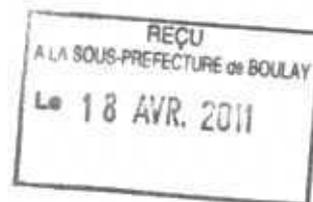


DEPARTEMENT DE LA MOSELLE



Carte Communale

**COMMUNE DE
VARSBERG**



1

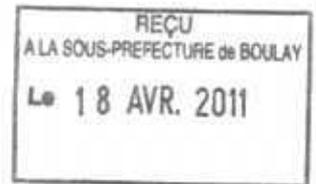
Rapport de Présentation

Annexé à la DCM de Varsberg en date du 08.04.2011,
Le Maire,



Elaboration Carte communale		Révision carte communale		
		1 ^{ère} révision	2 ^{ème} révision	3 ^{ème} révision
Prescription	29.06.2005	03.09.2010 21.12.2010		
Approbation (DCM)	26.06.2010	08.04.2011		
Approbation (AP)	26.07.2010			

SARL AUDE 57 au capital de 8 000 €
Siège social : 56, Boulevard de Lorraine - 57500 SAINT-AVOLD
Tél: 03 87 94 60 93 - Fax: 03 87 92 71 38 - E-mail : aude57@wanadoo.fr
N° SIRET : 441 399 706 00015 - N° TV Intracommunautaire : FR 41441399706
RCS : Sarreguemines TI 441399706 n°gestion 2002-B97



Département de la Moselle

Commune de VARSBERG



Révision de la carte communale

Notice explicative

Annexé à la DCM de Varsberg, en date du ...08...04...2011

Le Maire,



Mars 2011

SARL AUDE 57 au capital de 8 000 €
Siège social : 56, Boulevard de Lorraine - 57500 SAINT-AVOLD

Tél. : 03 87 94 60 93 - Fax : 03 87 90 81 47 - E-mail : aude57@wanadoo.fr

N° SIRET : 441 399 706 00015 - Code APE : 7490 B - N° TV Intracommunautaire : FR 41441399706
RCS : Sarreguemines TI 441399706 n°gestion 2002 897 - Banque : Crédit Mutuel Saint Avold

A. CONTEXTE



La commune de Varsberg se situe dans la dépression gréseuse du Warndt, à l'Ouest de la dorsale St Avold-Saarlouis, à proximité de pôles d'emplois tels que Creutzwald (à 7 Km), St Avold (à 16 Km), Saarlouis (à 29 Km) et Metz (à 53 Km). La commune est facilement accessible grâce à des voies structurantes, telles que la RD603 de St Avold à la frontière sarroise, la RD603 du bassin houiller à Metz, ou encore l'A4 de même direction. La RD73, reliant Bisten à Creutzwald, est la voie principale de la commune.

La commune est inscrite dans la communauté de communes du Warndt et fait partie du SCOT du Val de Rosselle, en cours d'élaboration.

L'élaboration de la carte communale de Varsberg a été récemment approuvée. Le conseil municipal a décidé de la mettre en révision, notamment pour ouvrir à l'urbanisation un secteur dédié à une programmation urbaine d'ensemble, ce projet n'ayant pas abouti durant l'élaboration de la carte communale. A la même occasion, il sera procédé à l'ajustement de la zone constructible aux limites de la zone inondable de la Bisten : en effet, ce n'est que durant l'enquête publique de l'élaboration de la carte communale que le Préfet a demandé l'inscription de la zone inondable de la Bisten sur le document graphique. La révision sera donc l'occasion de mettre en adéquation zone constructible et zone inondable.

Début 2010, la population communale est d'environ 1000 habitants, alors qu'elle était de 737 habitants en 1975. Comme ailleurs dans la majeure partie de la France, la commune connaît un vieillissement de sa population, notamment à travers l'importance de la classe d'âge des 40-59 ans et 60-74 ans (papy boom). En 2007, moins de 21% de la population a moins de 20 ans, alors que la moyenne départementale à la même date est de presque 24% de la population.

Conséquence de ce vieillissement, les petits ménages de 1 à 2 personnes représentaient en 1999 plus de la moitié des ménages du village.

Si la majorité des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune, Varsberg accueille quelques activités (dragées, boulangerie-pâtisserie, café, distillerie artisanale, entreprises de couverture, chauffage, électricité, carrelage, peinture, produits d'entretien). Les autres services de proximité sont assurés par voie ambulante, des services plus importants étant localisés à 5 min à Creutzwald.

