

Département de la Moselle
Arrondissement de Sarreguemines
Canton de Sarreguemines Campagne
Commune de Grundviller

Conseillers élus : 15
Conseillers en fonction : 15
Conseillers présents : 12

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
Séance du 15 juin 2021 à 19h00

Sous la présidence de Monsieur le Maire Jacques SENDRAS.

Etaient présents : MM Bernard BORDE, Roger PRIM, Anne DALMAS, Philippe LEONARD, Nadine GROSSE, Simon LIEBGOTT, Mickaël WEISSKOPP, Laurence KREBS, Anton RUPP, Nathalie DAHLEM, Emmanuelle SCHILLE

Madame Cathia WILHELM a été nommée secrétaire de séance

Absents excusés : M. Daniel FERE, M. Jean-Paul MELONI, Mme Stéphanie HERBETH

Procuration : de M. Daniel FERE à Mme Laurence KREBS

1^{ère} Modification du PLU : Motivations pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu l'arrêté N° 21/2020 du 16 novembre 2020, prescrivant la modification du PLU

Vu le complément au rapport de présentation ci-annexé,

Monsieur le Maire présente les raisons pour lesquelles une modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU, dans la zone du lotissement Buehl, afin de répondre aux problématiques techniques, urbaines et démographiques.
- La vacance est très faible
- Les dents creuses ont pratiquement toutes été aménagées ces dernières années et ne permettent plus d'accueillir de nouveaux administrés sur la commune, alors que la demande est forte.
- Les réhabilitations des bâtiments anciens ont été réalisées.
- Toutes les parcelles exploitables de la zone 1AU du lotissement sont quasiment vendues ou réservées.
- Les dernières parcelles en 1AU, ne peuvent pas être mises en vente, pour des problèmes techniques.
- L'ouverture d'une partie de la zone 2AU permettra un bouclage avec la rue des vergers, ce qui désenclavera la zone 1AU
- Depuis le début de la pandémie, la demande pour des terrains à construire sur la commune s'est encore accentuée.

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Vu le schéma de cohérence territoriale du SCOT, approuvé le 23 janvier 2014,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide : de modifier une partie de la zone 2AU du Buehl en zone 1AU, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme et de restituer une partie de 1AU en 2AU.

Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Cette délibération annule et remplace celle prise le 24 février 2021

Fait et délibéré les jours mois et an susdits – ont signé au registre tous les membres présents –
Extrait certifié conforme et exécutoire.

Grundviller, le 15 juin 2021
Le Maire

Notifié – publié le 17 juin 2021
Transmis à la Sous-Préfecture le 17.06.2021

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUNDTVILLER


1^{ère} modification du P.L.U.

Complément au rapport de présentation

APPROBATION DE L'ELABORATION DU P.L.U. PAR D.C.M. DU : 22 mai 201

PRESCRIPTION DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU P.L.U. PAR ARRÊTÉ DU MAIRE LE
16/11/2020

DELIBERATION MOTIVEE OUVERTE A L'URBANISATION DANS LE CADRE
LA 1^{ère} MODIFICATION DU P.L.U. LE 2021

 **ateliers**
architecture et urbanisme durables
Noëlle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G.
8 rue du Charbon Collin 57000 METZ
Tel : 03 87 75 02 32 Fax : 03 87 74 82 31
Courriel : nvc@atelier-ud.fr - Site : www.atelier-ud.fr

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le

Bersier
Levrault

ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation

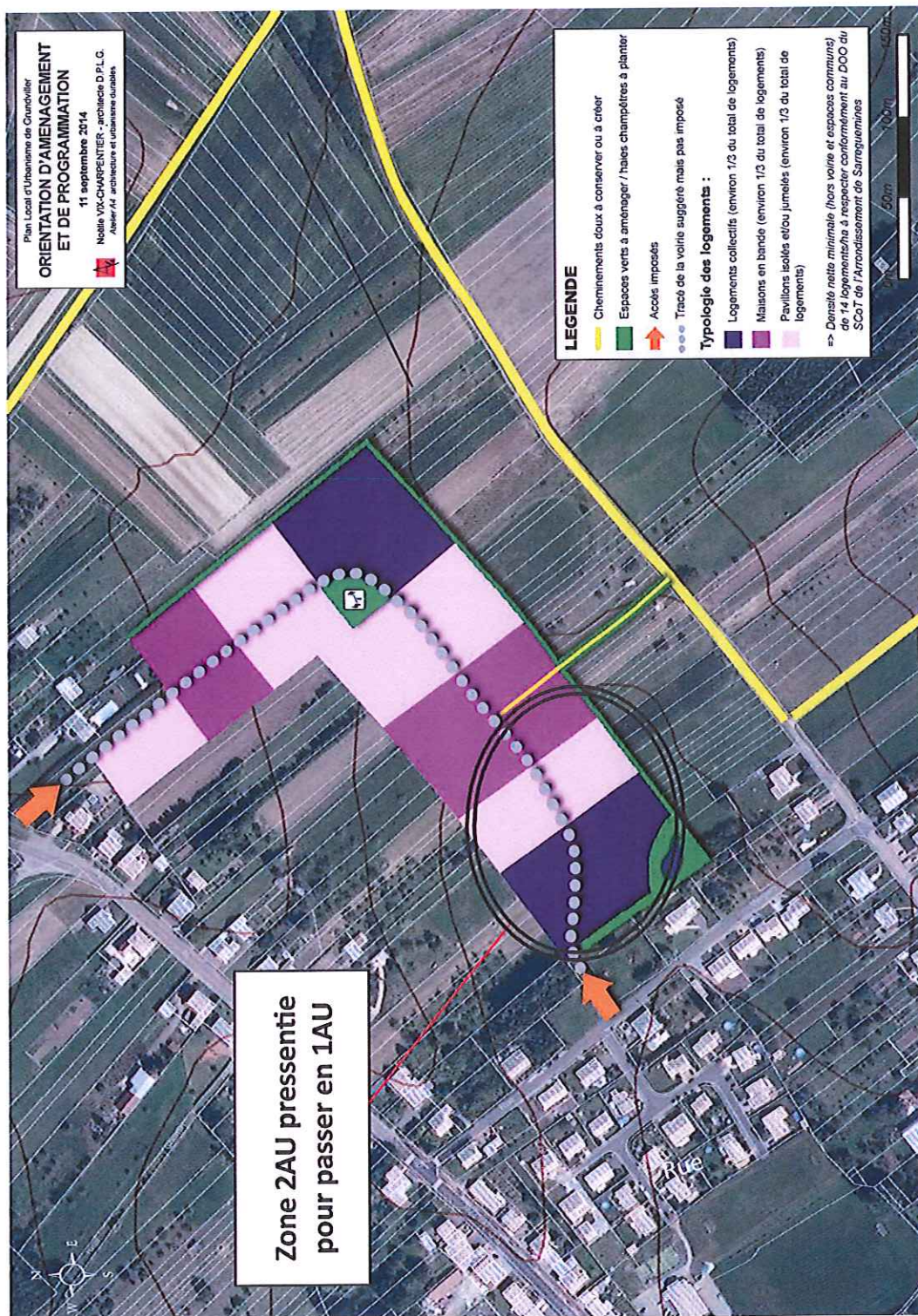
Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le

