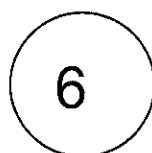


COMMUNE DE VARIZE

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 août 2008

Cabinet R. HENRY Architecte DPLG – 43, rue Charles Pêtre 57000 METZ

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE

A. LES DONNEES DE BASE

- 1. ANALYSE DE LA COMMUNE.....3
- 2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT12
- 3. LES CONTRAINTES.....14

B. OBJECTIFS ET HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT

- 1. CONSTAT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION15
- 2. LES VOLONTÉS COMMUNALES.....16

C. CHOIX RETENUS POUR DÉFINIR LE PADD.....17

D. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

- 1. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES CHOIX D'AMÉNAGEMENT17
- 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU PLU22

E. MISE EN ŒUVRE DU PLU

- 1. EFFET DU PROJET D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT26
- 2. MOYENS DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT27

CONCLUSION28

RAPPORT DE PRESENTATION

P R E A M B U L E

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VARIZE-VAUDONCOURT a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 août 1980. Il a été révisé et modifié à plusieurs reprises, dont en dernier lieu en 2005 pour l'adjonction d'une zone ouverte à la construction d'équipements publics, en faveur d'un groupe scolaire.

En dernier lieu, par délibération en date du 26 avril 2005, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, et a fixé les modalités de la concertation avec les habitants et les autres personnes concernées.

Monsieur Régis HENRY, Architecte D.P.L.G. à Metz, a été chargé des études nécessaires à cette révision.

A. LES DONNEES DE BASE

I. ANALYSE DE LA COMMUNE

1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

Département de la Moselle
Canton de Boulay-Moselle
Arrondissement de Boulay-Moselle

Subdivision de l'Equipement (droit des sols) : Metz
Subdivision routière : U.T.R. Boulay-Moselle
Bureau de Poste : Boulay-Moselle – Agence postale communale : Bionville-sur-Nied
Perception : Boulay-Moselle
Pompiers : Boulay-Moselle
Gendarmerie : Boulay-Moselle

RAPPORT DE PRESENTATION

Syndicats intercommunaux :

- S.I.E.P.B. à Boulay-Moselle : assainissement, eaux pluviales, déchets
- S.I.E.B. à Boulay-Moselle : adduction d'eau potable à Varize
- S.E.B.V.F. à Faulquemont : adduction d'eau potable à Vaudoncourt
- S.I.V.O.M. – V.R.D. de Boulay-Bouzonville : voirie et assimilés
- S.I.V.O.S. des Saules de la Nied à Varize : groupe scolaire et périscolaire sous R.P.I. (ouverture : rentrée 2008) – gestion périscolaire depuis 2002
- S.I.S.S.B. à Boulay-Moselle : gestion L.P.I. et dérogations scolaires
- S.I.V.U.T. du Pays de Nied à Boulay-Moselle : tourisme – patrimoine
- S.I.A.N.A. à Faulquemont : entretien de la Nied Allemande

La commune de VARIZE est incluse dans la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) approuvée par décret en date du 2 août 2005 et qui s'impose au PLU.

Elle dispose d'un espace protégé dans la forêt de Varize ENF57263 – Le ravin du renard – 3,97 ha, propriété et gestion de l'ONF. Petit vallon escarpé en forêt de Varize (intérêt pour les fougères)

2. LOCALISATION

La Commune est formée de la réunion de deux villages, VARIZE et VAUDONCOURT, associés depuis 1973.

VARIZE est située à 25 km. de METZ, côté est.

Elle est située sur l'autoroute A 4 de Metz à Strasbourg et le C.D. 19, axe de desserte de Faulquemont vers Boulay, Bouzonville et Sierck-lès-Bains. Le C.D. 603 (ancienne R.N. 3, liaison départementale est-ouest) est accessible à 5 km ; le C.D. 954 (axe de Metz à Sarrelouis) est accessible à 3 km.

RAPPORT DE PRESENTATION



Plan de situation de la commune de VARIZE

3. HISTORIQUE

La commune actuelle est composée du village de VARIZE avec les annexes de la Basse Cour près de l'ancien château aujourd'hui disparu, du moulin du Pont de Pierre (C.A.T.) et de la Fabrique St Georges, et de la commune associée de VAUDONCOURT avec les annexes de Plappecourt et de Léovillers. La Commune de Vaudoncourt a fusionné avec Varize en 1973 et, à cette occasion, a été détachée du Canton de Pange et de l'Arrondissement de Metz-Campagne pour être rattachée au Canton et à l'Arrondissement de Boulay.

RAPPORT DE PRESENTATION

La commune de Varize est longée au nord par l'ancienne voie romaine METZ – MAYENCE. Certains vestiges révèlent l'origine gallo-romaine de la commune. En 1907, lors de la création d'une route, l'abbé Guerber fit la découverte d'une villa gallo-romaine à 250 mètres de la mairie.

Le cartulaire du Moyen Rhin en 893 fait état du nom de Wibilis Kiricha pour devenir Varize en 1869. C'est en 1137 que l'on cite pour la première fois un seigneur de *WARIZE*, la famille NEUFCHATEL-VARIZE dont les armoiries communales reprennent les armes.

VARIZE a été aussi le siège d'un archiprêtré très important dépendant de l'archidiaconé de MARSAL. Après le dédoublement de l'archiprêtré de Saint-Avoid en 1607, il restait encore 38 paroisses dans l'archiprêtré de VARIZE.