La commune accueille également une école maternelle de 2 classes et une école primaire de 3 classes, avec une capacité d'accueil restante répondant positivement à l'accueil de nouveaux élèves. La commune présente également des équipements culturels et de loisirs (terrains de tennis, salle polyvalente...).

La commune présente un assainissement collectif, avec un traitement des eaux usées via la station d'épuration intercommunale de Ham sous Varsberg ; celle-ci, conçue pour 11 200 Eq-Hab, traite les communes de Varsberg, Ham-sous-Varsberg, Porcellette, Guerting, Diesen, et Bisten en Lorraine. Le Syndicat Mixte Intercommunal d'Assainissement Sud de la Bisten (SMIASB) est compétent pour la collecte et le traitement des eaux usées. Concernant l'adduction d'eau potable, la compétence relève du Syndicat des Eaux de Varsberg – Ham sous Varsberg. Avec la réforme à venir des textes concernant la défense incendie, les 12 poteaux d'incendie présents dans la commune seront aux normes.

Le développement urbain de la commune a été contraint par l'orographie (Geisberg) et la Bisten. Toutefois, il reste des secteurs d'interstice aujourd'hui au sein de la trame urbaine, dont l'urbanisation permettra petit à petit de compléter harmonieusement la trame existante.

En 2007, sur les 415 logements présents dans la commune, 16 sont vacants (même chiffre qu'en 1999), soit 3,9% du parc. A la même date en Moselle, le taux de vacance est de l'ordre de 6,4%. Peu de dents creuses sont encore urbanisables au sein de la trame urbaine, le nombre de logements vacants ne permettant pas non plus de répondre à l'ensemble des besoins de logements.

82% des logements sont des maisons individuelles contre 18% de logements. 79% des résidences principales sont occupées en propriété et 19% en location ; les appartements et la location sont en hausse depuis 1999.

D'un point de vue environnemental, la commune s'inscrit dans un paysage structuré par :

- la colline boisée du Geisberg aux fortes pentes, qui est responsable du dessin du centre ancien,
- le réseau hydrographique, avec des fossés et le ruisseau de la Bisten, qui partage le village en deux parties, avec des zones humides localisées dans la lit majeur du cours d'eau à divers endroits de la commune (ex : à l'Ouest de la rue du moulin haut, rue St Blaise et de moulin bas, à l'Est de la rue de Persac).

La commune est également concernée par les eaux souterraines, notamment en liaison avec l'arrêt du pompage des eaux d'exhaure de la mine de charbon. La nappe phréatique est présente à une faible profondeur au Sud-Ouest du ban communal. Cette zone, où la nappe est à moins de 3 m du sol à l'état actuel, se situe au niveau de la rue de L'église, longe la rue de Bisten et passe au niveau de la rue du Moulin Haut. Un document transmis par la direction technique Lorraine des Charbonnages de France – Gestion des Sites Arrêtés explique que l'arrêt du pompage des eaux d'exhaures n'aura pas d'impact particulier sur les secteurs potentiels d'urbanisation future vus durant l'élaboration de la carte communale. Néanmoins, une zone, où la nappe sera, à terme, à moins de 3 m sous la surface topographique suite à l'arrêt des exhaures minières, concerne une partie de la rue de l'église et donc certaines constructions de cette rue.