Berger
Levrault

ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE



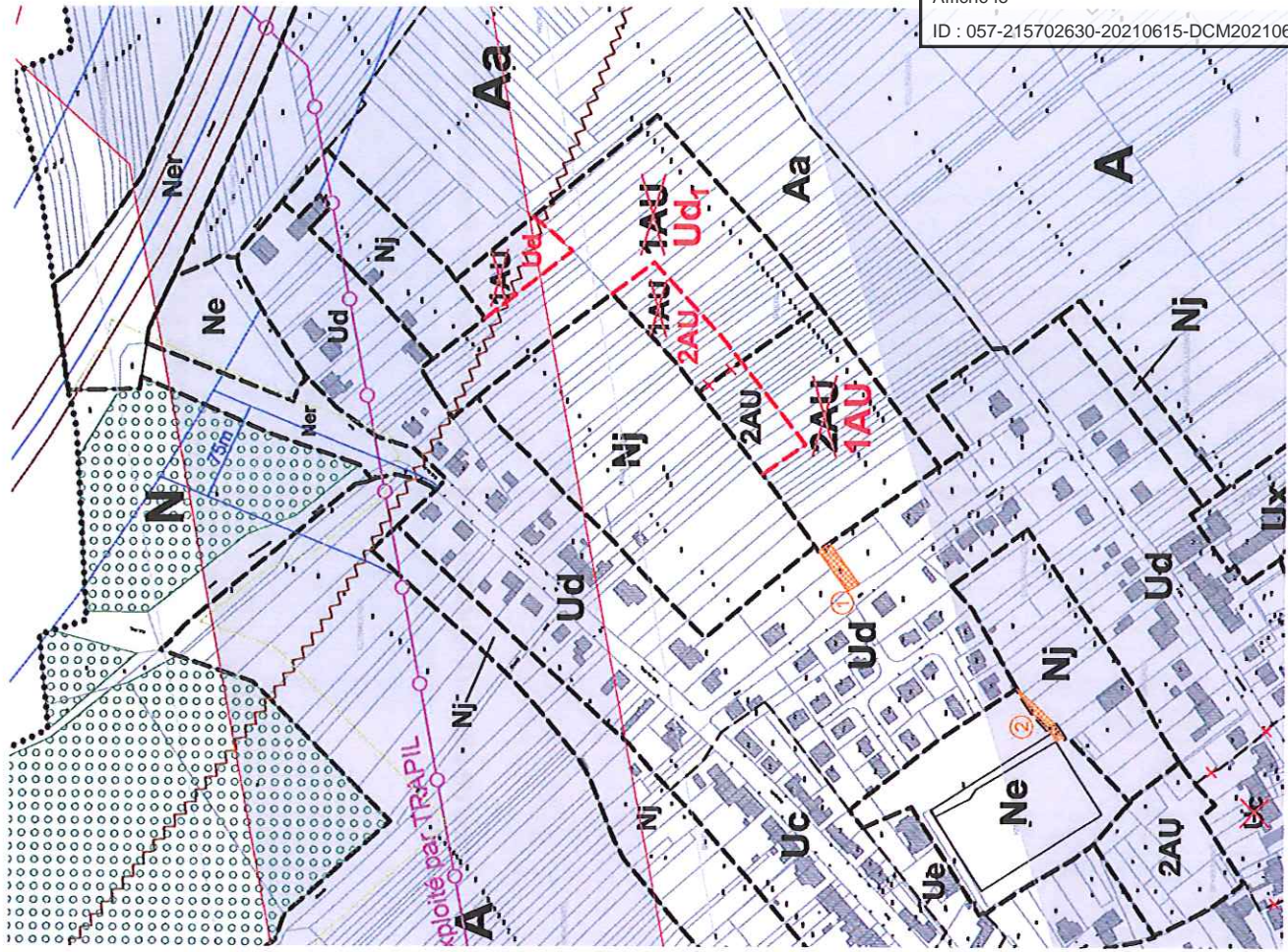
Fond de plan : OAP du PLU approuvé

1. Contexte de l'ouverture à l'urbanisation

La commune de Grundviller souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation l'une des deux zones 2AU que comporte son PLU et ce, dans le cadre de la première modification du PLU prescrite par arrêté municipal en date du 16/11/2020. Il s'agit plus précisément de celle située dans la continuité du lotissement du Buehl dont une partie de la viabilité a été réalisée sur les deux premières tranches. Aussi, dans le cadre de la présente modification du PLU, celles-ci ne nécessitant pas d'être maintenues en zone 1AU, sont elles restituées à la zone Ud.

Le passage de la zone 2AU de 1.36 ha en 1AU permettra de répondre à plusieurs problématiques, à la fois techniques, urbaines et démographiques.

La commune détient la complète maîtrise foncière des zones 1AU et 2AU du Buehl, hormis un fond de parcelle hors lotissement, lui permettant d'en contrôler la temporalité d'urbanisation et les effets sur ses équipements.



Fond de plan : Modification proposée du PLU approuvé

La partie nord de l'actuelle zone 1AU pose des contraintes techniques pour en réaliser la viabilité, en effet l'exutoire du réseau d'assainissement se situant au point bas rue des Vergers, il est nécessaire d'ouvrir la zone 2AU pour réaliser cette jonction. Cette partie nord n'aurait desservi des parcelles qu'au sud de la voie impactant fortement l'équilibre financier de l'opération et de fait, le budget de la commune.

