

Commune de XAMONTARUPT (88)



REVISION DE LA

CARTE COMMUNALE

Note de synthèse

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

Dossier Enquête Publique

--	--

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de XAMONTARUPT

10, Le Village

88460 XAMONTARUPT

03 29 33 20 21

commune@xamontarupt.fr

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de révision de la Carte Communale de la commune de XAMONTARUPT, conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme. Elle porte également sur la mise en œuvre d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du Monument Historique qu'est le Moulin.

PROJET PORTE PAR LE DOCUMENT

1. Enjeux du projet

La commune de XAMONTARUPT dispose actuellement d'une carte communale élaborée en 2005 et révisée en 2009. La commune désire se doter d'une nouvelle carte communale, document adapté aux enjeux et au contexte communal. L'ambition de cette révision vise à redéfinir la zone constructible du village, tout en préservant le patrimoine paysager naturel et les terres agricoles, en protégeant le patrimoine bâti existant et en évitant toute extension des réseaux existants. Le but de la procédure est aussi de protéger des éléments du patrimoine bâti (façades, monuments, calvaires,...) et paysager (arbre, haie, étang, zone humide,...) dans un souci de maintien de l'intérêt écologique, environnemental et paysager de la commune de XAMONTARUPT.

2. Présentation du projet

La zone constructible

Il s'agit de l'intégralité des zones urbanisées de la commune. Celles-ci ne sont pas dissociées selon les caractéristiques d'organisation de leur tissu endogène (ancienneté du bâti, organisation de la trame viaire, type d'activité, ...).

Ainsi, sont intégrés dans la zone constructible ZC sur la commune de XAMONTARUPT :

- le noyau villageois originel qui se nomme le Village, constitué d'une rue principale qui longe le ruisseau de la Cuve,
- les hameaux les plus proches du Village, à savoir Beauchêne, Haut de Gemel, Chermeré et Haut du Mont.

Cela signifie que les autres hameaux de XAMONTARUPT comme La Ravanne, Pré Biot, La Cordière, Les Hattards, La Bolle, Cul de Sac, Haut de Celle et Haut du Bois ne sont pas classés en zone ZC. La zone constructible ZC représente, au total, une surface de 11,85 ha, soit 2,4 % du ban communal.

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic communal, induisant des choix pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées :

- **Définir le besoin en logements entre desserrement des ménages et accueil de nouvelle population**

Au regard des ambitions communales, les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés de la manière suivante :

- **Rappel de la population de XAMONTARUPT recensée en 2023** : 169 habitants
- **Augmentation ambitionnée par la commune** : ne pas dépasser le seuil des 200 habitants
- **Nombre de personnes par ménage en 2020** : 2,4 habitants/ménage
- **Impact du desserrement des ménages à l'avenir** : 2,3 habitants/ménage*
- **Nombre de logements nécessaires à produire** : 13 au maximum

**Les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population font augmenter le nombre de ménages. Ainsi, pour répondre aux besoins de la population actuelle, il faut produire plus de logements car le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à chuter avec le temps et l'évolution contemporaine des modes de vie.*

- **Conserver l'organisation traditionnelle du bourg tout en minimisant l'impact environnemental**

Conformément aux paysages de la plaine sous-vosgienne où les villages sont polynucléaires, c'est-à-dire éclatés en quartiers assez distants, et où le chef-lieu ne possède qu'une poignée de maisons autour de la mairie, le village de XAMONTARUPT dispose d'une morphologie urbaine particulière dans le sens où la structure de la commune est composée d'un noyau villageois (le Village) qui s'étend le long de la route principale et de bâti réparti de manière très dispersée sous forme de hameaux.

Dans l'ensemble, sur le secteur du Village, le bâti a conservé son alignement et son caractère jointif par endroit. Le village échappe ainsi à la rigidité de la rue unique et à la jointivité absolue que connaît la typologie lorraine traditionnelle. On remarque qu'ici le tissu urbain traditionnel est constitué de « trous » dans l'alignement bâti, les alignements sont rompus par des jardins, des façades en fort retrait ou d'autres perpendiculaires à la rue principale, surtout là où le cours d'eau traverse le village. Ces caractéristiques urbaines participent à l'image d'un espace préservé pour le Village, dans la tradition de l'identité vosgienne.