B. PRESENTATION DES OBJETS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

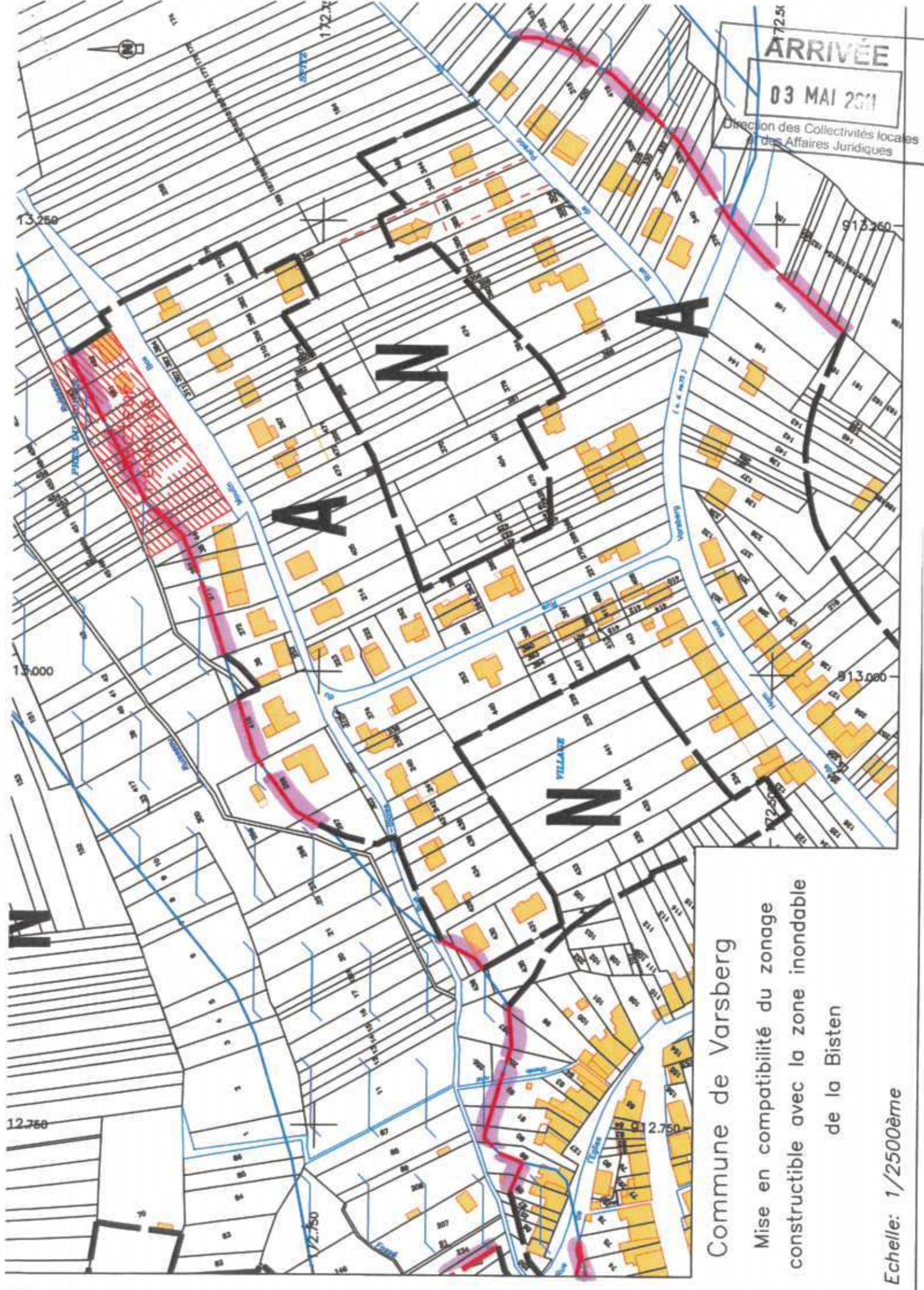
1. L'adaptation des limites de la zone constructible à la zone inondable de la Bisten

Durant l'élaboration de la carte communale, si le zonage constructible a pris en compte la présence de zones humides durant la phase de réflexion en amont de l'enquête publique, il n'en a pas été de même pour la zone inondable de la Bisten qui n'a été révélée que durant l'enquête publique. Aussi, elle a été inscrite sur les documents graphiques de la carte communale suite à enquête publique.

La révision de la carte communale est l'occasion pour mettre en adéquation le document d'urbanisme communal avec cette contrainte supra communale, qui s'impose à la commune. Cette adaptation est une nécessité demandée par la Préfecture, tout document d'urbanisme devant prendre ne compte les risques naturels telles que les zones inondables.