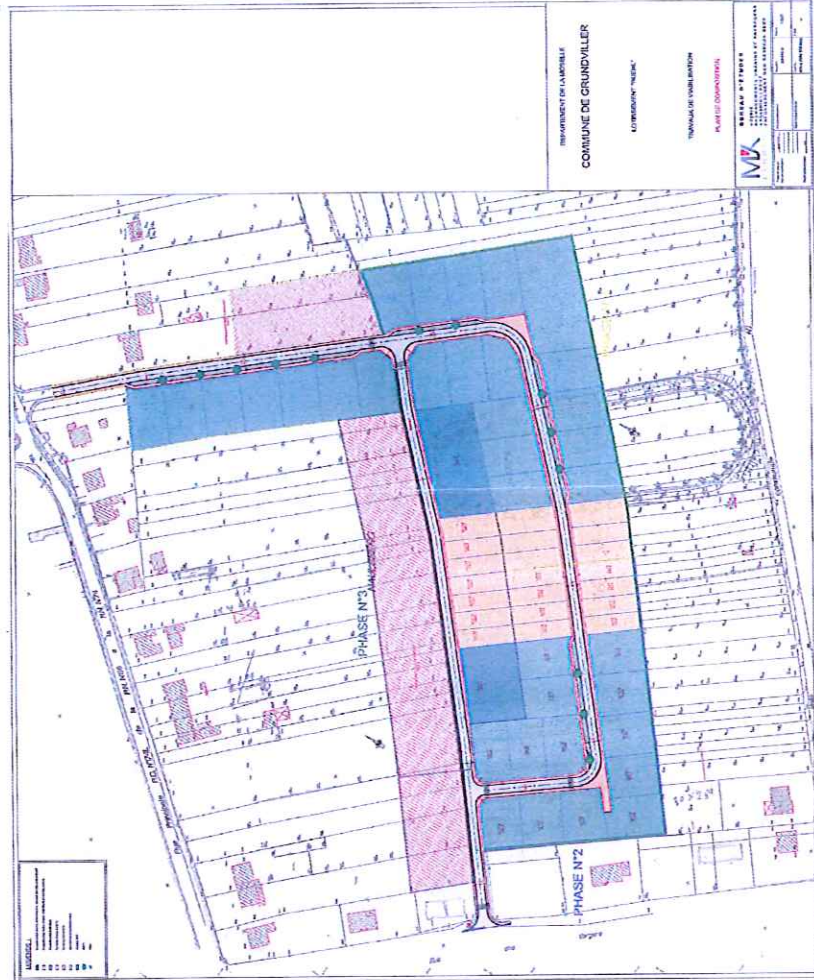
Par ailleurs, l'enfouissement nécessaire de la ligne électrique de 20KV dans l'axe de la voirie prévue entraîne des surcoûts non supportables par la collectivité au jour d'aujourd'hui, cette partie nord de la zone 1AU (0.39 ha) ainsi que la partie nord de la 2AU (0.31 ha) seront ainsi aménagées dans les dernières tranches du lotissement. Pour cette raison, cette portion de 1 AU représentant une superficie de 0.39 ha redeviendra de la zone 2 AU

Plusieurs dents creuses et édifices vacants ont été aménagés ces dernières années, réduisant les possibilités constructibles en zone U.

De plus, la commune doit faire face, et ce plus particulièrement depuis le déconfinement de la population en mai 2020, suite à la pandémie de Covid-19, à une explosion des demandes de terrains à construire.

Aussi, la municipalité a décidé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU pour répondre à la demande croissante de terrains constructibles sur la commune, ce passage en zone 1AU est donc primordial pour l'avenir de Grundviller, notamment pour participer au maintien des effectifs scolaires et des derniers commerces de proximité de la ville.

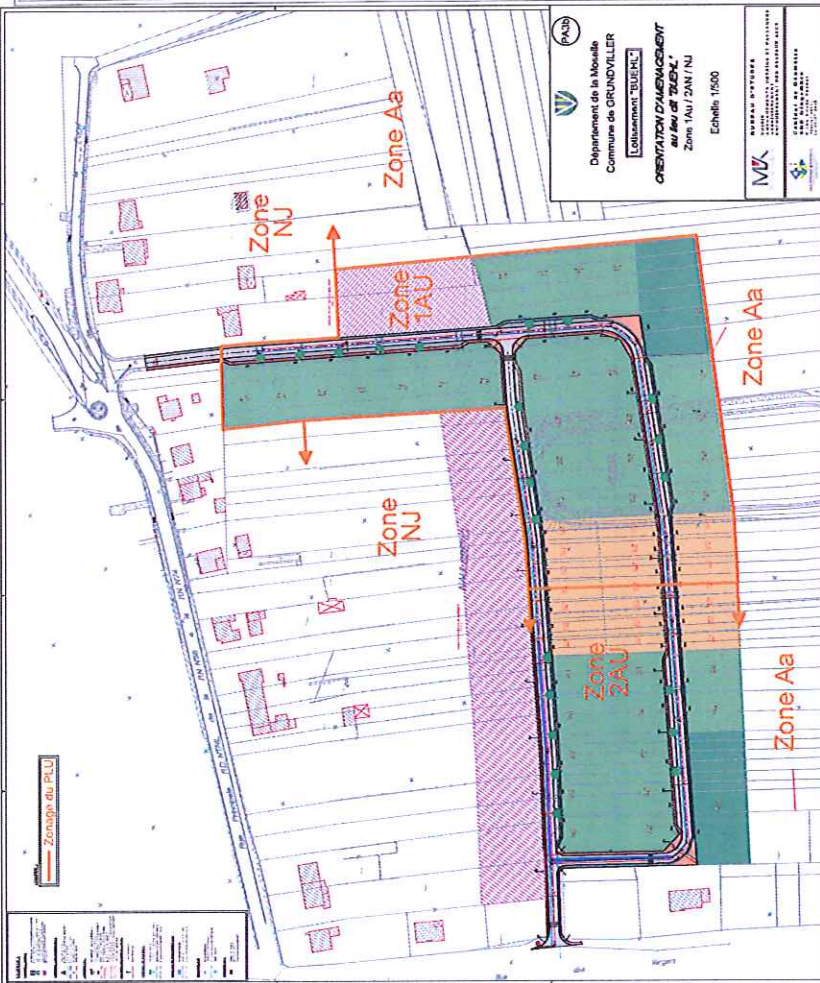
Cette opération aurait par ailleurs l'avantage indéniable de désenclaver la première tranche du lotissement du Buehl, en impasse actuellement, et de relier l'ensemble du quartier au tissu urbain par sa connexion à la rue des Vergers renforçant l'urbanisation parallèlement à la rue Principale.



Fond de plan : Orientation d'aménagement permis d'aménager 2021



Voirie primaire T1 depuis la rue Principale



Fond de plan : Orientation d'aménagement permis d'aménager juillet 2015



2. Présentation du lotissement du Buehl

Le lotissement le Buehl prévu sur l'ensemble des zones 1AU & 2AU du site totalisant une superficie de 4.73 ha est issu d'une ZAD créée en 1996 de 10 ha, suite à une longue politique d'acquisition foncière menée par la commune depuis plus de 40 ans. Une partie de la ZAD a été fortement réduite (+ de 50%) lors de la révision du POS valant transformation en PLU approuvée en mai 2015 menant aux actuelles zones 1AU et 2AU.

Un permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone 1AU soit 34 lots, excluant toutefois le fond de la parcelle donnant sur la rue Principale au nord a été validé fin 2015 (31/12/2015) permettant la réalisation d'une première tranche en 2016-2017, puis rapidement d'une seconde tranche en 2019, suite à la forte demande de terrains.

Les tranches 1 & 2 comprennent 28 lots pour des maisons individuelles dont 6 maisons en bande, aménagés sur 2.37 ha. Au total, 22 lots ont été vendus, sur la tranche 1, 1 seule parcelle reste à vendre, sur la seconde tranche 5 parcelles sont toujours disponibles correspondant à de petits lots pour des maisons en bandes, mais ne correspondant malheureusement pas à la demande locale.

