, c'est 43 nouvelles constructions qui ont été réalisées dont une construction accueillant 12 logements et une autre 3 logements.

Il reste peu de dents creuses le long des routes desservies en réseaux et voiries.

Seul, le secteur situé au lieu-dit « Oberdorf », entre la rue de Lorraine et la rue des Vergers, reste encore vierge de toute construction, en raison de contraintes foncières (propriétaires nombreux, ...).

- Equipements

La commune de BROUDERDORFF est dotée des équipements suivants :

- **Equipements publics** : une mairie, une église, une caserne des pompiers, un cimetière, un columbarium, un cimetière militaire.
- **Equipements sportifs et de loisirs** : un stade municipal, un terrain d'entraînement, deux courts de tennis, un terrain de basket et de volley, une salle socio-éducative.
- **Equipements scolaires** : une école maternelle et une école primaire.

- Assainissement, eau potable

Du point de vue assainissement, la commune est rattachée à la nouvelle station d'épuration de Sarrebourg, depuis fin 2002. La communauté de communes de la vallée de la Bièvre a la compétence assainissement.

Le réseau est unitaire.

L'eau potable est de compétence communale.

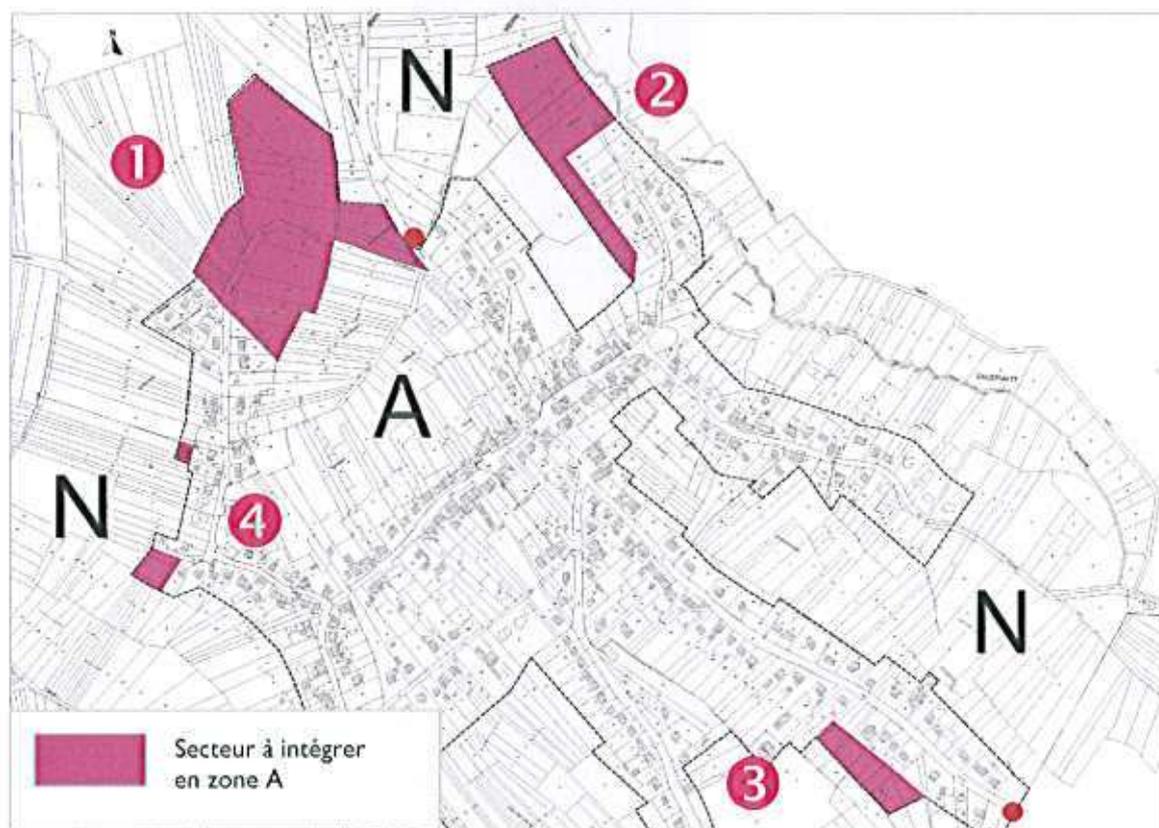
B. OBJET DE LA REVISION

Le dossier de révision est réalisé afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants sur la commune.