On trouve également le long de la rue principale, au voisinage du bâti ancien, un habitat pavillonnaire non jointif ainsi que quelques parcelles utilisées en tant que jardins d'agrément. Cette extension d'habitat pavillonnaire ne vient pas perturber la trame villageoise ancienne, elle vient la compléter, notamment au nord entre la mairie et le ruisseau du Barba.

Le périmètre de la zone constructible ZC a été dessiné dans le but de **contenir et d'affirmer la trame urbaine existante**, en tenant compte de plusieurs critères :

- *présence avérée des réseaux (eau potable, électricité)*
- *présence de construction existante le cas échéant*
- *desserte des parcelles par une voie carrossable*
- *bonne couverture incendie*
- *prise en compte de la topographie (talus) et de l'ombre portée du relief*
- *suivi du parcellaire cadastral dans la mesure du possible*
- *profondeur des terrains limitée par rapport à la rue, pour éviter l'urbanisation en deuxième rideau, en laissant suffisamment d'espace à l'arrière des constructions existantes pour d'éventuelles extensions ou dépendances*

Le tracé de la zone constructible a suivi comme ligne directrice le principe de donner une **profondeur analogue** partout dans la trame urbaine, de manière à déterminer une bande homogène dans laquelle les constructions principales sont autorisées sur l'avant des parcelles (au plus près du domaine public pour conserver l'alignement originel) et ainsi conserver sur l'arrière des terrains d'agrément dans lesquels les constructions en second rideau sont interdites.

C'est le cas pour les parcelles se trouvant au nord de la mairie où la profondeur constructible a été définie rationnellement et métriquement au regard des critères précédemment cités. Pour les parcelles se trouvant au sud de la mairie, la zone constructible a été définie en suivant la limite topographique du talus. En effet, le dénivelé du talus prohibe toute construction au-delà des limites des parcelles cadastrées et du tracé du ruisseau de la Cuve pour la partie qui concerne le Village.

Au regard de la configuration urbaine particulière de XAMONTARUPT, il a été décidé de faire un zonage en « bulles » pour traiter les écarts : Haut du Mont, Haut de Gemel et Beauchêne bénéficient ainsi d'une zone ZC constructible au droit des constructions existantes.

On dénombre 10 dents creuses mobilisables à l'intérieur de la trame urbaine actuelle classée en ZC. Cela signifie que la zone ZC traduit la volonté de la commune de disposer d'un gisement foncier au sein de son enveloppe urbaine dans le but d'attirer de nouveaux habitants mais sans donner la possibilité de construire en fond de parcelle ni en second rideau. La commune défend l'équité vis-à-vis de tous les propriétaires dans le village. La limite constructible de toutes les parcelles a donc été travaillée en ce sens pour leur attribuer les mêmes caractéristiques, notamment au niveau des terrains d'agrément à l'arrière des maisons (possibilité offerte d'aménager et d'installer des abris de jardin par exemple en zone ZC mais pas en zone ZnC).

Les zones humides connues par la commune ont été écartées de la zone ZC constructible. Le principe suivant a été adopté : dès lors qu'un terrain est concerné par une zone humide, il est classé en ZnC non constructible. La Communauté de Communes de Bruyères, Vallons des Vosges a communiqué à la commune un document faisant état d'un inventaire des zones humides avec des degrés de priorité (NB : ces données sur les zones humides ont été reportées sur les plans de zonage de la carte communale). **Certains terrains se situant visiblement en zone humide, la commune a décidé de les exclure de la zone ZC constructible**, en suivant le tracé de l'inventaire des zones humides.