15 maisons ont déjà été construites dont 9 sont déjà occupées. La densité nette de ces deux premières tranches est de 14.21 logts/ha respectant la densité nette de 14 logts/ha exigée par le SCOTAS.

Sur la zone 2AU faisant l'objet de la demande à l'ouverture à l'urbanisation pour 1.36 ha, 21 lots sont prévus (*voir schéma ci-contre*). La densité nette de cette troisième tranche est de 18.09 logts/ha respectant la densité nette de 14 logts/ha exigée par le SCOTAS.

Comme évoqué page 7, la partie 1AU bordant la zone Nj (voir



*Voirie primaire T1
vue vers la
rue Principale*



*Voirie primaire T2
vue vers la
rue des Vergers*



*Voirie primaire T2
vue vers la
voirie primaire T1*



Fin tranche 2 et jonction envisagée rue des Vergers



Zone 1AU en frange de zone Nj en arrière-plan de T2

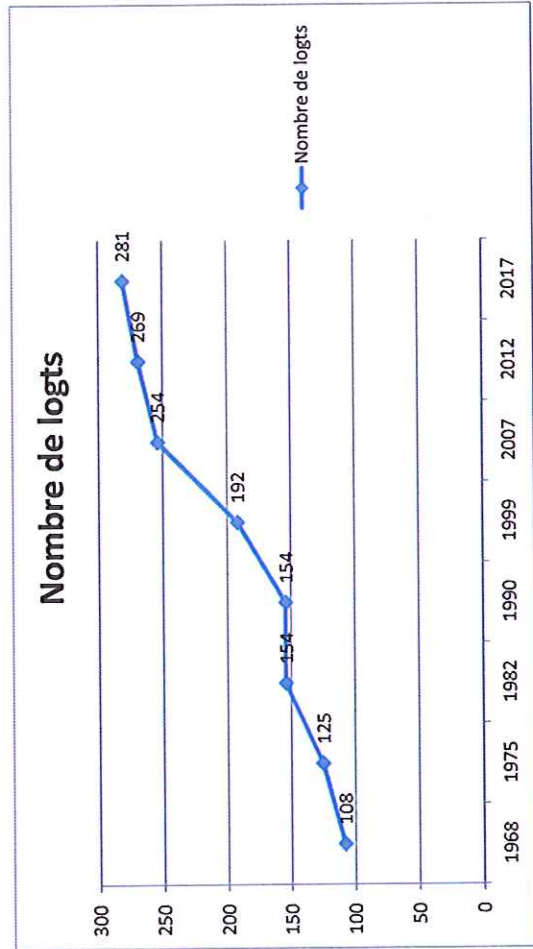
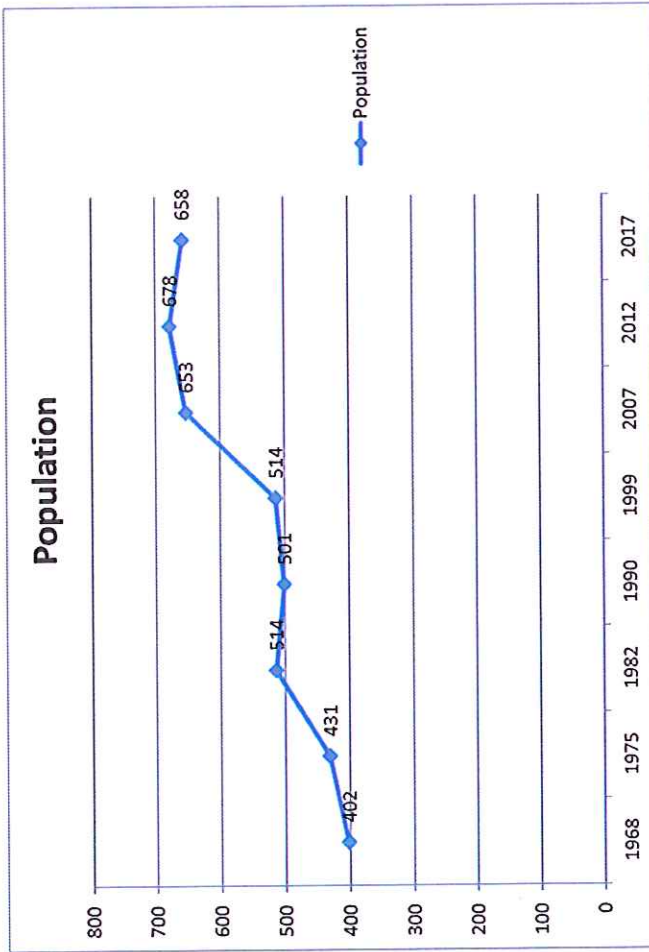
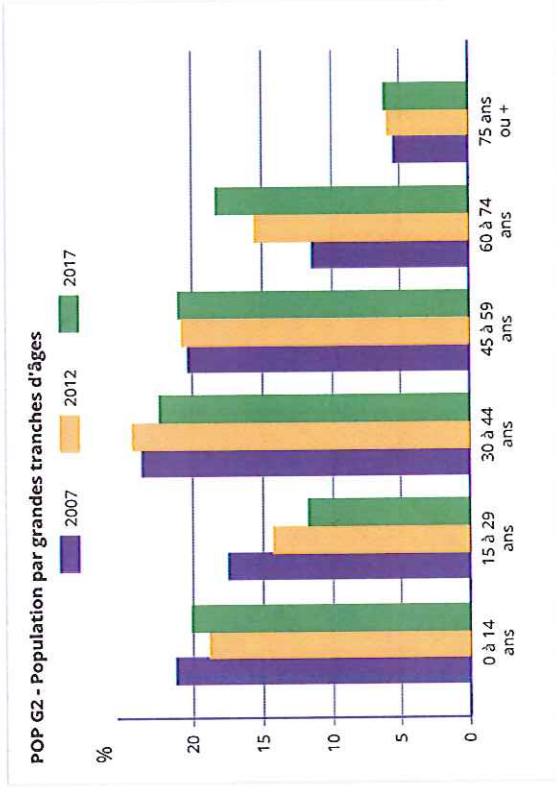


Ligne HT zone 1AU actuelle



Zone 2AU en frange de zone Nj en arrière-plan de T2

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source: INSEE, données locales du 18/01/2021

3. Cadrage sur la démographie communale

Commune à caractère rural, idéalement située par rapport à l'agglomération Sarregueminoise et ses principales zones d'activité, Grundviller connaîtra son envol démographique dès les années 1960, mais celui-ci s'accroîtra à partir de la fin des années 1970 avec le phénomène de périurbanisation ; les gens quittent les villes pour s'installer dans les communes rurales environnantes.

Entre 1975 et 1982 la population passera de 431 à 514 habitants soit une croissance de près de 20%. La commune va ensuite connaître un léger déclin de sa population entre 1982 et 1990 (lié à une absence de nouveaux logements à laquelle s'ajoute la baisse du nombre moyen de personnes par ménage), mais en 1999, la commune compte à nouveau 514 habitants.