De 1790 à 1802, la commune est chef-lieu de canton du même nom. VARIZE est également à la pointe extrême du monde roman. On y parle le patois roman. Les villages situés au nord sont linguistiquement germaniques. Le déclin de la commune se situe à la fin du Second Empire et après la fermeture d'une importante fabrique de draperies et couvertures employant plus de 100 personnes située à la Fabrique St Georges. Pour le seul village de VARIZE, la population passe de 557 en 1836 à 237 en 1900. Cependant, la commune se dote de l'eau potable à partir de 1890 et l'électricité arrive au village en 1925.

Puis arrive la seconde guerre mondiale et les trois-quarts de la population sont expulsés dans le sud-ouest de la France. Le village n'a pas souffert des bombardements et les habitants purent réintégrer leur domicile en 1945 mais en ayant perdu tout ce qu'ils avaient laissé en 1940.

En 1970, la construction de l'autoroute A32, devenue depuis A4, apporte un certain dynamisme à la commune. La première sortie se situe sur le territoire de la commune et lui permet de bénéficier d'une taxe professionnelle.

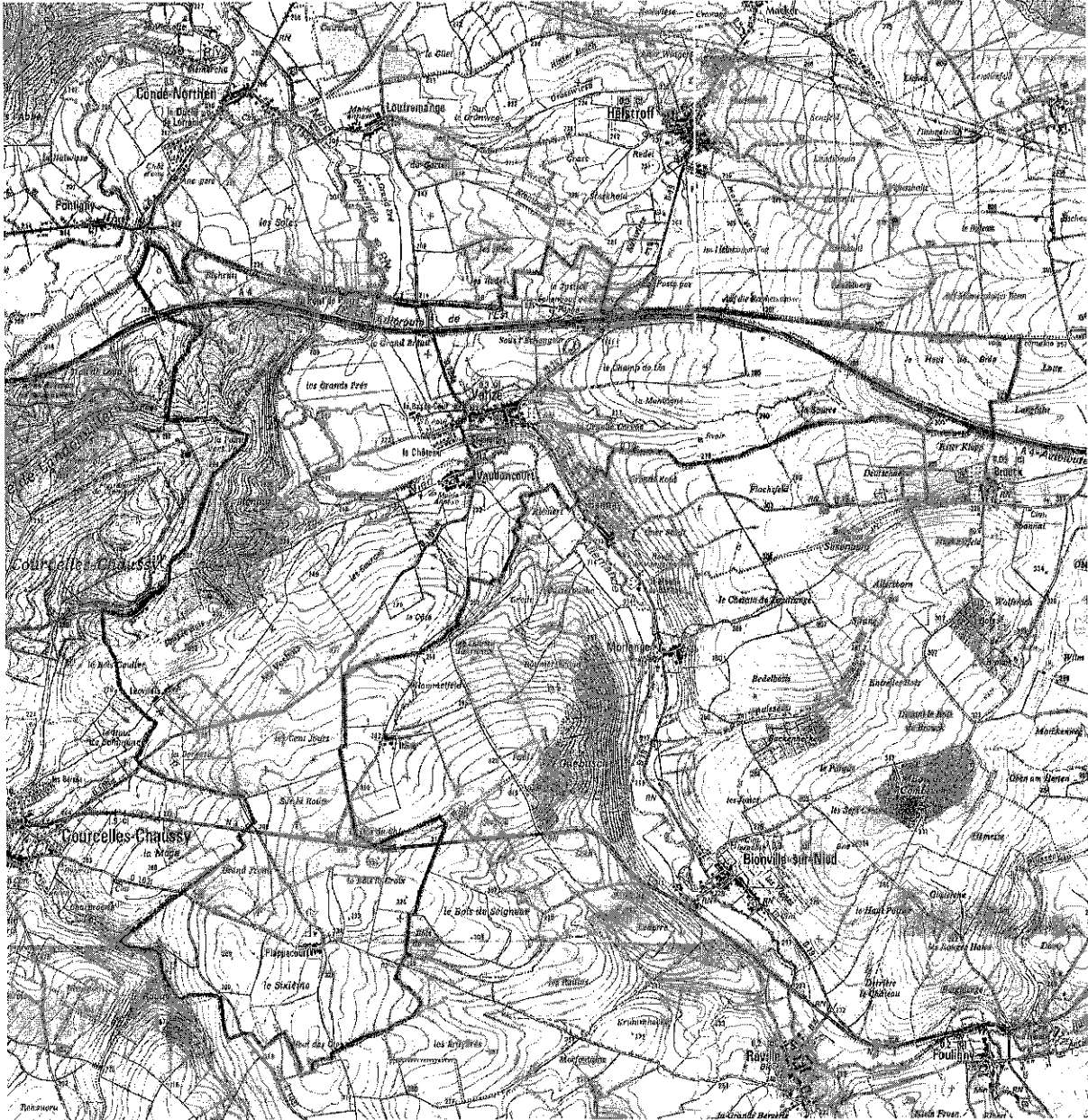
En 1975, un lotissement d'une trentaine de maisons est créé sous l'égide du Crédit Immobilier. Des constructions individuelles viennent compléter le développement de la commune dans la période 1976 – 1995.

Le lotissement du Pré du Château de 17 maisons est réalisé en 2000.

En 2008, un lotissement comprenant une vingtaine de maisons devrait voir le jour à Vaudoncourt. Le permis d'aménager a été signé le 26 juin 2008.