La révision a été motivée, en particulier, par l'échange de terrains entre BROUDERDORFF et NIDERVILLER, dans la partie Nord du ban communal. La commune souhaite inscrire, ce secteur, en zone constructible (zone A).

La proximité immédiate des équipements collectifs existants permettra de viabiliser ce secteur relativement facilement.

La révision porte également sur trois autres secteurs à inscrire en zone constructible (zone A).



C. LES JUSTIFICATIONS

La révision doit permettre de classer quatre secteurs conséquents (actuellement en zone naturelle N), en zone constructible (zone A) :

- ① - l'un, se situe de part et d'autre du chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbusch, sur une superficie de 5,2 ha, (parcelles échangées avec Niderviller),
- ② - un autre se localise rue de la Fontaine (à l'extrémité de la rue ainsi que du côté Ouest), sur une superficie de 2,1 ha.
- ③ - un autre se situe, côté Sud de l'extrémité de la rue des Vosges, sur une surface de 0,70 ha.

La révision porte également sur une régularisation du zonage, sur une partie des parcelles n°153 et 154, sur une superficie de 50 ares, rue des Vergers et sur une petite extension sur les parcelles n°141, 142 et 143 (superficie de 22 ares) ④ .

1 > **Extension de la zone constructible (zone A), chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbusch.**

Cette zone, d'une surface de 5,2 ha, se situe dans la partie Nord du village, de part et d'autre du chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbusch.

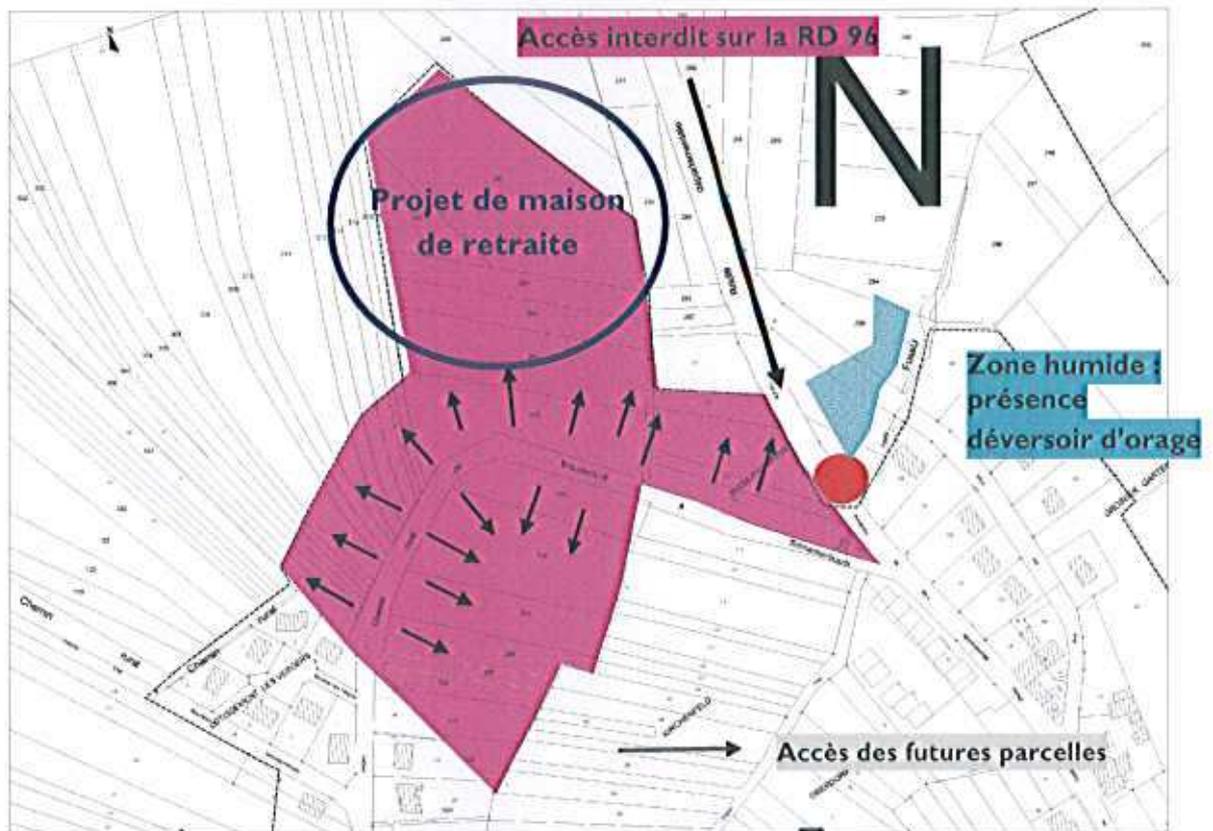
L'accès à cette nouvelle zone d'urbanisation se fera par ce chemin rural. Les accès directs à la RD 96 sont strictement interdits. Les futures parcelles à bâtir seront desservies directement par le chemin rural. La capacité d'accueil de cette zone est d'environ une vingtaine de constructions.