A partir de 1999, Grundviller se caractérise par une très forte croissance du rythme démographique ; en 2007, la commune compte 653 habitants (+139 habitants par rapport à 1999). Cette forte croissance est à mettre en relation avec la construction de nombreux nouveaux logements à la même période.

La décennie suivante, après une faible progression démographique (+25 nouveaux habitants en 2012), la tendance en 2017 est plutôt à la décroissance, Grundviller ne compte plus que 658 habitants (-20 habitants en 2017), expliquée par un taux de natalité en baisse et un taux de mortalité en hausse. Il est à noter que la construction de logements a toutefois augmenté parallèlement d'une douzaine de logements, de façon équivalente à la période 2007-2012, ceci illustrant le phénomène de desserrement des ménages.

Un autre point remarquable à constater sur la dernière période 2012-2017 est l'augmentation des tranches d'âges aux deux extrêmes, à la fois les + de 60 ans et les - de 14 ans, permettant d'affirmer que le vieillissement de la population reste relatif ou tout au moins temporaire.

Les chiffres de l'INSEE recensent 645 habitants en 2018 (-13 habitants par rapport à 2017), entérinant une baisse apparemment continue de la courbe démographique depuis 2012. En effet, celle-ci passe de 678 habitants en 2012 à 658 en 2017, puis à 645 en

2018. Cependant la municipalité est perplexe face à ces chiffres et à cette apparente chute démographique qui ne correspondent pas à la réalité communale sur cette période. Effectivement les calculs communaux pour déterminer le nombre d'habitants à Grundviller en avril 2021 font état de 702 habitants, c'est à dire un différentiel de +57 habitants permettant d'affirmer qu'une nouvelle dynamique démographique est à l'oeuvre liée à l'attractivité réelle de la commune.

Les chiffres de la commune s'appuient sur les sources suivantes :

- 703 habitants : 1er recensement, issu du listing des administrés de la commune (arrivées et départs des administrés, confirmés par les élus habitants dans les différentes rues de la commune).

- 701 habitants : 2nd recensement, issu de la liste électorale (572 votants, moins les personnes domiciliées sur une autre commune, mais ayant un bien foncier sur la commune et moins les personnes ayant déménagé, mais n'ayant pas encore effectué leur inscription dans la nouvelle commune, plus les jeunes de moins de 18 ans).

Les effectifs scolaires sont également en hausse depuis 2017 confirmant cette dynamique démographique :

- 2016/2017: 46 élèves
- 2017/2018: 61 élèves
- 2018/2019: 55 élèves
- 2019/2020: 57 élèves
- 2020/2021: 63 élèves

Aussi, au regard de ces nouvelles données récentes ET de terrain, les chiffres de l'INSEE sont -ils à relativiser et à ne pas prendre comme indicateur exhaustif

Ce point est à corréliser avec la réduction des dents creuses, des logements vacants et l'essor des nouvelles constructions avec l'aménagement de la première tranche du lotissement du Buehl. *(voir détail chapitres 4 & 5 sur le potentiel de renouvellement urbain et celui des zones d'extension)*

En conclusion, la démographie de la commune est très liée au solde migratoire, lui-même témoin des nouvelles constructions et de l'attractivité économique du secteur, plaçant pour l'ouverture à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

3. Objectif démographique communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2015 affiche l'objectif démographique suivant : « En termes d'objectifs démographiques sur 20 ans, la commune de Grundviller, qui compte actuellement 672 habitants (source INSEE 2011), envisage une augmentation de sa population comprise entre 150 et 200 habitants supplémentaires. ».

En procédure de modification du PLU, il est impossible de modifier le PADD et donc de revoir l'objectif démographique annoncé en 2015. Toutefois, il semble utile de préciser certains points :

Cet objectif avait été défini sur la base des chiffres INSEE du recensement effectif de la population de 2011, soit 672 habitants, mais dès le recensement de 2013 (recensement effectif également), 13 habitants supplémentaires ont été enregistrés, soit 684 habitants. Dans une démarche intellectuelle et purement arithmétique, il semblerait logique de déduire ces 13 habitants de l'objectif démographique du PADD.

De plus entre 2015 et 2021, selon les chiffres de la commune, Grundviller a accueilli 26 nouveaux habitants dont 17 dans le lotissement du « Buehl » et 9 dans le village, arithmétiquement il est envisageable de déduire les 13 + 26 (39) nouveaux habitants de l'objectif de 150 à 200 habitants, ce qui permettrait d'ajuster l'objectif à 111 voire 161 habitants supplémentaires, tout en ayant à l'esprit que ces chiffres ne sont donnés qu'à titre indicatif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Buehl est un moyen de respecter cet objectif, en restant cohérent avec les objectifs démographiques et de production de logements du SCOTAS, suite au bilan à 6 ans effectué en 2020.

Point sur le desserrement des ménages :

Le desserrement des ménages est calculé de la façon suivante sur la base des données INSEE 2011 et 2017 :

$$672/2.5 - 672/2.6 = 10.33$$

10,33 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements des ménages liés au phénomène de desserrement.

Le desserrement des ménages est calculé de la façon suivante sur la base des données communales 2021 :

