

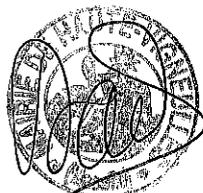
Département de la Moselle

Commune de Haute Vigneulles

Révision de la carte communale

Notice explicative

Annexée à la DCM de Haute Vigneulles en date du *11/10/2009*
Le Maire,



Danièle STAUB

Avril 2009

CONTEXTE

La commune de Haute Vigneulles a approuvé sa carte communale en 2006¹.

En 2008, afin de répondre à des demandes et d'unifier le zonage constructible, la commune décide de réviser la carte communale.

Haute Vigneulles est une commune du plateau lorrain, située à proximité de Faulquemont et bénéficiant d'axes de transports structurants, telles que la RD 603, la RD910, la RD 19 ou la RD74 qui constitue la voie principale des deux entités urbaines, Haute Vigneulles et Basse Vigneulles.

Depuis 1975, la population communale a cru constamment, avec une augmentation de l'ordre de 31% sur près de 30 ans (1975 – 2004). En 2004, la population communale atteint les 432 habitants, avec 153 ménages. Malgré une bonne représentativité des jeunes populations, le vieillissement de la population se poursuit, avec une part de plus en plus importante prise par la classe d'âge des 40-59 ans. Les 169 logements en 2004 sont majoritairement des maisons individuelles, avec une proportion très majoritaires des propriétaires sur les locataires. Toutefois, par rapport à 1999, les locataires sont en légère hausse. 8,9% des logements sont vacants en 2004 (soit 15 logements), cette vacance ne suffisant pas à répondre aux besoins en habitation.

La carte communale approuvée en 2005 identifie certes des secteurs ouverts à l'urbanisation, mais la rétention foncière a bloqué l'urbanisation jusqu'à aujourd'hui : en effet, aucun des secteurs ouverts à l'urbanisation n'a été urbanisé, seules quelques constructions ayant été bâties çà et là. La commune a souhaité réviser la carte communale, afin :

- de répondre à des requêtes qui avaient déjà été déposées au cours de l'élaboration de la carte communale (entrées N et S de Basse Vigneulles) ;
- de modifier certaines prescriptions d'accès à la RD74, après consultation du Conseil Général de Moselle, afin de faciliter l'urbanisation, notamment au Sud de Haute Vigneulles ;
- d'unifier la profondeur de la zone constructible selon les secteurs, pour plus de cohérence.

La commune n'a pas souhaité revenir sur le classement des secteurs ouverts à l'urbanisation en 2006.

¹ DCM du 17/10/2005 et AP du 16/01/2006

PRESENTATION DES POINTS REVISES A LA CARTE COMMUNALE

1. A Haute Vigneulles

- **Rue de la Source**

La profondeur constructible est de l'ordre de 45 mètres de part et d'autre de l'emprise de la rue de la source (sauf adaptations parcellaires). En fin d'agglomération Nord, la profondeur est différente. En cas de construction dans ce secteur de sortie d'agglomération, la commune souhaite que ces constructions donnent et se desservent par la rue de la source, pour une question de cohérence urbaine et financière.

Aussi, la profondeur constructible de ce secteur a été revue à 45 mètres, comme pour le reste du quartier de la rue de la source, pour un même traitement, et afin de minimiser les risques de viabilisation du chemin bifurquant de la rue de la source. En effet, cette viabilisation sera opportune le jour où le secteur en contre bas sera ouvert à l'urbanisation.

Cette révision entraîne le classement de 18.9 ares de zone A en zone N.

- **Rue de la côte**

La carte communale de 2006 a pris en compte la dernière construction en haut de la rue de la côte, en l'incluant en zone A, mais sans réciprocité pour les parcelles en face. Aussi, la commune désire inscrire cette réciprocité. Une extension d'une vingtaine de mètres des réseaux d'eau potable et d'assainissement sera à pratiquer en cas de construction, selon l'organisation foncière.

En bas de la rue de la cote, la carte communale de 2006 a classé les fonds de parcelles donnant sur la rue principale en zone N, afin d'éviter les constructions en second rang. En effet, ce type d'urbanisation est néfaste non seulement au vue de l'organisation urbaine, mais peut entraîner de mauvaises relations de voisinage ; la multiplication de ces constructions peut entraîner, à long terme, un sous dimensionnement des réseaux publics d'eau et d'assainissement, avec un impact sur l'urbanisation future.