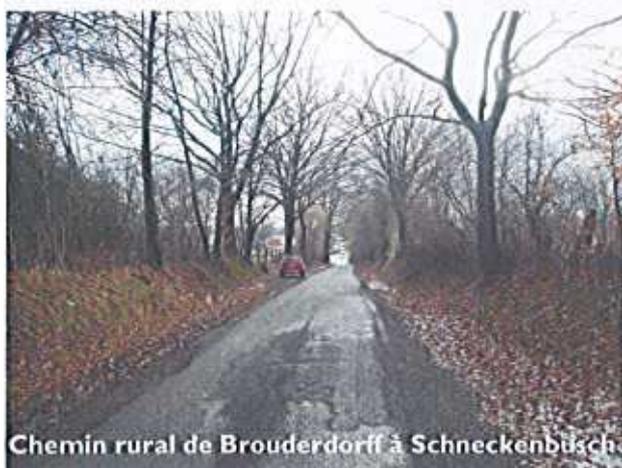
Coté Est de la RD 96, en bordure du fossé, le secteur a été laissé en zone naturelle (zone N), en raison de la présence d'un secteur humide et d'un déversoir d'orage.

Dans le secteur Nord de cette, il existe un projet de maison de retraite sur environ 1,7 ha.

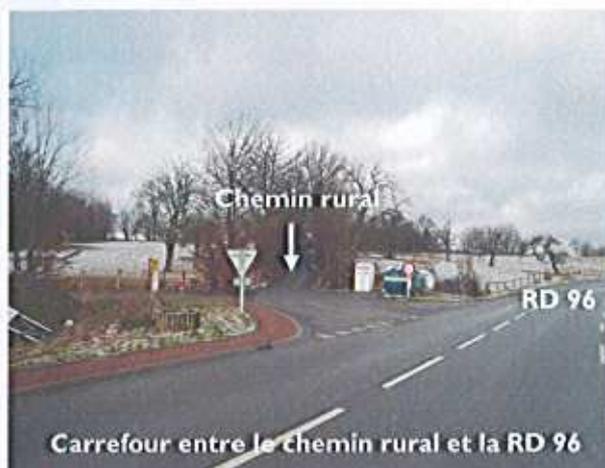
La zone est desservie par l'assainissement, en effet une canalisation de diamètre 400mm passe sur le chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbusch.

Quant au réseau d'eau potable, une canalisation de 100mm de diamètre arrive au droit de la zone, au lotissement « les vergers ».





Chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbüsch



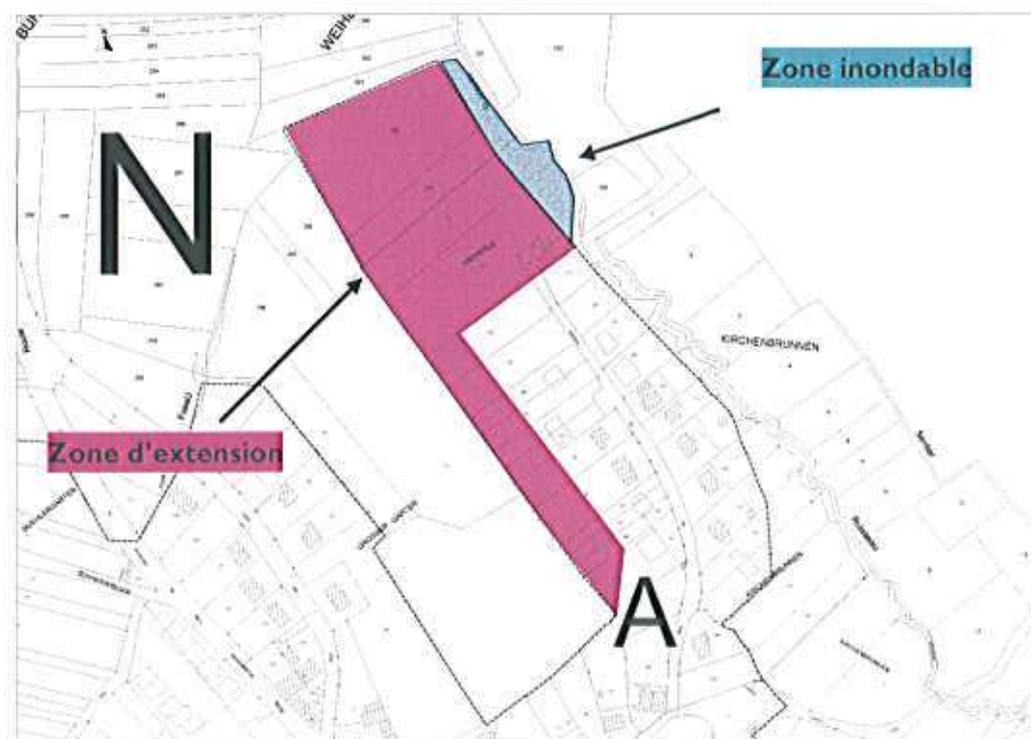
Carrefour entre le Chemin rural et la RD 96

2 > Extension de la zone constructible (zone A), rue de la Fontaine

Cette zone, d'une surface de 2,1 ha, se localise dans le secteur Nord du village. L'extension de la zone constructible (zone A) concerne les parcelles n°169, n°170, n°299 et n°300 situées au bout de la rue de la Fontaine (sur une surface de 1,55 ha) et l'arrière des parcelles, localisées coté Ouest de la rue de la Fontaine (sur une superficie de 55 ares). En effet, les propriétaires de ces dernières possèdent, en majorité, un chauffage géothermique. Ce type de chauffage nécessite de l'espace inconstructible à l'arrière de la construction. Par conséquent, la limite de la zone constructible correspond aux limites arrières des parcelles. Cette modification permettra à ces propriétaires de pouvoir construire un abri de jardin à l'arrière de leur habitation.

Il faut noter la présence d'un secteur inondable, en bordure du ruisseau de Weihermatt.

Cette zone est desservie par l'assainissement (canalisations de 300mm et 400mm de diamètre) et eau potable (canalisation en fonte de 80mm de diamètre).