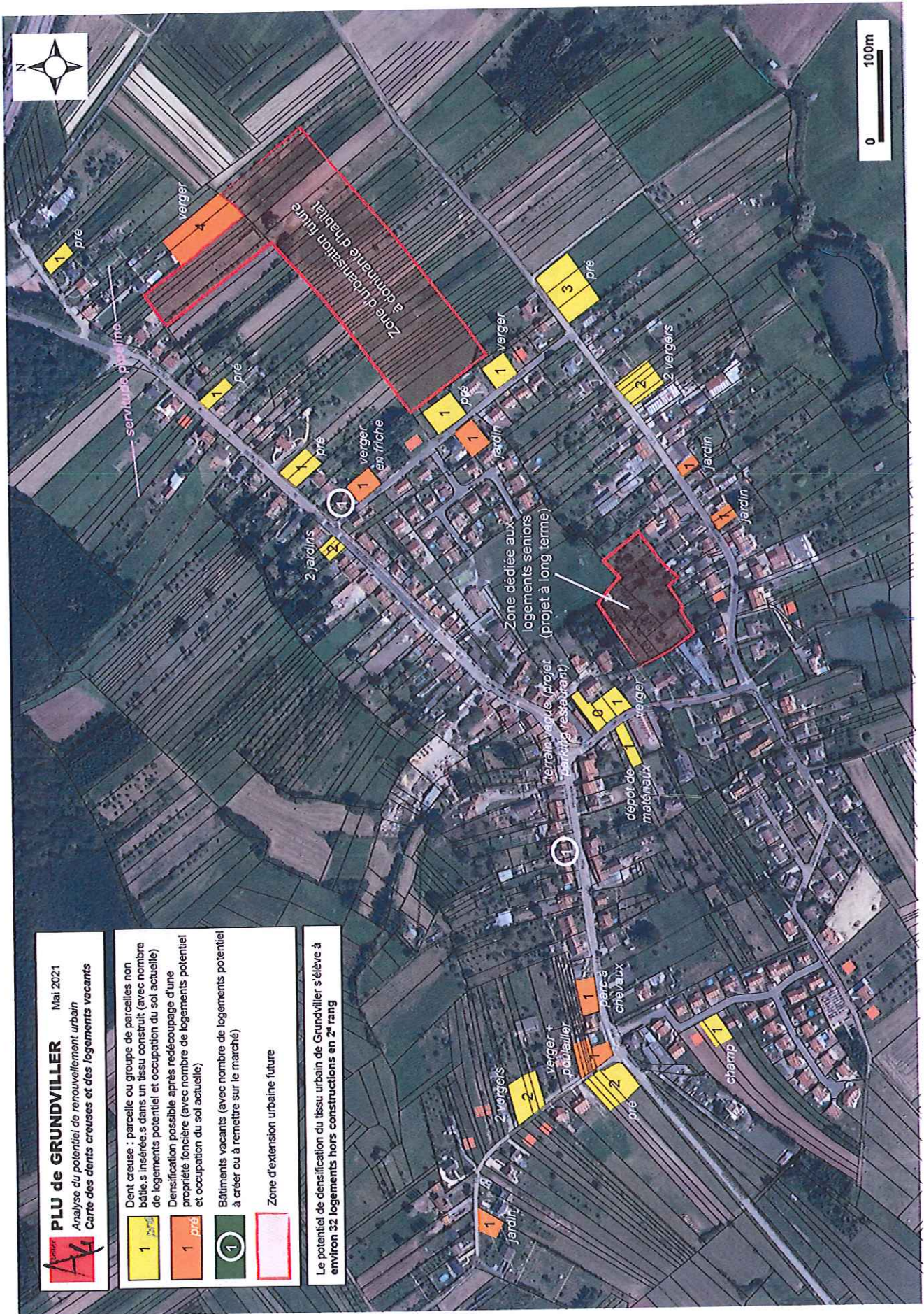
$$702/2.5 - 702/2.6 = 10.8$$

10,8 logements supplémentaires seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements des ménages liés au phénomène de desserrement.

Besoin en logements estimés :

La prévision démographique revue dans le cadre de la procédure de modification du PLU, mais non modifiée dans le PADD, se justifie de la façon suivante :

- Objectif 111 hab sup en 2034 111/2.5= 44.4 +10.8 (desserrement) = besoin de 55.2 logts
- Objectif 161 hab sup en 2034 161/2.5= 64.4 +10.8 (desserrement) = besoin de 75.2 logts



PLU de GRUNDVILLER Mai 2021
 Analyse du potentiel de renouvellement urbain
 Carte des dents creuses et des logements vacants

- Dent creuse : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit (avec nombre de logements potentiel et occupation du sol actuelle)
- Densification possible après redécoupage d'une propriété foncière (avec nombre de logements potentiel et occupation du sol actuelle)
- Bâtiments vacants (avec nombre de logements potentiel à créer ou à remettre sur le marché)
- Zone d'extension urbaine future

Le potentiel de densification du tissu urbain de Grundviller s'élève à environ 32 logements hors constructions en 2^e rang

4. Potentiel de renouvellement urbain

A. Logements vacants à reconquérir :

14 logements en 2017 (source INSEE) soit 4,8% du parc de logements.

Pour information, 6 logements en 2012 (soit 2,8% du parc de logements) et 4 logements en 2007.

L'augmentation spectaculaire observée entre 2012 et 2017 est liée au fait que les logements en cours de construction sont considérés comme vacants. Or la commune de Grundviller a connu, malgré une baisse conséquente depuis 2007; une certaine augmentation du nombre de logements créés pendant cette période, avec la construction de 12 logements entre 2012 et 2017.

Seule la vacance de plus de 2 ans doit donc être prise en compte car elle correspond réellement à des logements existants sans occupation.

Dans des communes de taille et de dynamisme équivalents, la vacance de plus de 2 ans représente généralement entre 1/3 et 50% de la vacance totale. A Grundviller on peut donc l'estimer entre 5 et 7 logements.

Un relevé sur le terrain datant de début octobre 2020 a identifié 4 logements vacants qui en décembre 2020 n'étaient plus qu'au nombre de 2, dénotant une certaine attractivité de la commune à l'échelle locale.

Le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines a défini un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 40% du parc vacant constaté en 2008, soit 60 logements par an en moyenne, dont 10 logements par an pour les 31 villages qui composent la partie Ouest du territoire du SCoT, et dont Grundviller fait partie.

=> Objectif proposé de reconquête de la vacance à l'horizon 2034 : **6 x 40% = 2 à 3 logements, revus à 2 en fonction de la réalité de terrain**