- **Se donner comme ambition une évolution démographique adaptée au territoire**

Une telle délimitation permettra à la commune de stabiliser une situation démographique qui tend à croître avec le temps. En effet, les élus de XAMONTARUPT envisagent de **ne pas dépasser le seuil des 200 habitants**, ce qui leur laisse l'opportunité d'accueillir **entre 25 et 30 habitants supplémentaires** au maximum d'ici 10 ans par le biais de la nouvelle carte communale. Il ne s'agit pas véritablement d'un objectif de croissance à atteindre mais plutôt d'un seuil limite à ne pas dépasser. C'est un seuil maxima que la commune de XAMONTARUPT n'a cependant jamais atteint par le passé, sauf au début du XX^{ème} siècle (avant la Première Guerre Mondiale).

Une hausse de 30 personnes représente + 17% par rapport à la population en place mais il faut rappeler que la population a tendance à vieillir sur le territoire. Si le village veut conserver une dynamique positive, il lui faudra attirer des jeunes ménages. Il est également nécessaire de lui donner les moyens de croître à sa mesure, en tenant compte des paramètres historiques et environnementaux précédemment cités.

Les prévisions d'urbanisation fixées dans le cadre de la carte communale correspondent à la morphologie du village, visant à la préserver afin de conserver une intégration cohérente et adaptée au territoire communal. La commune souhaite donc un développement de la population qui se réalise en harmonie avec son environnement paysager. Cette ambition plafonnée à + 30 habitants ne perturbera pas le **caractère rural du village**. La collectivité pourra ainsi maîtriser son urbanisation en rapport avec les équipements publics adaptés à son échelle.

Le projet de carte communale propose donc un **développement urbain adapté à l'existant**, permettant de préserver le patrimoine bâti et tenant compte du potentiel urbanisable existant dans la trame urbaine. A raison de 2,3 personnes en moyenne par ménage, l'ambition de + 30 habitants peut se traduire par la production de **13 réponses-logements** sur XAMONTARUPT.

La comptabilisation du **potentiel de mutabilité** a permis de dénombrer plusieurs espaces dans la trame urbaine pouvant accueillir des réponses-logements : c'est le cas des 10 dents creuses mobilisables à l'intérieur de la trame urbaine actuelle, des 2 engravements potentiellement mutables et des 8 logements actuellement vacants selon l'INSEE 2020. Pour rappel, le taux de vacance s'élève à 8,8% en 2020, ce qui est sensiblement conforme au taux de fluidité idéal. La vacance ne suffit donc pas pour assurer le renouvellement de la population et du parc immobilier. La résorption du phénomène de vacance ne peut donc pas entrer en ligne de compte pour l'estimation du potentiel urbanisable.

Potentiel de mutabilité		Après application taux de rétention/fluidité
Logements vacants (INSEE 2020)	8	Non pris en compte
Dents creuses	10	10
Engrangements/stockages	2	2
Permis de construire en cours	0	0
Total	20	12

Si on se réfère au tableau ci-dessus, on retient à XAMONTARUPT qu'il est possible, en mettant à profit le potentiel de mutabilité après application d'un taux de rétention/fluidité, de réaliser **12 réponses-logements** au sein de sa trame urbaine inscrite en ZC, ce qui correspond quasi-parfaitement au besoin de production de logements par rapport à l'ambition démographique communale.

La carte communale de XAMONTARUPT ne présente donc aucun besoin en extension urbaine.

- **Limiter l'expansion de la zone bâtie et le phénomène d'étalement urbain**

Le potentiel mutable intramuros est effectivement mobilisable à court et moyen terme pour accomplir le projet communal. Ainsi, pour répondre à l'objectif affiché d'accueillir entre 25 et 30 nouveaux habitants, la commune a fait le choix de ne pas demander d'extension de sa trame urbaine.

Seules les dents creuses intramuros sont inscrites en zone ZC.

L'étude des potentiels urbanisables a démontré que la ressource en eau potable était suffisante pour le nombre de constructions estimé, et que les dispositifs en place permettront d'assurer dans de bonnes conditions le traitement des eaux usées futures liés à l'augmentation projetée de la population. La commune disposant en totalité d'installations d'assainissement autonome, chaque nouvelle habitation devra s'équiper d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La commune souhaite in fine conserver les limites actuelles de son urbanisation. Ainsi, les franges urbaines ne seront pas bousculées et resteront dans les mêmes configurations qu'actuellement.