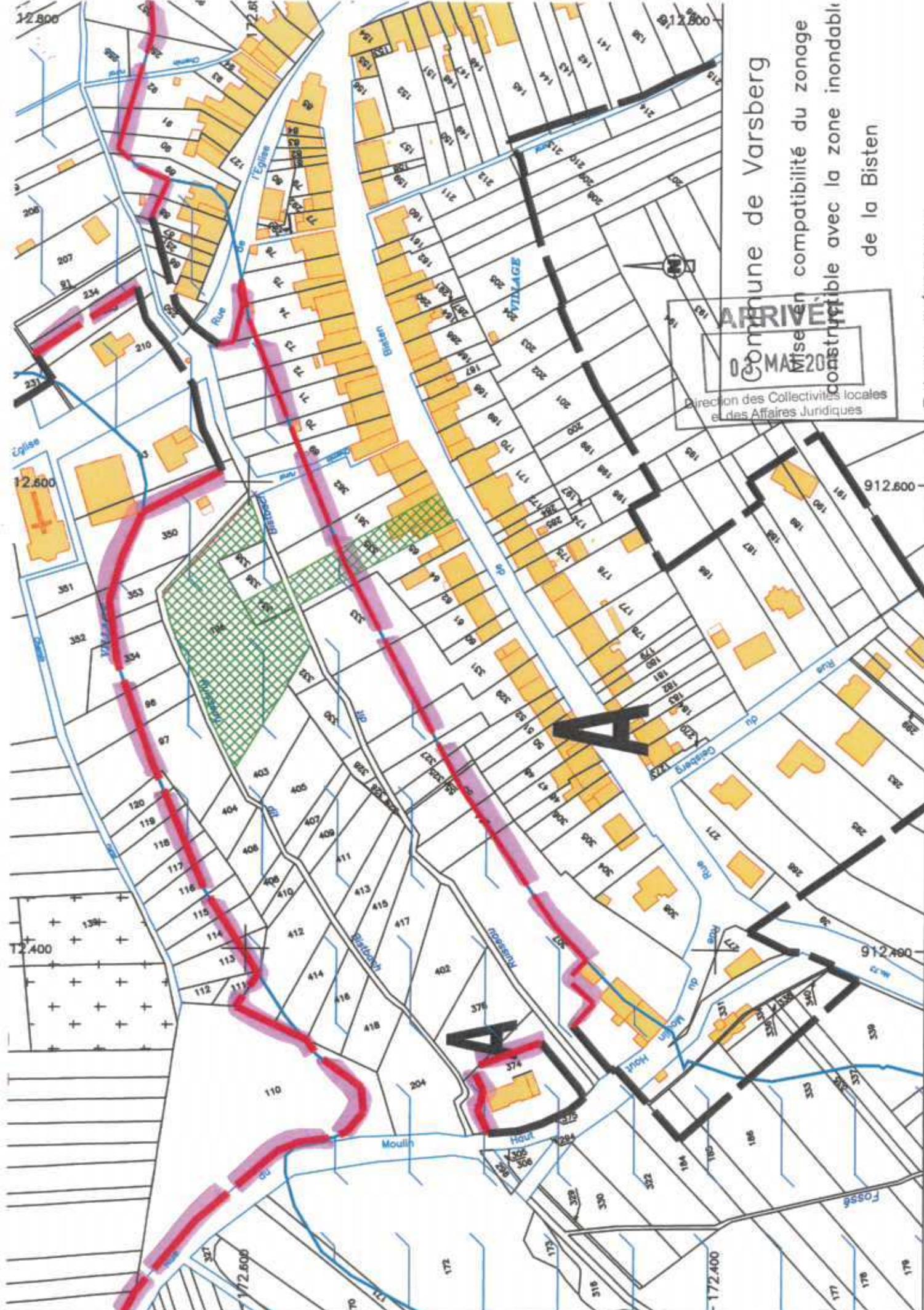
Aussi, le zonage constructible se cale sur les limites de la zone inondable, sauf dans le cas précis des parcelles déjà bâties : dans ce cas, la zone constructible a été réduite, de façon à limiter les risques liés à cette zone inondable, mais tout en autorisant des extensions, réduites en emprise, des constructions existantes (jusqu'à 10 mètres à l'arrière de la construction principale située en zone inondable).

Au niveau de la RD73, la zone inondable s'arrête au Nord de la voie. Or, la topographie côté Sud de la voie fait penser que la zone inondable se poursuit de l'autre côté, ce qui explique le tracé du zonage revu à cet endroit.