Commune de VARIZE

RAPPORT DE PRESENTATION



Le ban communal

RAPPORT DE PRESENTATION

4. POPULATION

Longtemps accaparée par l'agriculture, la population s'est massivement tournée vers les secteurs d'activité secondaire et tertiaire à partir des années 70, entraînant un exode rural sans précédent.

L'ouverture de l'autoroute en 1972 a contribué à redresser la situation en conférant au village un caractère résidentiel à proximité du bassin d'emploi de la région messine. Ainsi, un premier lotissement a vu le jour à la fin des années 70.

La pression foncière allant croissant, un second lotissement a été créé au tournant du 21^e siècle.

Il est résulté de ces éléments un fléchissement, puis un accroissement rapide de la population, cependant pondéré ces dernières années par l'absence d'offre immobilière.

L'état des recensements depuis 1962 fournit une bonne approche de la situation.

ANNEES	POPULATION	EVOLUTION	ACCROISSEMENT MOYEN ANNUEL
1962 (hors Vaudoncourt)	211		
1968 (hors Vaudoncourt)	213	0,95%	0,16%
1975	281	31,92%	4,56%
1982	364	29,54%	4,22%
1990	452	24,18%	3,02%
1999	440	-2,65%	-0,44%
2005	488	10,91%	1,82%

source recensements I.N.S.E.E.

Sur le plan du solde migratoire, il convient d'observer que l'arrivée de population essentiellement constituée de jeunes couples permet de compenser la faible densité d'occupation des logements occupés par une population autochtone aujourd'hui vieillissante. La récente revente de plusieurs maisons du premier lotissement a également contribué à remplacer des couples désormais seuls par des foyers comptant un ou plusieurs enfants.

RAPPORT DE PRESENTATION

Structure de la population par tranches d'âge

Tranches d'âge	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	65	61	126
20 à 39 ans	58	56	114
40 à 59 ans	71	58	129
60 à 74 ans	19	22	41
75 ans ou plus	10	20	30
Total	223	217	440

Source : recensement INSEE 1999

La structure de la population par tranches d'âge avec une proportion importante de moins de 60 ans reflète le renouvellement de la population de VARIZE

5. PROFIL ECONOMIQUE

Occupant autrefois une majeure partie de la population, les activités agricoles sont aujourd'hui concentrées en six G.A.E.C. ou en E.A.R.L., notamment à la suite des remembrements opérés tant à Varize qu'à Vaudoncourt il y a une vingtaine d'années. Trois d'entre elles ont été reprises par de jeunes agriculteurs, issus des familles d'origine.

La commodité d'accès apportée par l'ouverture de l'autoroute a engendré une zone artisanale comportant entre autres une entreprise de transformation du bois. Des artisans en divers métiers de second œuvre du bâtiment sont présents au centre du village.

Le commerce s'articule autour d'un restaurant et d'un point de vente de piscines. L'absence d'un point de ravitaillement généraliste local est parfois évoquée.

Un Centre d'Aide par le Travail, antenne d'un établissement messin, profite d'un site rural excentré pour se concentrer sur le domaine horticole mais compte aussi

RAPPORT DE PRESENTATION

développer son activité de préparation culinaire, par laquelle il fournit de nombreuses structures dans un secteur de 30 km, dont plusieurs cantines scolaires.

6. EQUIPEMENTS

Le niveau d'équipement correspond à celui d'une commune d'environ 500 habitants. Il s'appuie néanmoins sur une structure exceptionnelle : le groupe scolaire maternelle et primaire intercommunal appelé à supplanter en septembre 2008 l'actuel R.P.P.N. éclaté fonctionnant entre 5 communes. Cet établissement sera en outre le siège de la gestion d'un accueil périscolaire déjà expérimentée depuis 2002 et qui se révèle un grand succès puisque le nombre de convives accueillis au déjeuner s'est progressivement élevé d'une vingtaine à plus de quarante.

Mairie, église, cimetière, salle des fêtes, court de tennis et groupe scolaire s'articulent dans un rayon de 500 mètres qui se prêterait à accueillir une extension urbanistique.

Forte de son statut de commune associée, la Commune de Vaudoncourt offre le service complémentaire d'une mairie-annexe.

Les circuits de ramassage scolaire assurés par le Département offrent aux écoliers la possibilité d'accéder en toute commodité au collège de Boulay ainsi qu'aux lycées de Metz.

7. LOGEMENT

La Rue Principale à Varize, les rues de la Chapelle et de la Fontaine à Vaudoncourt, offrent l'aspect caractéristique du village-rue lorrain. Les vastes usoirs ont fait l'objet d'une première tranche de requalification en 2005. Les maisons ont pour la plupart été équipées du confort moderne tout en conservant le caractère du bâti ancien répondant aux exigences du règlement du P.O.S. Ce type d'habitat d'avant 1948 représente encore plus de 35 % des logements.

Hormis quelques problèmes techniques résiduels, le village a été assaini par initiative communale au cours des années 70, puis sous l'égide d'un syndicat

RAPPORT DE PRESENTATION

intercommunal ayant procédé aux mises aux normes avec construction d'une station de relevage dès 1995.

Le parc est essentiellement occupé par des propriétaires mais certaines initiatives récentes ont permis d'aboutir à une vingtaine d'unités locatives de diverses capacités, représentant un peu moins de 10 % du total des logements. Seuls 4 logements étaient vacants au recensement de 2005. L'habitat secondaire reste confidentiel.