La zone naturelle / non constructible

La zone naturelle / non constructible correspond à la fois à :

- la protection des espaces naturels (comme le réseau hydrographique) en raison de l'importance de ceux-ci sur le territoire communal,
- la protection des espaces boisés comme le Bois de XAMONTARUPT,
- la protection des espaces agricoles en raison du fait qu'ils constituent les derniers restes d'une activité ancienne et comptent parmi les derniers espaces ouverts de la commune.

La zone ZnC s'étend sur près de 97,6% du ban communal, à savoir sur une surface de 487,15 ha.

Le classement en zone ZnC des terres ne perturbera pas l'activité agricole et sylvicole dans le sens où la classification des sols dans le cadre du document d'urbanisme n'a aucun impact sur l'exploitation des sols mais seulement sur leur constructibilité.

Le tracé a été guidé par les objectifs suivants :

- **Maintenir l'équilibre de l'occupation des sols**

Le zonage de la carte communale de XAMONTARUPT différencie zone constructible et zone naturelle. **Afin de les préserver, les espaces forestiers et agricoles ont été classés en zone ZnC, dite inconstructible.** Ce zonage correspond au caractère rural de la commune et préserve ainsi la topographie, le vallon de la Cuve et le relief associé. Il s'agit réellement de protéger les terres cultivées, prairies permanentes et pâtures, ainsi que la forêt qui bénéficie du même classement.

Le territoire communal étant couvert à plus de 47% de forêt, le classement en zone ZnC ne changera pas l'utilisation actuelle de cet espace (bois et tourisme). Concernant les terres agricoles présentes sur le territoire (42%) et les exploitations agricoles en activité, l'agriculture ne sera pas impactée par le classement en zone ZnC. En dehors de la trame urbaine, le zonage est donc intégralement tourné vers le classement en ZnC.

La carte communale protège ainsi les terres agricoles et sylvicoles par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone. La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole. Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone ZnC ne remet pas en cause l'exploitation des sols.

Toutefois, il est rappelé qu'il existe trois exceptions à l'interdiction de construire en zone ZnC, pour des projets qui concernent :

- les extensions mesurées des constructions existantes,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les exploitations agricoles ou forestières.

La carte communale ainsi définie s'attache donc à mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Préserver les espaces naturels sensibles**

Le zonage de la carte communale met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine agronomique, forestier, paysager et écologique de la commune. Ceci s'illustre dans le fait que **la totalité du territoire communal** est couvert par **des zones naturelles**.

Le territoire de la commune de XAMONTARUPT est occupé par des périmètres ZNIEFF, il s'agit d'une ZNIEFF de type I et d'une autre de type II qui couvrent une partie du ban communal. Ces ZNIEFF, qui concernent le massif vosgien et les différents ruisseaux, mettent en avant et préservent la richesse des milieux présents sur le territoire, notamment les milieux forestiers et le réseau hydrographique.

C'est pour préserver ces milieux naturels à haute sensibilité environnementale constituant un atout pour la commune que le zonage ZnC de la carte communale a été mis en place.

La carte communale vise à prendre des mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Afin de limiter la consommation des espaces, le projet communal se pose ainsi comme économe en foncier du fait qu'il utilise des parcelles uniquement au sein de l'enveloppe urbaine. La commune a fait le choix de ne pas étendre sa zone constructible, souhaitant **une consommation répondant de manière juste à son ambition**.

- **Prendre en compte la présence de monuments historiques sur le territoire**

Le moulin de XAMONTARUPT est classé monument historique, il est intégralement classé en zone constructible ZC.

Ce monument génère un périmètre de protection qui couvre à XAMONTARUPT une grande partie de l'espace constructible.

Une étude pour établir un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du monument historique a été lancée avec l'UDAP 88 en novembre 2023, en parallèle de la révision de la carte communale.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES
C	11,85 ha
ZnC	487,15 ha
TOTAL	499 ha