ARRIVÉE
03 MAI 2011
Direction des Collectivités locales
des Affaires Juridiques

Commune de Varsberg
Mise en compatibilité du zonage
constructible avec la zone inondable
de la Bisten
Echelle: 1/25000ème



Commune de Varsberg
 Mise en compatibilité du zonage
 constructible avec la zone inondable
 de la Bisten

ARRIVÉE
 MAIRIE
 Direction des Collectivités locales
 et des Affaires Juridiques

Echelle: 1/2000ème

A

A

COMMUNE DE VARSBERG
PROJET DE LOTISSEMENT
 livraison prévue 2eme Semestre 2011

ARRIVÉE
 03 MAI 2011
 Direction des Collectivités locales
 et des Affaires Juridiques



BEA
 ARCHITECTURE
 5, rue de la Courbe
 77600 VILLY-LE-MOULIN
 Tél. 03 07 51 35 98 Fax. 03 07 51 35 92
 www.bea-architecture.com

- Maîtrise d'œuvre
- Atelier d'architecture
- Bureau d'études réseaux

2. L'ouverture à l'urbanisation du secteur à l'Ouest de l'église



Le secteur est délimité :

- au Nord par le fossé,
- à l'Est par le secteur d'équipements publics de l'église, de l'école et de la salle polyvalente,
- au Sud par le secteur inondable de la Bisten
- et à l'Ouest par la rue du moulin haut.

Ce secteur avait été identifié durant l'élaboration de la carte communale comme secteur potentiel d'urbanisation future. Il permettra la densification du tissu urbain au Nord de la Bisten, à l'intérieur du secteur resté vide de toute urbanisation entre les rues de la chapelle au Nord et de Bisten au Sud.

L'ouverture à l'urbanisation couvre 3,82 Ha.

Il est rappelé que les projets permettant la construction de plus de 5 000m² de SHOB sur le territoire d'une commune dotée d'une carte communale doivent faire l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

Le projet d'urbanisation est conduit par un lotisseur privé. Il prévoit 36 lots en une tranche, la superficie du total des lots étant de l'ordre de 2,3 Ha (les voiries et cheminements n'étant pas comptabilisés dans ce calcul). Les lots présentent une taille comprise entre 2,8 ares et 8,6 ares, avec une moyenne de 6,4 ares. Le projet présente des espaces verts importants.

Divers documents sont en cours de réflexion dans l'objectif de l'amélioration de l'insertion environnementale et urbaine des futures constructions :

- Un règlement de lotissement, pour répondre au souci communal de qualité urbaine et environnementale de ce quartier. Il régleme notamment le recul des constructions par rapport aux voies et aux limites de terrains, l'emprise au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions. Il serait bon qu'il régleme également les exhaussements des sols, de façon à éviter des remodelages importants du relief (qui n'est pas contrasté aujourd'hui), pour inciter l'adaptation des constructions au relief (et non l'inverse).
- Une notice de conseil à la plantation des haies, qui sera remise aux futurs acquéreurs de lots, afin de les guider dans leur choix de plantes, pour une plus grande qualité paysagère du site.
- Une notice d'aide aux constructions bio-climatiques, pour une optimisation de l'utilisation des ressources naturelles gratuites, une diminution des consommations énergétiques et des coûts engendrés, une meilleure prise en compte de l'environnement physique dans lequel les constructions s'inséreront. L'aide du CAUE de Moselle (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) sera proposée à chaque futur propriétaire.

L'insertion du futur quartier dans son environnement

L'accès motorisé à ce quartier se fera de deux points dans un premier temps :

- depuis le secteur d'équipements publics,
- depuis le secteur bas de la rue du moulin haut : le projet prévoit que le fian du quartier donnant sur la rue du moulin haut ne soit pas urbanisé, un espace vert planté séparant le quartier de la rue du moulin haut. En effet, la commune ne souhaite pas, à moyen terme, viabiliser la partie haute de la rue du moulin haut pour en faire une voie urbaine avec tissu urbain de part et d'autre. Ce souhait répond à des facteurs de limitation de l'extension urbaine et de finances communales.

Une voie de desserte interne sera créée, formant bouclage avec la voie actuelle desservant le cimetière ; cette dernière sera redimensionnée pour constituer une voie urbaine.

La commune est sensible à la limitation de la vitesse dans ce quartier d'habitat : la vitesse y sera limitée à 30Km/H. Des aménagements urbains (stationnement en quinconce...) seront réalisés pour abaisser la vitesse

également. Un couloir vert sera également aménagé entre la chaussée et le trottoir concernant la rue du cimetière, pour des déplacements doux plus sécurisés.

Au-delà du projet urbain du secteur en lui-même, la commune projette à moyen terme l'aménagement d'un parking et d'une voie de liaison entre la rue de Bisten et le secteur, d'une part pour répondre à la lacune de stationnement en centre ancien, d'autre part pour créer une nouvelle voie d'accès aux secteurs urbains et aux équipements publics au Nord de la Bisten.