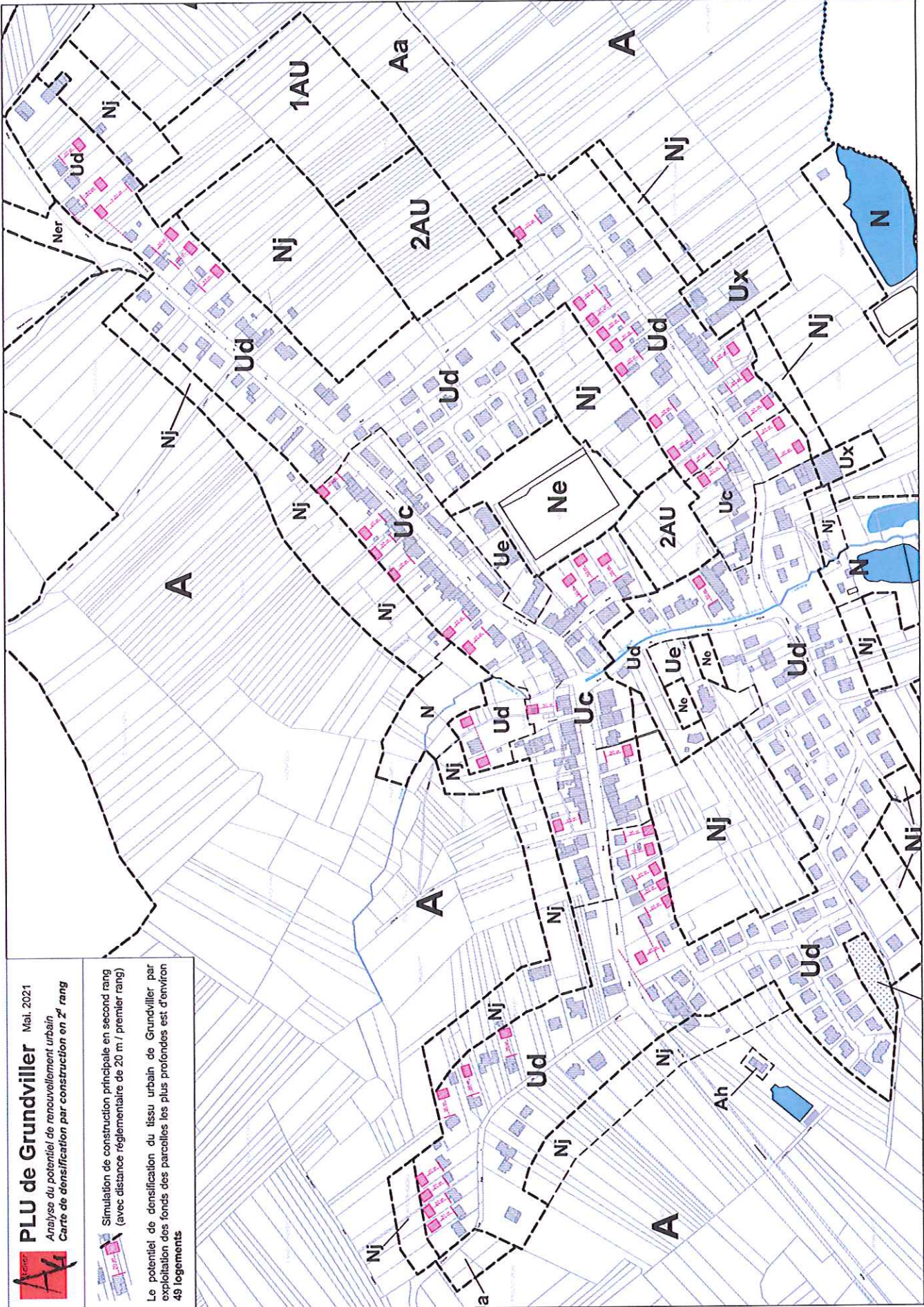
B. Réhabilitation du parc de logements

Le SCoT de l'Arrondissement de Sarreguemines a défini un objectif de réhabilitation du parc de logements existant de l'ordre de 125 logements par an, dont 25 logements par an pour les 31 villages qui composent la partie Ouest du territoire du SCoT, et dont Grundviller fait partie.

=> Objectif proposé de réhabilitation du parc de logements à l'horizon 2034 : **16 logements**.

Il est nécessaire de préciser que sur une période de 25 ans, (depuis 1996) environ 30 logements ont été créés en réhabilitation, dont l'ancien presbytère ainsi que la quasi totalité des granges existantes. Aussi, cet objectif peut être considéré comme atteint car le potentiel de création de nouveaux logements dans le cadre d'une opération de réhabilitation est désormais pratiquement nul, les prochaines réhabilitations de logement ne pourront porter que sur des logements existants, sans création nouvelle.

C'est pour cette raison que dans le calcul de la perspective d'évolution démographique de 2021 à 2039 (tableau page 22), le potentiel de réhabilitation du parc de logements a été comptabilisé à 0.



C. Dents creuses (illustrations pages 16&18) :

Les dents creuses sont des espaces interstitiels au sein même de l'enveloppe urbaine. Elles sont une opportunité de développement pour la commune. En effet, ces dents creuses permettent la densification du tissu urbain et ainsi une réduction de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles. De plus, la densification du tissu urbain permet de redonner une cohérence à un urbanisme « d'opportunité » relevant d'opérations au coup par coup. Bien entendu, la totalité des dents creuses ne peut pas être exploitée pour des raisons techniques, urbaines ou encore privées comme la rétention foncière.

Les possibilités à Grundville d'urbanisation de ces dents creuses sont relativement nombreuses, d'autant plus qu'ont été comptabilisées les possibilités d'urbanisation en second rang. Les dents creuses ont été répertoriées en plusieurs catégories :

- les dents creuses constituant des parcelles ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit (en jaune sur la carte) ne nécessitant pas de redécoupage foncier,
- les dents creuses où une densification est possible après redécoupage d'une propriété foncière (en orange sur la carte),
- les dents creuses issues du potentiel de densification en 2nd rang.

Ces dents creuses constituent des espaces libres de construction urbanisables immédiatement théoriquement, mais comme il s'agit de terrains privés qui ne sont pas en vente à l'heure actuelle, un taux de rétention défini en concertation avec les élus leur est appliqué selon leur statut (voir tableau page 20).

PLU DE GRUNDTVILLER POTENTIEL RENOUVELLEMENT URBAIN ET RETENTION FONCIERE

1. DENTS CREUSES & LOGEMENTS VACANTS

	nbre logts	taux de rétention	logts potentiels
1.1. sans redécoupage foncier	19	50%	9,5
1.2. avec redécoupage foncier	11	75%	2,75
1.3. logements vacants	2	50%	1
	<u>32</u>		<u>13,25</u>

2. DENTS CREUSES 2nd RANG

	nbre logts	taux de rétention	logts potentiels
	49	90%	4,9
	<u>81</u>		<u>18,15</u>
		arrondi à	18

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

D. Rétention foncière appliquée aux dents creuses :

Les deux premières catégories représentent un potentiel brut de 32 logements, un taux de rétention de 50% a été appliqué sur les parcelles sans redécoupage foncier et sur les logements vacants car il a été constaté que depuis quelques années la commune de Grundviller, en sus des acquisitions de lots à bâtir dans la 1ère tranche du lotissement du Buehl depuis 2016, a noté un regain d'intérêt des acquéreurs pour à la fois les dents creuses, mais aussi les logements vacants, dont le nombre a fortement diminué entre les relevés de terrain de 2013 et de 2020. Pour la seconde catégorie de dents creuses nécessitant un redécoupage foncier, un taux de rétention plus important a été appliqué de 75% ramenant le potentiel constructible des dents creuses de ces deux catégories et des logements vacants à un total de 13 logements.

En adjoignant les possibilités constructibles en second rang offertes par les règlements graphique et écrit, 49 logements potentiels ont été identifiés, cependant sur cette typologie de dent creuse la rétention foncière définie avec les élus s'élève à 90%. Ce taux important se justifie pour les raisons suivantes :

- A Grundviller, il n'y a pas de « tradition » de construction en second rang comme cela existe dans certains autres villages de l'Est mosellan, ce qu'ont confirmé les élus par leur connaissance détaillée des différents propriétaires (Grundviller reste un « petit » village) dont les parcelles ont été identifiées et de leur réticence à envisager une construction en second rang.
- La majorité des possibilités de construction se situent en zone Ud, soit sur du pavillonnaire diffus avec des constructions plutôt récentes, donc avec un « besoin » largement décalé dans le temps.
- Une grande partie des possibilités constructives en second rang dans le centre ancien est située sur des parcelles peu larges réduisant les probabilités de construction effective en raison des difficultés d'individualiser les accès.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il a semblé réaliste de considérer qu'une maison individuelle pourrait être construite en second rang tous les 4 ans sur 20 ans, soit 5 constructions auxquelles pourraient se rajouter environ 13 logements sur les dents creuses avec un rythme légèrement supérieur à 1 logement tous les 2 ans, totalisant ainsi 18 logements, soit 22% du potentiel identifié.