Les mutations économiques et les recompositions familiales engendrent des mouvements de population conséquents ; on observe ainsi que 24 % de la population déclarait en 2005 occuper son logement actuel depuis moins de 5 ans. De 145 logements en 1990, la commune est passée à un nombre de 183 en 2005. Outre le dernier lotissement de 17 parcelles, cette situation découle de la réappropriation de nombreuses verrues désormais réhabilitées et du comblement de la plupart des intervalles non bâtis. La continuité urbaine est ainsi assurée.

Types de logements

Type de logement	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	Total
Maison indiv. ou ferme	48	7	8	8	38	13	14	136
Logt ds imm collectif	2	0	0	0	2	0	0	4
Logement foyer pers âgées	0	0	0	0	0	0	0	0
Chambre d'hôtel	0	0	0	0	0	0	0	0
Habitation fortune	0	0	0	0	0	0	0	0
Pièce louée	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1	0	0	0	1	0	1	3
Total	51	7	8	8	41	13	15	143

Source : recensement INSEE 1999

Les types de logements traduisent l'histoire de VARIZE : un bon tiers des constructions, antérieures à 1915, correspondent aux villages originels de VARIZE et VAUDONCOURT, tandis que les deux tiers restants, compris principalement entre

RAPPORT DE PRESENTATION

1975 et 1990 correspondent aux opérations de lotissements réalisés durant cette période.

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE CADRE NATUREL

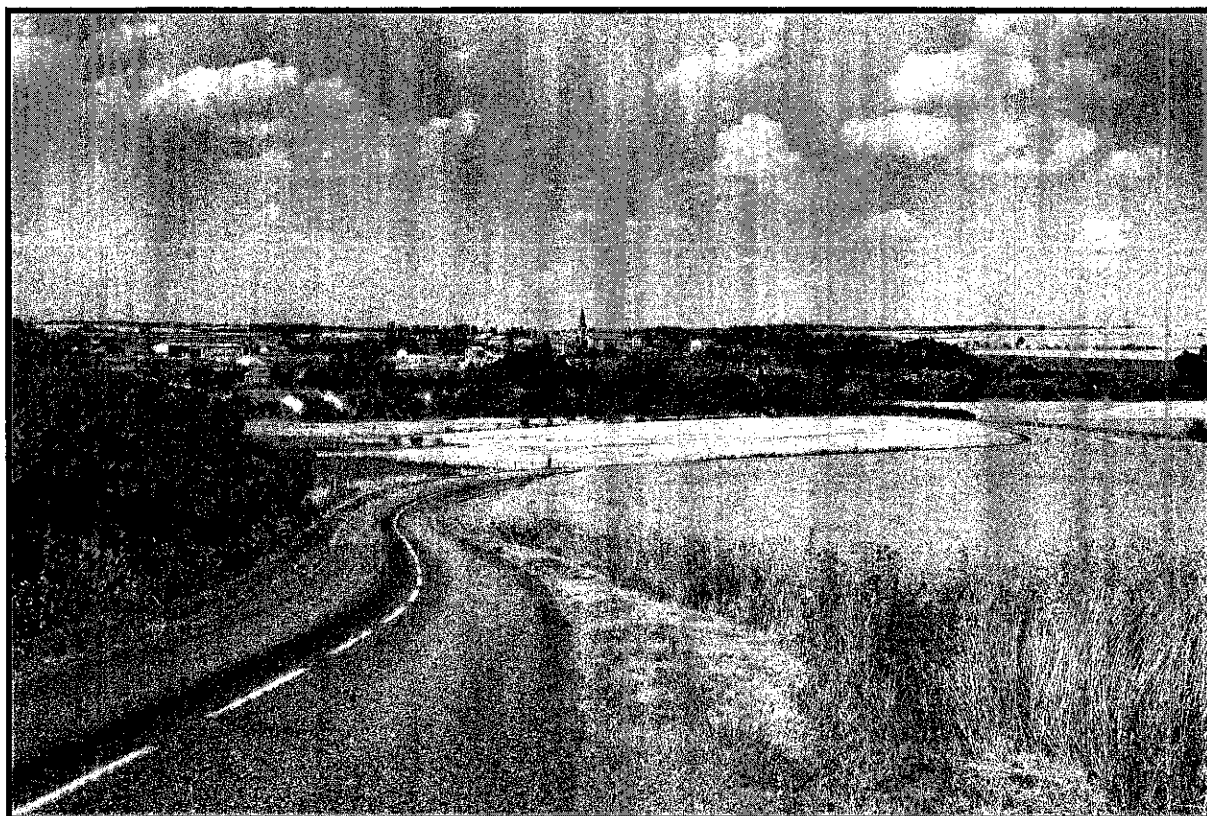
Le ban communal s'étend sur 1 387 ha, surface conséquente résultant de la particularité de communes associées.

Il s'étend de part et d'autre de la vallée de la Nied Allemande, qui forme un méandre côté sud et sépare les deux villages. Une zone inondable, répertoriée au plan de prévention des risques depuis le 29 septembre 2003, englobe les pâtures visibles au pied du promontoire constitué par l'église et le cimetière. Un ruisseau affluent provenant des confins du village de Brouck longe les propriétés de la Rue Principale en rive nord.

Un massif forestier composé d'un bois de 49 ha, ancienne propriété des hospices messins rachetée en 2005 par un exploitant forestier, une parcelle de 21 ha également exploitée par un groupement forestier, ainsi que de nombreuses parcelles pour le moins morcelées, ceinturent le village côté ouest. Sous l'égide du Centre Régional de la Propriété Forestière, des regroupements fonciers et la création d'une route de desserte destinée à optimiser l'exploitation sont actuellement à l'étude.