Les déplacements doux (piétons, cyclistes) seront également favorisés dans ce quartier, par la création d'un maillage traversant tout le quartier et permettant de rejoindre les équipements publics (écoles, terrain de tennis), l'aire de jeux, le village à plus long terme (projet d'initiative communale depuis la rue de Bisten).

Des espaces verts côtoieront les espaces urbanisés :

- espace vert planté à l'Ouest du site, entre le site et la rue du moulin haut ;
- espace vert planté autour du cimetière, cet espace étant en partie dévolu à l'extension latérale du cimetière à long terme ;
- espace vert et de jeux au Sud du site ;

Par rapport à la présence d'eaux souterraines, le Sud et l'Est du cimetière sont cartographiés comme secteurs où la nappe à moins de 3 mètres à l'état actuel.

Le projet prend en compte en partie ces contraintes, par l'implantation des espaces verts notamment ; toutefois, la réalisation d'une étude de sol s'avère judicieuse et est conseillée, car elle permettrait de prévenir tout problème lors des constructions et de réglementer en connaissance de cause les affouillements des sols et la construction de sous sol dans les secteurs qui seront urbanisés et qui sont concernés par cette problématique.

Les réseaux et la voirie

- **Assainissement** : le traitement des eaux usées de la commune est effectué par voie collective, via la station d'épuration intercommunale de Ham sous Varsberg, avec une capacité de traitement de l'ordre de 11 200 EqH, et un traitement actuel de 8500 EqH (moins les habitations disposant d'un système autonome d'assainissement ou qui ne sont pas raccordées. La pollution mesurée en station est estimée à 7500 EH selon les paramètres actuels). Les réseaux publics d'assainissement sont situés à l'Est du secteur à urbaniser. La gestion des eaux pluviales sera un des points de réflexion du dossier loi sur l'eau à établir lors du permis d'aménager. Il est prévu la mise en place d'une structure de rétention des eaux au Sud du site. La réflexion pourra également passée par un complément de rétentions à la parcelle, avec des cuves enterrées permettant la rétention et l'utilisation des eaux pluviales.
-
- **AEP** : les réseaux d'eau potable sont aux portes du secteur, avec un dimensionnement suffisant pour répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation projetée. La défense incendie sera, au stade des réflexions sur le projet d'aménagement, assurée par un ouvrage à créer dans le périmètre du projet. Avec l'évolution probable des textes réglementant les normes de défense incendie, l'aménagement d'un bassin de 60m³ permettra de compléter la défense incendie via les 3 poteaux d'incendie existants à proximité du site¹.

¹ Précisions du SDIS, réunion PPA du 26.10.2010.

- Electricité : le réseau basse tension d'ERDF s'arrête au niveau de l'école à l'Est du projet et de la dernière habitation de la rue du moulin haut au Sud Ouest du projet. ERDF ne s'est pas prononcé pour l'instant sur les travaux à prévoir.
- Voirie : l'actuelle rue desservant le cimetière sera redimensionnée en voie urbaine depuis le secteur d'équipements publics jusqu'à sa bifurcation avec la rue du moulin haut (élargissement de la chaussée, zone verte, trottoir, éclairage public). La partie Nord de la rue du moulin haut, située entre cette bifurcation et la rue de la chapelle, ne sera pas viabilisée, cette voie n'étant pas une voie urbaine dans le cadre de ce projet (puisqu'elle ne dessert pas les constructions du projet d'urbanisation).

Vers la mixité des formes urbaines et la réflexion bio-climatique

Les lois SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13.12.2000 et Grenelle 2 (portant engagement national pour l'environnement) du 12.07.2010, mettent l'accent sur certaines thématiques, dont certaines sont ou pourraient être intégrées au projet :

- mixité des formes urbaines et mixité sociale
- amélioration énergétique des bâtiments et réduction des consommations énergétiques
- diminution du recours à la voiture
- préservation des liaisons écologiques
- maîtrise des risques
- gestion plus durable des déchets

- o Mixité des formes urbaines et mixité sociale



Le projet met l'accent sur un certain degré de mixité des formes urbaines, pour mieux répondre à la mixité générationnelle : à côté des lots accueillant des maisons individuelles :

- des petits collectifs sont possibles (dans les limites fixées par le règlement) ;
- des constructions en bande seront construites par le lotisseur, puis vendues : elles permettront de répondre aux besoins en logement des jeunes actifs, mais également des familles mono parentales ou des séniors. Ces constructions représentent 22% des lots du quartier.