Toutefois, en 2008, ce risque apparaît minime, étant donné la mitoyenneté des constructions donnant sur la rue principale et le relief du secteur ; aussi, la commune a décidé d'inclure ces fonds de parcelles en zone A, avec un zonage unifié sur la rue de la cote : en cas de construction au droit de ces fonds de parcelles, il serait judicieux de prévoir l'accès et la desserte par la rue de la cote, de façon à organiser les constructions par rapport à cette rue et non en second rideau par rapport à la rue principale.

Ces inclusions de parties de terrains en zone constructible s'étendent sur 20.6 ares.

Ces terrains ne sont pas agricoles et présentent un environnement naturel tout à fait commun (jardin, prairies).

- **En sortie d'agglomération Sud, sur la RD74**

En face du lotissement de la rue St Etienne, sur la RD74, un secteur non construit est identifié. La carte communale de 2006 prescrit des accès collectifs pour ce secteur, avec donc nécessité d'une contre allée pour desservir les futures constructions. Cette prescription est issue du Conseil Général de Moselle et a été inscrite en tant que telle sur les documents de zonage de la carte communale.

Cette contrainte d'accès est un frein à l'urbanisation selon la commune, qui a demandé au Conseil Général de Moselle de revoir cette prescription pour autoriser les accès individuels : en effet, le

secteur se situe en agglomération, et les créations d'accès individuels permettraient de retranscrire une véritable entrée d'agglomération, sans danger.

Aussi, suite à révision de la prescription du Conseil Général de Moselle concernant l'accès à la RD74 pour ce secteur, la carte communale sera révisée, avec inscription de « accès individuels nouveaux autorisés ». Aucune modification sur le zonage constructible n'a été apportée.

2. A Basse Vigneulles

• Extension de la zone constructible en entrée d'agglomération Nord

L'entrée d'agglomération Nord de Basse Vigneulles est occupée par une exploitation agricole, une habitation ancienne en face de cette exploitation, ainsi qu'un hangar et une habitation ancienne à côté de l'exploitation agricole. En 2005, cette exploitation agricole était une exploitation bovine, classée en ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), avec un périmètre de réciprocité de 100m par rapport aux bâtiments et annexes agricoles.

Ce périmètre de réciprocité concernait tout le secteur de l'entrée Nord d'agglomération. En raison de la présence de cette exploitation, la commune ne souhaitait pas voir de nouvelles constructions être édifiées dans ce secteur.

Depuis 2005, cette exploitation bovine a cessé son activité, et les bâtiments ont été repris par un autre exploitant (exploitation équine, soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental)). De ce fait, le périmètre de réciprocité a évolué de 100 mètres par rapport à tous les bâtiments agricoles à 50 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage.

Ce périmètre est donc bien moins important aujourd'hui et ne concerne plus qu'une très faible partie de la construction d'habitation ancienne en face de l'exploitation.

Aussi, suite à une demande de construction déposée plusieurs fois pour le terrain restant libre en extension immédiate du tissu urbain, et en raison de l'évolution agricole du secteur, la commune a décidé de revoir le classement de cette entrée d'agglomération.

La commune a décidé d'inclure en zone constructible les constructions d'habitation existantes, en respectant le périmètre de réciprocité agricole par rapport à l'exploitation équine, le nouveau découpage parcellaire et un recul de 6 mètres par rapport aux berges du ruisseau. Le secteur est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement, ainsi que d'électricité. Aucun problème de défense incendie n'a été identifié. Des extensions de trottoir et d'éclairage public seront à entreprendre le cas échéant. Une nouvelle construction sera possible sur le terrain restant libre, les bâtiments en face pouvant également être détruits et une nouvelle habitation construite.

Cette inclusion en zone constructible couvre 69.4 ares.

Ces terrains ne sont pas agricoles et présentent un environnement naturel commun, non spécifique, sans zone inondable connue.

• Révision de la profondeur constructible, rue du Château d'eau

La carte communale de 2006 inscrit une profondeur constructible de l'ordre de 60 mètres de part et d'autre de la rue du château d'eau, profondeur inscrite sur la base d'une erreur de réflexion en considération de l'application d'une participation d'urbanisme.

Aujourd'hui la commune souhaite réduire cette profondeur constructible, pour une cohérence de traitement d'ensemble : la profondeur constructible qui sera inscrite sera de 50 mètres par rapport à l'emprise de la rue du château d'eau.

Pour les parcelles 109 et 283, S° 8, il sera précisé que les constructions qui seront bâties en secteur haut devront accéder par la rue du château d'eau, alors que les constructions principales éventuelles en secteur bas devront accéder via la RD 74 : ceci afin d'éviter les constructions en second rang se desservant par la rue du château d'eau, organisation qui serait néfaste à la bonne lisibilité de l'entrée d'agglomération Sud de Basse Vigneulles.