Les espaces de polyculture et l'élevage constituent la dominante du cadre de vie.

RAPPORT DE PRESENTATION



Vue de VAUDONCOURT et à l'arrière-plan de VARIZE depuis la RD 103m

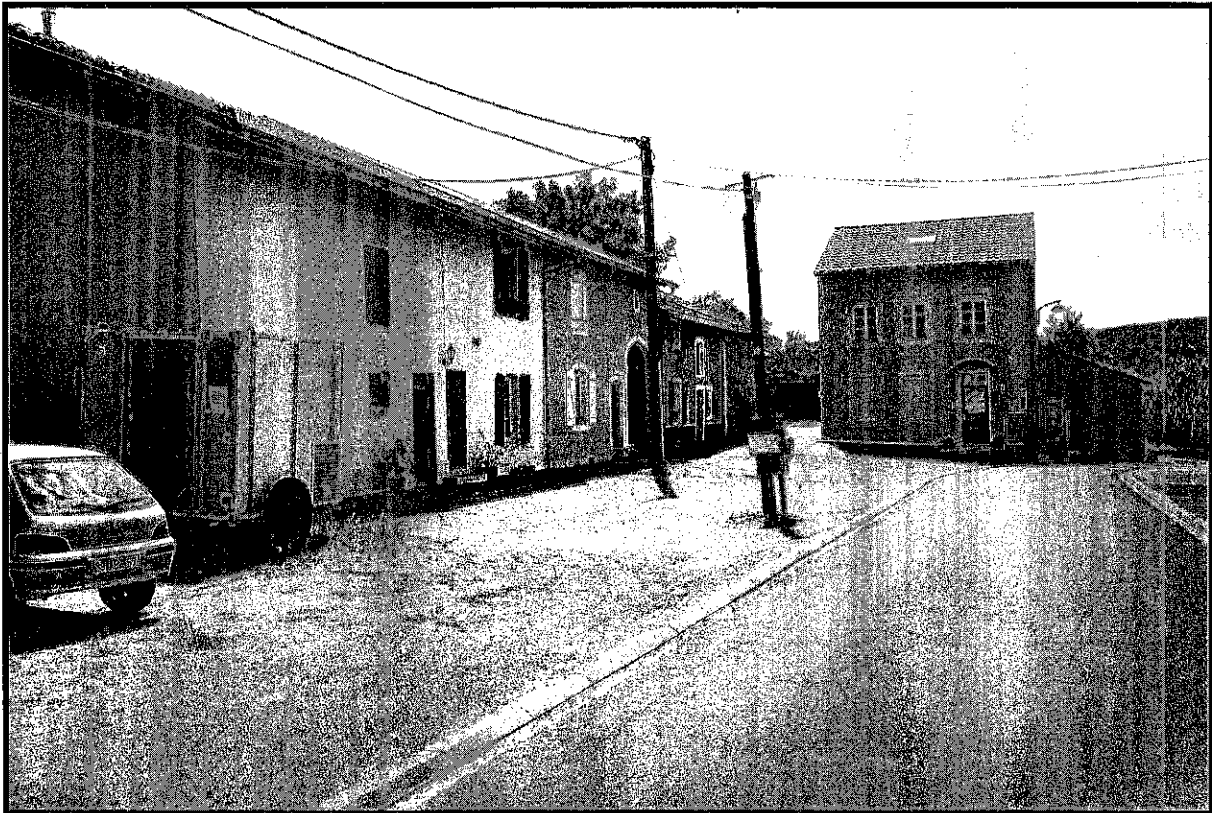
2. LE CADRE BATI

Caractéristiques du village-rue, les bâtisses anciennes présentent une alternance de maisons de manouvriers à une seule travée et de plus riches demeures avec porte de grange et ancienne écurie. L'harmonie est préservée par une élévation sur deux niveaux. Les façades ont pour la plupart été rénovées avec goût dans le respect d'une palette de couleurs proches de la pierre naturelle, déterminée par le P.O.S.

Le premier lotissement, Impasse Clément Kieffer, a vu naître des maisons stéréotypées, qui ont heureusement gagné en variété au fil des adaptations. Le second lotissement, Rue du Pré du Château, offre une diversité de constructions répondant davantage à l'attente des nouveaux accédants à la propriété. Un petit lotissement de 7 parcelles est en cours de construction en rive sud de la Ruelle du Moulin ; sa caractéristique est de dominer la vallée de la Nied Allemande.

RAPPORT DE PRESENTATION

L'école et ses dépendances attendent un reconditionnement consécutif à la fermeture programmée pour juin 2008. La mairie de Varize a intégré les locaux de l'ancien presbytère en 1988. Lui a été annexée une salle des fêtes sans nuire à l'aspect du bâtiment côté rue. La mairie-annexe de Vaudoncourt a été rénovée à la fin des années 90, intégrant un logement locatif à l'instar de l'ancienne maison du berger.



La mairie-annexe de VAUDONCOURT

III. LES CONTRAINTES

1. PRESCRIPTIONS OBLIGATOIRES

La loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 a modifié le régime des documents d'urbanisme. Leur contenu a été modifié afin de mieux prendre en compte les préoccupations liées à l'habitat et aux déplacements.

RAPPORT DE PRESENTATION

Par ailleurs, la loi n° 2003-590 du 3 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat limite la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour les communes situées dans le périmètre de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants et qui ne sont pas elles-mêmes couvertes par un S.C.O.T.