Si la mixité des typologies de constructions est plus élevée que dans la majeure partie des projets, celle-ci ne constitue pas le cœur du projet, au sens où les constructions individuelles groupées sont éparpillées dans le secteur. Le projet aurait pu mettre en avant cette mixité pour une meilleure insertion du projet à son environnement urbain, au sens où une réflexion aurait pu porter sur la création d'une place publique (prolongement de celle existant à l'Est par exemple), avec organisation d'un secteur bâti plus dense à ses abords, permettant également l'installation éventuelle de commerces ou service de proximité et renforçant ainsi le rôle central des équipements publics déjà présents.

- o Amélioration énergétique des bâtiments et réduction des consommations énergétiques

67% des lots prévus au projet d'aménagement actuel bénéficient d'une orientation Nord-Sud ou Nord Ouest – Sud Est, soit l'orientation la plus favorable pour une réflexion bio-climatique au moment de la construction (surfaces vitrées les plus importantes côté sud, panneaux solaires côté sud...). Pour les lots bénéficiant de la face Sud à l'avant (soit 46% des lots d'exposition Nord - Sud), il serait d'intégrer au projet d'aménagement une réflexion sur les ombres portées des maisons d'en face (sur la base des hauteurs maximales autorisées), afin de prescrire des règles de recul en fonction de cette problématique.

ARRIVEE

03 MAI 2011

Dans l'optique de pouvoir bénéficier d'un ensoleillement optimal pour réchauffer les constructions, il serait opportun pour les diverses plantations prévues dans le cadre du projet et prévues ensuite par les futurs propriétaires, de n'utiliser que des feuillus de hauteur adaptée et au port caduc, de façon à créer un ombrage en été mais de ne pas empêcher la captation du rayonnement solaire plus bas en hiver.

Par rapport aux vents froids, la prise en compte de ce facteur permettrait de faire gagner le projet en qualité de vie, par la prévision de plantations adaptées à cette fonction (plantations prévues dans le cadre du projet ou prévues par les futurs propriétaires).

Par rapport aux eaux pluviales, plusieurs points sont à mettre en lumière, cette thématique étant étudiée dans le cadre du dossier loi sur l'eau :

- la gestion des eaux pluviales au niveau du projet et de chaque terrain : la mise en place de cuves enterrées sur chaque terrain permettra une utilisation des eaux pluviales par les particuliers et constituera un complément de rétention au système de rétention à concevoir à l'échelle de ce futur quartier.
- l'imperméabilisation raisonnée : l'imperméabilisation du secteur entraînera une augmentation des eaux de ruissellement. En favorisant une bonne gestion de l'imperméabilisation, les conséquences des eaux de ruissellement seront diminuées (matériaux drainant pour les places de stationnement, limitation de l'imperméabilisation du terrain en dehors de la construction principale et des accès...).

o Diminution du recours à la voiture

Le projet favorise les déplacements piétons vers les équipements publics, par l'aménagement de voies spécifiques et permet des accès facilités vers l'aire de jeux depuis le quartier (passage entre les maisons, sentier à aménager dans les espaces verts).

o Préservation des liaisons écologiques

Le fossé au Nord du secteur sera bordé par un sentier piéton et par des jardins ; la carte communale révisée identifie un recul de 6m par rapport à ce fossé, recul classé en zone N et correspondant à la servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau. Au Sud du projet, la zone inondable de la Bisten est prise en compte en définissant les limites de la zone constructible. Les espaces plantés au Sud Ouest du projet ne seront pas urbanisés. Les actuels vergers ne seront pas conservés, sauf initiative personnelle des futurs propriétaires ; toutefois, la commune s'engage à offrir un arbre fruitier pour chaque lot.

o Maîtrise des risques

Les risques connus identifiés sur ce secteur sont de deux ordres :

- la zone inondable de la Bisten, prise en compte dans le cadre de la définition du zonage constructible de la carte communale révisée.
- la présence d'eaux souterraines sur certains secteurs du projet : une étude de sol s'avèrerait nécessaire et permettra de mesurer les risques réels et d'apporter des réponses concrètes pour construire en connaissance de cause.

o Gestion plus durable des déchets

Le tri sélectif est existant sur la commune (mission intercommunale). L'intercommunalité pourrait également favoriser le compostage individuel. Dans le cadre de l'aménagement du secteur et des constructions ensuite,

la gestion durable des déchets peut également passer par la mise en place d'un document de gestion des déchets pour les entreprises du BTP.