Aussi dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU, la prise en compte du potentiel des dents creuses urbanisables donne le résultat suivant :

TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN : 18 logements environ à échéance 2034.

PLU DE GRUNDTVILLER PERSPECTIVE D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE 2021 A 2034

EN RAPPORT AVEC LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EN EXTENSION APRES MODIFICATION DU PLU

Localisation	nbre logts	ménage	nbre habitants
Logts zone 1AU le Buehl (ex 2AU)	21	2,5	53
Logts zone 2AU le Buehl	12	2,5	30
Logts zone 1AU a rue de l'Etang	2	2,5	5
Zone 2AU pav seniors	15	1,5	23
Total dents creuses & logts vacants	18	2,5	45
Total réhabilitation	0	2,5	0
	<hr/>		<hr/>
	68		155

5. Potentiel des zones d'urbanisation

Quatre zones AU destinées à accueillir de l'habitat ont été délimitées lors de la dernière révision générale du PLU.

1. La zone 1AU du lotissement du Buehl partiellement urbanisée représente une superficie de 3.06 ha, la présente modification restitue 2.37 ha des tranches 1 & 2 viabilisées et construites en grande partie à la zone Ud, sectorisée en Ud1 car des prescriptions réglementaires spécifiques s'appliquent au lotissement du Buehl.
2. La zone 2AU du lotissement du Buehl qui constitue un des objets de la présente modification du PLU (passage en zone 1AU) et doit être ouverte à l'urbanisation dans la continuité de la zone précédente représente une superficie de 1.36 ha pour un potentiel estimé de **21 logements** pour cette future zone 1AU, après modification du PLU. En termes de densité, on obtient 18 logements/ha en densité nette repectant ainsi le minimum de 14 logements/ha en densité nette exigé par le SCoTAS.
3. La zone 1AUa, rue de l'Etang représente une superficie de 0.27 ha, **2 logements** devraient y être réalisées.
4. La zone 2AU «Schelswies» de 0.80 ha est destinée à des pavillons seniors évalués à un nombre maximal de **15 logements**.
5. La présente modification regroupe une partie de la zone 2AU du Buehl avec une partie de la zone 1AU du Buehl portant sur 0.7 ha avec un potentiel de **12 logements**.

TOTAL EXTENSION URBAINE : 68 logements environ à échéance 2034.

6. Perspective d'évolution démographique sur 20 ans

Avec un objectif démographique maximaliste, le PLU offre la possibilité de réaliser 68 logements pour un besoin estimé de 75 logements, aussi on peut considérer que le PLU répond aux besoins évalués.

Si les 15 logements de la zone 2AU prévus pour des pavillons seniors ne se réalisent pas, pour des problématiques d'accès à la zone, le PLU n'offrirait plus qu'une possibilité de 53 logements, volume correspondant aux besoins de l'objectif démographique minimaliste de 55 logements.

La zone 2AU du lotissement du Buehl, faisant l'objet de la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation après modification du PLU, pourrait représenter une augmentation d'environ **53 habitants**.

La zone 2AU du lotissement du Buehl, après une procédure ultérieure de modification du PLU, pourrait représenter une augmentation d'environ **30 habitants**.

La zone 1AUa représente 2 pavillons unifamiliaux soit un gain d'environ **5 habitants**.

La zone 2AU destinée à accueillir des pavillons seniors et pourrait représenter un gain de population d'environ **23 habitants** supplémentaires, cependant cette zone, étant difficile d'accès, risque de ne jamais être ouverte à l'urbanisation, ce chiffre de 23 personnes pourrait ainsi être déduit du total global de l'évaluation potentielle du nombre d'habitants à l'horizon 2034.

Le nombre d'habitants en renouvellement urbain a été évalué à environ **45** aussi en totalisant l'ensemble des potentialités d'urbanisation multipliée par le taux moyen des ménages de la commune, soit 2.5, l'augmentation de la population a été estimée à **155 habitants d'ici 2034**.

Ainsi l'ensemble du potentiel urbanisable semble permettre d'atteindre l'objectif démographique prévu entre 150 et 200 habitants supplémentaires défini dans le PADD.

Cependant au regard de l'hypothétique urbanisation de la zone 2AU et du taux de rétention foncière d'environ 66 %, sur les dents creuses, taux relativement incertain, la commune de Grundviller pourrait ne pas dépasser la fourchette basse d'environ 150 habitants, correspondant à un objectif réaliste.

En conclusion l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'une superficie de 1.36ha, est nécessaire afin de :

- réaliser rapidement la continuité urbaine avec le bouclage rue des Champs- rue des Vergers,*
- répondre à une forte demande de futurs acquéreurs en recherche d'un cadre de vie agréable à la campagne avec des services de proximité,*
- pallier au déficit de constructions lié au report de l'aménagement d'une partie actuelle de la zone 1AU (en frange de zone Nj) pour des raisons techniques et financières,*
- atteindre l'objectif démographique du PADD (entre 150 et 200 habitants) à l'horizon 2034.*

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

2. Nouvelles surfaces des zones

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

Tableau des surfaces des zones du P.L.U. sur le ban communal de GRUNDEVILLER

Mai 2021

Zone Uc		Zone Ud		Zone Ue	
Rue Principale	6,03 ha	Rues-de-l'Etang-Quatre-Vents-Hurlveier	14,88 ha	Ecoles + Salle polyvalente	0,48 ha
Rue-de-Hambach	4,04 ha	Rues-de-la-Forêt-Rés-Ste-Anne	42 ha	Eglise	0,72 ha
		Zone Ud principale	28,2 ha		
		Impasse des Prés	0,54 ha		
		Secteur Ud1	2,37 ha		
		Lotissement le Buehl	2,37 ha		
Total zone Uc	7,04 ha	Total zone Ud	31,11 ha	Total zone Ue	1,20 ha
Total zone U Habitat et équipements					
			27,43 ha		
	6,03 ha				38,34 ha
Zone Ux					
Rue de Hambach Est	0,70 ha				
Rue de Hambach Ouest	0,23 ha				
Total zone Ux	0,93 ha				0,93 ha
Total zone U Activités					
					39,27 ha
Zone 1AU					
"Ancienne ZAD le Buehl"	3,06 ha	Zone 1AUa			
		Rue de l'Etang	0,27 ha		
Total zone 1AU	3,06 ha	Total zone 1AUa	0,27 ha		
Total zones 1AU	1,36 ha				1,63 ha
					3,33 ha
Zone 2AU					
"ancienne ZAD le Buehl"	0,70 ha				
Schelswies	0,80 ha				
Total zone 2AU	1,50 ha				
Total zones 2AU	2,47 ha				1,50 ha
					2,47 ha

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE

Envoyé en préfecture le 17/06/2021

Reçu en préfecture le 17/06/2021

Affiché le



ID : 057-215702630-20210615-DCM202106150001-DE