En conséquence, la Commune de VARIZE n'étant pas inscrite dans un Schéma de Cohérence Territoriale mais cependant située à moins de 15 kilomètres du périmètre du S.C.O.T. de l'agglomération messine, une demande de dérogation a été sollicitée auprès de la Commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, pour solliciter la dérogation à la règle d'urbanisation limitée prévue à l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme.

2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales
- Servitudes d'alignement
- Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Servitudes résultant des Plans de Prévention du Risque (P.P.R.) - Inondations

B. OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

I. CONSTAT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Focalisé sur les zones d'habitat ancien et la volonté de créer un nouveau lotissement, le Plan d'Occupation des Sols, dans ses adaptations précédentes, a

RAPPORT DE PRESENTATION

désormais montré ses limites. D'une part, par le caractère trop contraignant de certains aspects du règlement, d'autre part du fait que la forte pression foncière résultant de la saturation des métropoles messines et luxembourgeoises engendre le besoin de solutions nouvelles à la problématique de l'habitat.

II. LES VOLONTES COMMUNALES

1. LES ZONES D'EXTENSION DE L'HABITAT

Les zones d'extension de l'habitat du précédent POS sont reconduites mais légèrement modifiées au village de Vaudoncourt. Pour permettre un développement sur le territoire de Varize, une zone 1 AU est créée au lieudit Sur la Grande Corvée, rééquilibrant le village dans sa partie est, à proximité du nouveau groupe scolaire. Une partie de cette extension pourra être réservée à de l'habitat groupé.

2. LE CENTRE ANCIEN

La reconquête du centre ancien devra s'accompagner d'une requalification des espaces publics tels que les usoirs et de la mise en esthétique des réseaux.

3. LES ZONES D'ACTIVITE

La zone d'activité 1AUX proche de l'échangeur de l'autoroute est maintenue dans sa surface ancienne. Elle sera appelée à se développer lors de la création de la communauté de communes du Pays Boulageois.

Une nouvelle zone est nécessaire au lieudit Bas Richratt pour permettre à l'A.F.A.E.D.A.M. de poursuivre son développement.

4. L'ACTIVITE AGRICOLE

S'agissant d'une composante importante de la vie locale, il est nécessaire de pérenniser les exploitations agricoles en préservant leur domaine d'exploitation et en favorisant leur installation hors des 2 villages.

RAPPORT DE PRESENTATION

5. LES ESPACES NATURELS

Maintenir et entretenir les chemins ruraux et créer des sentiers de promenade fait partie également des volontés communales.

C. CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE P.A.D.D.

La révision du PLU maintient les orientations générales définies dans le précédent POS en y apportant quelques assouplissements au niveau du règlement par l'intégration des normes privilégiant les économies d'énergie et les normes HQE ; il ouvre de nouvelles zones d'urbanisation future. Il prend également en compte les actions à mener pour améliorer le cadre de vie.

D. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX D'AMENAGEMENT

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des zones équipées ou sur le point de l'être, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones urbaines sont destinées à accueillir les occupations et utilisations du sol compatibles avec leur vocation.

Trois zones urbaines sont définies à VARIZE et VAUDONCOURT .

- | | |
|--|---------|
| - le centre ancien | zone UA |
| - l'habitat récent | zone UB |
| - la zone d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs | zone UE |

RAPPORT DE PRESENTATION

La zone UA

Cette zone correspond au centre ancien du village de Varize et de Vaudoncourt ou sont regroupés les mairies, l'église et la chapelle, la salle des fêtes, le cimetière. La densité de construction y est forte et les constructions sont édifiées en continu. La Basse Cour est également classée UA.

La zone UB

Toutes les zones d'extension récentes de l'habitat sont classées en UB. Elles sont composées essentiellement d'habitations individuelles récentes ou isolées. Elles se caractérisent par une densité moins forte qu'au centre ancien des deux villages.

La zone UE

Cette zone est réservée aux équipements publics ou collectifs, y compris les espaces verts. Elle est située à l'est du village sur la route de Brouck. Elle comprend pour l'instant la construction d'un groupe scolaire avec restauration, garde périscolaire et parking. Un terrain de sports et de loisirs devrait compléter cet équipement.

Tableau des superficies des zones urbaines

ZONES	SUPERFICIE TOTALE
UA	12 HA 21
UB	11 HA 01
UE	3 HA 53
TOTAUX	26 HA 75

2. LES ZONES NATURELLES

Cinq zones naturelles sont appelées à être inscrites au PLU :

- les zones d'urbanisation future à court terme : zones 1AU
- la zone d'urbanisation future destinée aux activités artisanales : zone 1AUX

RAPPORT DE PRESENTATION

- les zones d'urbanisation future à long terme : zones 2 AU
- les zones agricoles : zones A
- la zone naturelle : zone N

Les zones 1 AU

Ce sont des zones naturelles non équipées, susceptibles d'être urbanisées à court et à moyen terme. Ce sont des zones à vocation dominante d'habitation, qui pourront être mises en œuvre grâce à des initiatives privées ou publiques. Elles sont inconstructibles au coup par coup sauf 2 petites zones situées sur la route de Vaudoncourt et à l'est de Vaudoncourt et référencées 1AUa, ceci dans le but d'éviter un mitage et un développement incohérent de ces zones mais aussi de présenter une étude globale des réseaux.

Les zones 1AU sont situées :

A Vaudoncourt ;

Derrière les jardins, à l'initiative d'un promoteur privé, le permis d'aménager a été signé le 26 juin 2008.

De part et d'autre du chemin de Bannay.