Ainsi, 27.2 ares passent de la zone A à la zone N.

- **Extension de la zone constructible en entrée d'agglomération Sud**

Au cours de l'enquête publique de l'élaboration de la carte communale, une requête avait été déposée concernant l'inclusion en zone constructible des parcelles 106 à 109, S° 7; ces parcelles se trouvent en extension de l'entrée d'agglomération Sud de Basse Vigneulles, hors tissu urbain, la parcelle 109 abritant un bâtiment à fonction de dépendances.

Cette requête avait été rejetée pour la raison principale des contraintes d'accès à la RD74 émises par le Conseil Général (accès nouveaux interdits hors agglomération). De plus, cela aurait provoqué une entrée d'agglomération non symétrique, avec un manque de cohérence en découlant.

Ces requêtes ont été redéposées auprès de la commune en 2008, avec projet de constructions.

La commune a donc saisi le Conseil Général sur la question de l'interdiction d'accès nouveaux hors agglomération, en faisant évoluer la réflexion urbaine au droit d'un secteur plus vaste concernant les deux côtés de cette entrée d'agglomération, en relation avec la rue du château d'eau.

Si cette urbanisation à plus grande échelle est un enjeu à long terme, il n'était pas possible pour la commune de l'inscrire en zone constructible immédiatement, du fait du foncier et des finances de la commune. Toutefois, ceci reste un enjeu à long terme et la commune pourra inscrire un périmètre de droit de préemption au droit d'un terrain afin de pouvoir mener à bon port cette réflexion urbaine.

La première étape consiste en l'inscription en zone constructible d'un secteur d'extension restreint au Sud de l'agglomération de Basse Vigneulles. Ce secteur, bien que desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, nécessitera tout de même l'extension des trottoirs et de l'éclairage public.

Les parcelles 108 et 109, S° 7 et la réciprocité pour la parcelle 158 S° 7 en face seront inscrites en zone A, en respectant :

- une marge de recul de 6 mètres par rapport à la rive du cours d'eau (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau²),
- la nouvelle prescription d'accès à la RD74 issue du Conseil Général de Moselle, à savoir la création d'un accès collectif entre les parcelles 108 et 109 à reprendre en vis-à-vis ; le plan de zonage au 1/2000^{ème} de la carte communale identifie la localisation de ces accès à créer, la prescription « accès collectifs autorisés » étant nouvellement inscrite pour ce secteur.

L'extension de la zone constructible au Sud de l'agglomération porte sur 105 mètres linéaires, avec une superficie inscrite en zone A de l'ordre de 93.2 ares et la possibilité d'ériger 3 à 6 nouvelles constructions principales selon la densité bâtie souhaitée par les propriétaires privés.

Ces terrains ne sont exploités par l'agriculture que d'un côté de la RD (parcelle 158, ouverte à l'urbanisation en partie). L'occupation des sols naturelle de ces terrains n'est pas remarquable (prairie, pré), aucune zone inondable n'étant connue.

² Art. L215-18 du code de l'environnement, lois n°2003-699 du 30 juillet 2003 et n°2006-1772 du 30 décembre 2006

Cette urbanisation sera la première étape d'une urbanisation plus importante avec un enjeu de quartier à créer entre la rue du château d'eau et la RD74. Si la commune peut utiliser le droit de préemption à cet effet, il est opportun de mener dès à présent une réflexion plus poussée pour cette urbanisation à long terme et une sensibilisation des propriétaires privés en parallèle, sous peine de constituer une entrée de ville en doigt de gant à très long terme.

- **Révisions ponctuelles du zonage constructible au centre de Basse Vigneulles**

Ces révisions ponctuelles ont toutes pour but d'unifier la profondeur de la zone constructible et se situent :