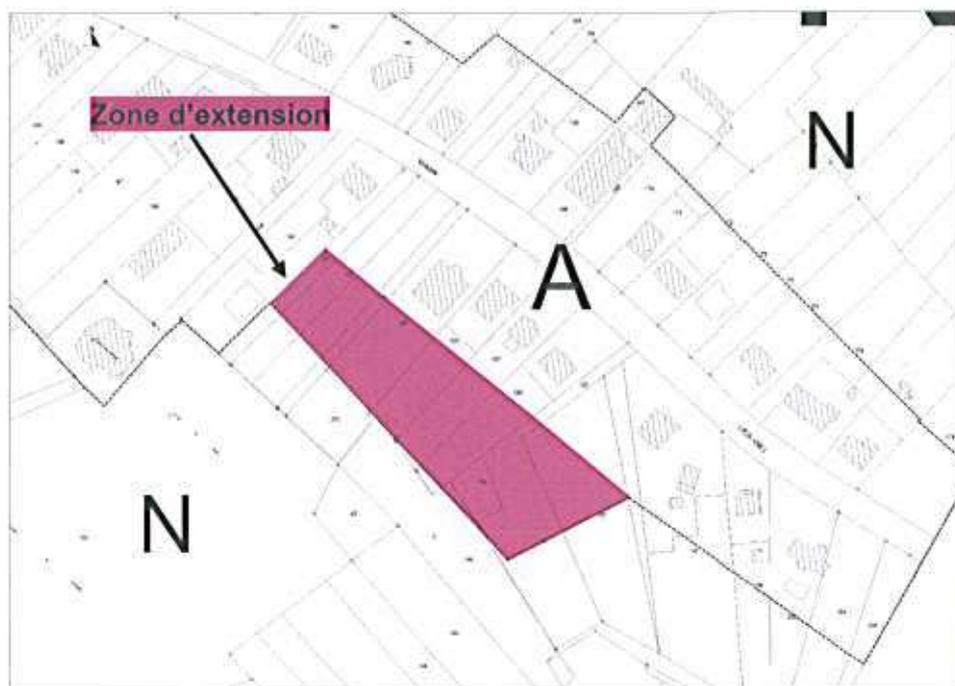


3 > Extension de la zone constructible (zone A), rue des Vosges

Cette zone, d'une surface de 70 ares, se situe dans la partie Sud du village, à l'arrière des habitations, coté Sud de la rue des Vosges.

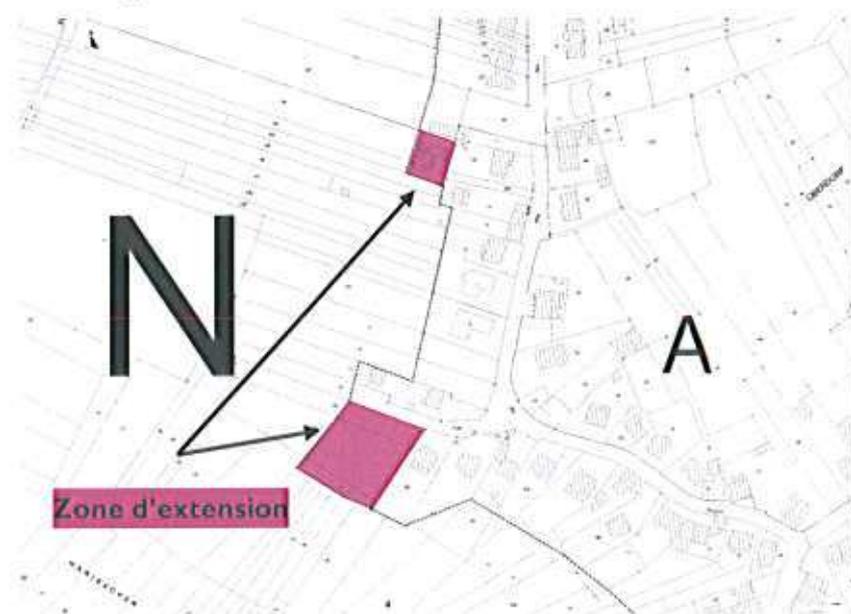
La limite actuelle était trop proche des habitations, par conséquent, elle en a été éloignée de quelques mètres.

L'assainissement et l'eau potable passent sur la rue des Vosges.



4 > Extension de la zone constructible (zone A), rue des Vergers

Cette extension de la zone constructible de 50 ares correspond à une régularisation du zonage. En effet, la construction, située sur les parcelles n°153 et 154, était en zone naturelle. La révision de la carte communale permettra de l'inscrire en zone constructible (zone A). De plus, un secteur de 22 ares, sur les parcelles 141, 142 et 143, a été ajouté à la zone constructible.



[INCIDENCES DE LA REVISION SUR LA CARTE COMMUNALE]

Les zones d'extension prévues se situent dans des secteurs de pâtures et de prairies. D'autre part, afin de préserver le ruisseau du Weihermatt et les zones d'inondation ou humides, ces secteurs ont été laissés en zone N.

Sur le secteur d'extension, en bordure du chemin rural de Brouderdorff à Schneckenbusch, une parcelle est plantée de résineux. L'aménagement de cette zone nécessitera le défrichement de cette parcelle boisée. Toutefois, actuellement, ces résineux créent une rupture dans le paysage de part leur hauteur, leur couleur sombre. Les résineux présentent souvent de gros problèmes de dépérissement.