A Varize :

Route de Vaudoncourt, à l'intérieur de la commune, 1 zone 1AUa permettant la construction d'une maison rapprochant le secteur bâti des 2 villages.

Route de Pontigny, 1 zone 1AUc permettant la construction d'un garage.

Route de Pontigny, 1 zone 1AUd réservée à l'extension du C.A.T de Varize au lieu-dit Bas Richtratt.

Route de Brouck, derrière la salle des fêtes et proche de la mairie, de l'église et du groupe scolaire en construction, une zone 1AU à réaliser en 2 tranches mais dont l'étude doit se faire sur l'ensemble selon les préconisations du Syndicat d'assainissement.

La zone 1AUX

Cette zone est située au nord-est de la commune à proximité de l'échangeur de l'autoroute. 2 entreprises y sont actuellement installées.

RAPPORT DE PRESENTATION

Les zones 2 AU

Ce sont des zones naturelles non équipées réservées pour l'urbanisation future à long terme. Elles ne pourront être urbanisées qu'après modification ou révision du PLU. Elles sont situées toutes les deux à Vaudoncourt et elles encadrent la zone 1 AU dont le permis de lotir a été accordé le 26 juin 2008.

Les zones A

Ces zones sont constituées par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. Seules les constructions liées à l'activité agricole y sont autorisées. Les zones A inondables sont inconstructibles.

La zone N

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal occupées par la forêt. Seules les constructions liées à l'activité forestière y sont autorisées. La zone N inondable est inconstructible.

RAPPORT DE PRESENTATION

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PRESENT PLU

ZONES	POS Actuel	PLU Futur
Zones urbanisées		
UA	11 HA 50	11 HA 79
UB	4 HA 51	11 HA 01
UE	1 HA 72	3 HA 53
Zones d'urbanisation future		
1AU et EX 1NA	9 HA 45	11 HA 00
1AUX	10 HA 75	10 HA 75
2AU	/	1 HA 89
Zones naturelles		
A (N)	1348 HA 99	1206 HA 38
N (N)	/	130 HA 57
TOTAL COMMUNE	1386 HA 92	1386 HA 92

RAPPORT DE PRESENTATION

II. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DU P.L.U.

ZONE	Article	Disposition	Objectif
Zone UA	UA1	Interdiction de stationnement de plus d'une caravane sur un même terrain	Eviter les dépôts de caravanes
	UAa1	Interdire toute construction hors garage individuel	Autoriser la construction de garage sur les parcelles déjà bâties
	UA2	Autorisation sous condition des constructions à usage artisanal	N'autoriser que les constructions directement utiles aux habitants et ne provoquant pas de nuisances
	UA6	Dans les secteurs construits en ordre continu, la façade de la construction projetée doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches	Garantir un alignement des façades conforme à l'aspect traditionnel des villages lorrains
	UA7	Dans les secteurs construits en ordre continu, la façade sur rue de la construction projetée doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre	Garantir une mitoyenneté des façades, conforme à l'aspect traditionnel des villages lorrains
	UA9	Pas de prescription pour l'emprise au sol	Permettre, en particulier dans les zones anciennes les constructions remplissant les dents creuses
	UA10	Hauteur maximale de la construction projetée fixée à 7 m comptés sous l'égout de toiture	Définir une hauteur maximale égale à la hauteur maximale des constructions existantes, de façon à garantir une harmonie dans les hauteurs des constructions
	UA11	N'autoriser que les toitures à deux pans avec le faitage parallèle à la rue	Préserver l'aspect traditionnel de la zone
	UA12	Application d'une grille de stationnement	Eviter le développement du stationnement sur le domaine public
	UA13	Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues	Garantir en particulier l'aménagement du terrain compris entre la construction et le domaine public

Commune de VARIZE

RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE	Article	Disposition	Objectif
Zone UB	UB1	Interdiction de stationnement de plus d'une caravane sur un même terrain	Eviter les dépôts de caravanes
	UB2	Autorisation sous condition des constructions à usage artisanal	N'autoriser que les constructions directement utiles aux habitants et ne provoquant pas de nuisances
	UB9	Emprise au sol maxi de 30 %	Garantir une zone aérée
	UB10	Hauteur maximale de la construction projetée fixée à 7 m comptés sous l'égoût de toiture	Définir une hauteur maximale égale à la hauteur maximale des lotissements existants
	UB11	Gammes de teintes définies pour les enduits et les toitures en tuiles	Préserver l'harmonie et l'unité des constructions.
	UB12	Application d'une grille de stationnement	Eviter le stationnement sur le domaine public
	UB13	Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues	Garantir en particulier l'aménagement du terrain compris entre la construction et le domaine public
Zone UE	UE1	Interdiction de stationnement de plus d'une caravane sur un même terrain	Eviter les dépôts de caravanes
	UE2	Autorisation sous condition des constructions à usage d'habitation liées au gardiennage	N'autoriser que les constructions directement liées à la vocation de la zone
	UE9	Emprise au sol maxi de 30 %	Garantir une zone aérée
	UE10	Hauteur maximale de la construction projetée fixée à 7 m comptés sous l'égoût de toiture	Définir une hauteur maximale égale à la hauteur maximale des lotissements existants
	UE11	Gammes de teintes définies pour les enduits et les toitures en tuiles	Préserver l'harmonie et l'unité des constructions.
	UE12	Application d'une grille de stationnement	Eviter le stationnement sur le domaine public
	UE13	Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues	Garantir en particulier l'aménagement du terrain compris entre la construction et le domaine public

RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE	Article	Disposition	Objectif
Zone 1AU	1AU1	Interdiction de stationnement de plus d'une caravane sur un même terrain	Eviter les dépôts de caravanes
	1AU2	Sauf en sous-zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1Aud, obligation d'opérations de 10 constructions au minimum	Garantir une urbanisation cohérente et concertée
	1AU9	Emprise au sol maxi de 30 %	Garantir un aspect "aéré" de la zone
	1AU10	Hauteur maximale de la construction projetée fixée à 7 m comptés sous l'égoût de toiture	Définir une hauteur maximale correspondant à un étage sur rez de chaussée + un comble aménageable
	1AU11	Gammes de teintes définies pour les enduits et les toitures en tuiles	Préserver l'harmonie et l'unité des constructions.
	1AU12	Application d'une grille de stationnement demandant 3 emplacements réalisés en dehors du domaine public pour les maisons individuelles	Eviter les véhicules stationnés sur le domaine public. Les 3 emplacements correspondent au nombre de véhicules moyen par parcelle (compris stationnement visiteurs)
	Zone 1AUx	1AUx10	Hauteur maxi hors tout de la construction de 12 m
1AUx13		Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts	Garantir un aménagement qualitatif des surfaces non construites
Zone 2AU		2AU7	Règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Commune de VARIZE

RAPPORT DE PRESENTATION

ZONE	Article	Disposition	Objectif
Zone A	A2	Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et soient situées à proximité de bâtiments agricole inscrites à la MSA.	Permettre aux exploitants agricoles de construire leur maison à proximité de leur exploitation mais préserver le caractère agricole de la zone en interdisant les constructions à usage d'habitation non liées à l'exploitation agricole
	A2	Autoriser les constructions à usage de haras, centre équestre et ferme pédagogique lorsque ces constructions sont liées et situés à proximité d'exploitations agricoles existantes	Diversifier les activités présentes sur la commune et accroître l'attractivité de la commune. Pérenniser les constructions agricoles existantes
Zone N	N2	Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de la forêt, sans possibilité de changement de destination.	Préserver le milieu naturel

RAPPORT DE PRESENTATION

E. MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

I. EFFET DU PROJET D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1. CONSEQUENCES SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le développement de l'urbanisme prévu par le plan local d'urbanisme s'effectuera en partie sur des jardins et vergers et des terrains affectés actuellement à l'agriculture. Cette ponction sur l'espace agricole demeure cependant minime au regard de l'étendue des zones agricoles présentes sur le ban communal : zones 1 AU nouvelles 3 Ha 51 ; zone UE 1 Ha 81 libre et appartenant à la Commune.

2. CONSEQUENCES SUR L'ECONOMIE LOCALE ET LE MARCHE FONCIER

Le parti d'aménagement retenu en habitat permettra la poursuite du développement communal sur les deux villages et permettra d'atteindre une taille suffisante pour permettre l'installation d'un commerce de proximité.

Le développement sur le village de Varize équilibrera son positionnement par rapport à la mairie, à l'église, au groupe scolaire ; un sentier piéton et cycliste permettra la liaison du village vers le groupe scolaire en toute sécurité.

RAPPORT DE PRESENTATION

II. MOYENS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE CADRE BATI

Le règlement des zones UA a été étudié de manière à conserver, dans le cas de construction nouvelle ou de reconstruction et transformation des règles architecturales et urbaines, les traits dominants de l'habitat traditionnel d'un village rue.

Pour les extensions, le règlement vise à harmoniser au mieux les différentes phases d'urbanisation entre elles tout en permettant l'emploi de nouveaux matériaux et le respect de la norme HQE.

2. LE CADRE ECONOMIQUE

Le maintien de la zone d'activité devra veiller à la qualité architecturale des constructions et de leur environnement (plantations d'accompagnement, voirie, assainissement). La création de la communauté de communes du Pays Boulageois a pour objectif le développement économique de la zone proche de l'échangeur. L'extension du CAT de Varize sera également un élément moteur pour la création d'emplois.

3. LE CADRE NATUREL

Le PLU maintien une très grande partie du ban à vocation agricole ou seules les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées. Les zones soumises aux risques d'inondation, ainsi que les zones boisées sont classées en zone naturelle. La création d'une route forestière est à l'étude pour les prochaines années.

RAPPORT DE PRESENTATION

CONCLUSION

Grâce à la volonté des élus et l'apport de nouveaux habitants, les deux villages se sont développés depuis 1975 à partir de nombreuses réalisations : remembrement, assainissement, nouvelles mairies, salle des fêtes, tennis, restauration complète de l'église, nouveau cimetière, nouveau groupe scolaire, etc. Les objectifs du PLU sont la poursuite de cette croissance, en particulier au niveau des surfaces urbanisables ouvertes à l'habitat, aux équipements publics et économiques. Cette croissance reste raisonnée mais elle doit permettre à la commune de retrouver les niveaux de population du 19^e siècle.

La commune bénéficie d'un environnement très favorable et d'une très bonne desserte routière et autoroutière. A 10 minutes à l'est de Metz, à 20 minutes du sillon mosellan nord et sud, à 15 minutes de l'ex-bassin minier, VARIZE se situe dans une position géographique et spatiale intéressante qui présente de nombreux atouts.

Le développement économique prévu par la Communauté de Communes du Pays Boulageois près de l'échangeur de l'autoroute sera également un élément moteur. La commune dispose des équipements propres à une commune de plus de 500 habitants et le Plan Local d'Urbanisme est cohérent avec les objectifs de croissance et les surfaces urbanisables prévues.