- Rue du Faubourg, parcelle 52, S° 8 et environs : une habitation a été construite sur cette parcelle, une partie de celle-ci ayant été bâtie en zone naturelle. Aussi, cette construction sera prise en compte et incluse entièrement en zone constructible. De plus, un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise cadastrale du ruisseau a été appliqué, au lieu de la douzaine de mètres appliquée en 2006. Cette révision ponctuelle porte sur 7.7 ares et n'a pas d'impact négatif sur l'environnement.
- Centre village de Basse Vigneulles :
 - i. rue de la vallée : application d'une profondeur constructible de 50m par rapport à l'emprise de la voie de circulation, de façon uniforme pour la rangée entière d'habitations (principe appliqué en 2006), sauf parcellaire plus restreint.
 - ii. rues bifurquant de la rue du Faubourg : application d'une profondeur constructible de 50m par rapport à l'emprise de la voie de circulation : dans un cas, cela a entraîné une légère augmentation de la profondeur constructible, dans l'autre une légère diminution de la profondeur de la zone constructible, sans remettre en cause les possibilités d'édification d'annexes à l'habitation. Une modification a également été afin d'inscrire la réciprocité de la constructibilité pour un terrain bâti situé en face d'une habitation.
 - iii. rue du Faubourg : afin de présenter une uniformité de la profondeur constructible par rapport aux environs immédiats, la commune souhaite inscrire certaines parcelles à l'arrière d'un bâtiment donnant sur la rue du Faubourg en zone constructible

Ces modifications de zonage ont eu pour effet de classer 23.6 ares en zone A et de reclasser 9.2 ares de zone A en zone N. Elles n'ont pas d'impact négatif sur l'agriculture, aucun terrain n'étant exploité par l'agriculture. L'environnement n'est pas non plus impacté de façon négative (pas de biotope particulier, pas de constructibilité importante engendrée).

Le zonage révisé entraîne de nouvelles offres en terrains à bâtir, avec 7 à 11 nouvelles possibilités de construction issues de cette révision, selon la densité de construction souhaitée par les propriétaires privés. Ces nouvelles possibilités viennent se rajouter aux possibilités d'extension ou de dents creuses existantes en zone constructible.

Par rapport aux équipements publics, notamment l'école, la commune fait partie d'un regroupement scolaire, avec Hallering et Marange Zondrange.

Elle possède une école maternelle (à Basse Vigneulles), accueillant 16 élèves de la commune, et 29 élèves en tout.

Les classes de CE₁ et de CE₂ sont présentes à Haute Vigneulles, accueillant 12 élèves de la commune, et 17 élèves au total.

Les effectifs des écoles pour la rentrée 2008/2009 sont les suivants :

- Ecole maternelle : 17 enfants
- Ecole primaire (CE1-CE2) : 18 élèves
- Ecole primaire à Marange Zondrange : 32 élèves

La capacité d'accueil des classes sera donc suffisante pour l'accueil de nouveaux enfants de classe d'âge divers.

ELEMENTS REVISES A LA CARTE COMMUNALE

La présente révision de la carte communale concerne :

- les plans de zonage au 1/2000^{ème} et au 1/5000^{ème}
- le rapport de présentation (tableau de la superficie des diverses zones, mise à jour des données statistiques, mise à jour des périmètres de réciprocité agricole).

CONCLUSION

La révision de la carte communale entraîne un classement d'environ 2.15 Ha en zone A, essentiellement aux entrées Nord et Sud de Basse Vigneulles, et une augmentation de 55.3 ares de la zone N. Au final, la zone A est agrandie de 1.6 Ha. Ces 1.6 Ha ne constituent pas autant de nouvelles possibilités de construction, car la révision a consisté à ouvrir à l'urbanisation nouvelle une superficie d'un peu plus d'un hectare, le reste étant déjà bâti ou étant réservé aux annexes à l'habitation. Ainsi 7 à 11 nouvelles constructions seront possibles grâce à cette révision, venant se rajouter à la vingtaine de possibilités identifiées dans les secteurs à urbaniser (hors dents creuses déjà viabilisées).

Le rythme d'urbanisation est totalement dépendant des propriétaires privés, la commune ne possédant pas de terrain susceptible d'être urbanisé en zone constructible. Les nouvelles constructions depuis 2005 n'ont pas été très nombreuses, malgré les possibilités offertes par la carte communale de 2006.

La commune connaît les contraintes d'extension des équipements publics de voirie et de réseaux et veillera à ce que ces travaux soient étalés dans le temps afin de ne pas impacter les finances communales de façon trop négative : à cet effet, des outils financiers pourront être appliqués pour la viabilisation des terrains à bâtir : PVR (participation pour voirie et réseaux), PAE (programme d'aménagement d'ensemble), éventuellement participation des constructeurs pour raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité situés à moins de 100m.

Cette révision n'induit pas d'impact négatif sur la population, les équipements publics, les communes voisines, l'agriculture ou l'environnement et est menée dans l'intérêt général de la commune, qui répond ainsi aux demandes en constructions, qui devraient se traduire sur le terrain, pour continuer à faire croître raisonnablement la population communale et lutter contre le vieillissement de celle-ci.