→ Impact sur le milieu humain et les équipements : les équipements scolaires de la commune sont suffisamment dimensionnés pour répondre à l'accueil de nouveaux élèves. Il est courant à l'éducation nationale d'appliquer un ratio de 0,6 élèves par famille, soit dans ce cas, un chiffre hypothétique d'une vingtaine d'élèves à répartir entre divers niveaux. Le traitement des eaux usées sera effectif. La nouvelle population hypothétique pourrait être de l'ordre d'une centaine de personnes, soit une hausse de 10% de la population, ce qui n'est pas considérable.

→ Impact sur le milieu naturel :

La réalisation d'une étude de sol permettra la prise en compte de problématiques propres à la présence d'eaux souterraines à moins de 3 m du sol naturel.

Le règlement qui sera mis en place pourra réglementer les affouillements et exhaussements des sols, de façon à ce que les constructions d'intègrent autant que faire se peut au relief (et non pas l'inverse), de façon à ne pas bouleverser les caractéristiques physiques du site.

Le long du fossé au Nord du site, un chemin piétonnier sera aménagé ; il est rappelé que les lois n°2003-699 du 30 juillet 2003 et n°2006-1772 du 30 décembre 2006, ont complété l'article L215-18 du code de l'environnement, en chiffrant à 6 mètres la servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau. Cet article précise que « Pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants ». C'est pourquoi, le plan de zonage de la carte communale révisée inscrit un secteur naturel N de 6 mètres de large à partir de la limite Nord du secteur, correspondant au tracé du ruisseau non pérenne identifié sur la cartographie de l'IGN.

La partie boisée actuellement du site sera préservée en espaces verts. Plus de 75 ares d'espaces verts seront préservés en tout dans le cadre de cet aménagement, avec des plantations dans certains cas.

Les vergers actuels ne seront pas préservés lorsqu'ils se trouvent dans les zones constructibles ; toutefois, la commune prévoit d'offrir un arbre fruitier pour chaque futur lot, en rappel de l'occupation actuelle des sols.

Une notice de conseil au choix des essences pour la plantation de haies viendra enrichir le dossier de permis d'aménager, afin de favoriser les espèces autochtones adaptées au site et d'éviter des haies mono-spécifiques non favorables à la biodiversité (hors charmilles).

→ Impact sur le milieu agricole : certaines parcelles de ce secteur sont actuellement exploitées par un agriculteur (M. Christian CRUSEM), dont le siège social et l'essentiel de l'exploitation se situent à Bettange. L'urbanisation de ces parcelles ne remettra pas en cause la survie de cette exploitation.

ARRIVÉE

03 MAI 2011

Direction des Collectivités locales
et des Affaires Juridiques

C. PIÈCES REVISÉES

La révision de la carte communale de Varsberg entraîne révision des documents de zonage et du tableau des superficies des diverses zones du rapport de présentation. La présente notice explicative sera, in fine, insérée au rapport de présentation, de façon à connaître l'historique des révisions de la carte communale.

CONCLUSION

La révision de la carte communale de VARSBERG comporte deux points :

- l'adaptation du zonage constructible à la zone inondable de la Bisten, avec une réduction de la zone constructible ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à l'Ouest de l'église, couvrant 3.82 Ha, dont plus de 75 ares qui ne seront pas urbanisés et resteront en espaces verts. Toutefois, l'intégralité du périmètre du lotissement est inscrit en zone A, de façon à permettre la mise en place d'ouvrage propre aux besoins du lotissement dans les zones vertes (ex : structure de rétention des eaux pluviales). La hausse prévisible de population est raisonnable, ce projet n'entraînant pas non plus de conséquences néfastes au niveau des équipements publics, suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins identifiés.

Suite à enquête publique concernant ce projet de révision de carte communale, aucune modification n'a été apportée au dossier de carte communale.

Carte communale (Révision 2011)	
Zones	Superficie de la zone en Ha
Zone A	48,00 Ha
Zone N	366,89 Ha
Total	414,89 Ha