

COMMUNE DE VARIZE

# PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 août 2008

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## **I. Introduction**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable des communes associées de VARIZE-VAUDONCOURT définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de ces deux communes, dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

## **II. Présentation de la commune**

### **a) situation générale**

La Commune est formée de la réunion de deux villages, VARIZE et VAUDONCOURT, associés depuis 1973. Ces deux bourgs sont séparés par un méandre de la Nied Allemande.

VARIZE est distante de 25 km. de METZ, chef-lieu du département.

Varize est une commune fortement marquée par l'activité agricole mais qui attire aujourd'hui de nombreux citadins attirés par la vie à la campagne. Ces habitants reconnaissent l'intérêt fondamental apporté par la présence d'un accès direct à l'autoroute A 4 de Metz à Strasbourg. La commune se trouve par ailleurs desservie par le C.D. 19, axe de desserte de Faulquemont à Boulay puis Bouzonville et Sierck-lès-Bains (frontière luxembourgeoise). Le village est relié à la Ville de Courcelles-Chaussy distante de 5 km. par le C.D. 103 m, soit un accès complémentaire vers Metz par le C.D. 603 (ancienne R.N. 3).

### **b) territoire communal**

La commune s'étend sur 1 387 hectares se décomposant en :

- 56 ha de parcelles bâties
- 132 ha de bois et forêts
- 699 ha de terres agricoles
- 402 ha de prairies
- 20 ha de vergers et jardins
- 21 ha de landes, friches et étangs
- 11 ha de chemins
- 46 ha non cadastrés (rivière Nied Allemande, autoroute, etc.)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**a) démographie**

Les communes associées comptent 440 habitants au recensement de 1999. Le recensement de 2005, dont la validation sera effectuée par l'I.N.S.E.E. au cours de l'année 2008, fait état de 488 habitants.

**b) contexte socio-économique**

A l'instar des zones rurales, la commune a connu un exode au lendemain de la seconde guerre mondiale. A l'heure actuelle, les activités agricoles ont été regroupées au sein d'importantes exploitations, fonctionnant en G.A.E.C. ou en E.A.R.L., et concernent une infime partie de la population.

La commune a de ce fait une vocation essentiellement résidentielle, résultant de l'opportunité des voies de communication vers METZ, mais aussi vers les zones d'activité professionnelle de divers chefs-lieux de canton tels que BOULAY, FAULQUEMONT, BOUZONVILLE et au-delà jusqu'en SARRE et au LUXEMBOURG.

La bretelle d'autoroute engendre par ailleurs une activité locale, non seulement par l'implantation du péage de la S.A.N.E.F., mais aussi par deux entreprises, l'une artisanale (transformation du bois), l'autre commerciale (vente de piscines). Un restaurant d'une capacité de 80 couverts est situé à proximité directe, sur un axe passant. Un Centre d'Aide par le Travail, profitant d'une implantation excentrée en zone naturelle au lieudit Moulin du Pont de Pierre, concentre son activité sur le domaine horticole (entretien d'espaces verts, fleurs séchées, pépinière), la préparation culinaire, et l'assemblage de matériel électrique, . Les commerces de détail ont en revanche progressivement disparu.

**c) emploi**

La proportion des actifs travaillant hors de la commune est maximale. Les exploitants agricoles et quelques salariés des activités citées travaillent sur leur lieu de résidence. Les emplois comptabilisés dans les divers établissements dépassent la centaine, à savoir pour l'essentiel 15 à la scierie, 5 au restaurant, 80 au C.A.T.

**d) équipements**

La mairie de VARIZE s'est vue adjoindre une salle des fêtes en 1988. Cet équipement est mis à disposition de la population, tant extérieure qu'autochtone, selon diverses formules tarifaires, avec ou sans équipement de cuisine. D'une capacité d'accueil de 110 personnes, cet équipement offre une possibilité d'organisation locale de fêtes, cérémonies. Il est régulièrement utilisé par le foyer rural local.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La commune associée de VAUDONCOURT bénéficie d'une mairie annexe.

Quatre demi-journées d'accueil sont assurées dans les mairies, dont le samedi matin.

Des liaisons en car sont assurées au quotidien par lignes régulières vers METZ, BOULAY, CREUTZWALD et SAINT-AVOLD. Une liaison directe par autoroute rejoint METZ au quotidien.

### **e) enseignement**

Soucieuses d'accueillir les nouvelles familles dans des conditions optimales, les municipalités déjà liées par diverses structures intercommunales ont décidé dès la rentrée scolaire 2002 d'offrir un service de garde périscolaire répondant à l'attente des parents salariés. La structure fonctionne au quotidien à l'école de VARIZE, mais aussi au foyer rural et à la salle des fêtes, pour répondre à l'attente immédiate des parents.

Face à ce succès, les communes de BANNAY, BIONVILLE-sur-NIED, BROUCK, HELSTROFF et VARIZE-VAUDONCOURT ont initié la création du Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire et Périscolaire des Saules de la Nied, approuvé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2005. Cette structure a pour objet la réalisation, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'un groupe scolaire concentré regroupant les écoles maternelles et primaires des villages concernés, et assurant un service de restauration, l'accueil périscolaire et les activités en découlant. Ce nouveau groupe scolaire et périscolaire sera opérationnel à la rentrée de septembre 2008.

L'école actuelle de deux classes, vétuste, sera porteuse d'un nouveau projet urbanistique, éventuellement à portée d'habitat locatif.

### **f) sanitaire et social**

La population bénéficie de la proximité des villes de Boulay et Courcelles-Chaussy, offrant à une équidistance de 5 km tous les services médicaux. Boulay est le siège cantonal du bureau départemental d'aide sociale. Les organismes d'aide à l'emploi (A.N.P.E. et A.S.S.E.D.I.C.) sont situés à Saint-Avoid.

### **g) équipements socio-culturels et sportifs**

La vie associative s'articule autour du Foyer de Varize-Vaudoncourt, qui organise des manifestations à thème, d'un club du 3<sup>e</sup> âge, des Amis de la Chapelle de Vaudoncourt, favorisant l'accueil et le développement de la convivialité entre les habitants du quartier, d'une association de pêche agréée.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un espace muséal, géré sous forme associative, fonctionne par ailleurs au premier étage de la mairie à la mémoire de Clément Kieffer, peintre graveur, né en 1881 à Varize.

Un court de tennis est implanté au droit de la salle des fêtes. Une parcelle est d'ores et déjà réservée à côté du groupe scolaire en vue d'établir un terrain d'évolution sportive à l'usage des écoliers, dont l'accès pourra à la demande s'ouvrir à toute association sportive.

Une piscine récemment rénovée existe à BOULAY.

### **h) cadre naturel**

Situés de part et d'autre d'un méandre de la Nied Allemande, les villages de VARIZE et VAUDONCOURT bénéficient d'un cadre privilégié qui se partage entre des collines boisées à l'ouest, des terres agricoles sur un relief vallonné et des prairies humides constituant le lit majeur de la rivière. Depuis le belvédère constitué par l'âme ancienne du village (église et cimetière) s'offre un point de vue remarquable vers la vallée de la Nied. La nouvelle école, visible de loin à flanc de coteau, pourrait devenir le point d'attrait d'une extension du village.

L'autoroute située aux confins nord du ban n'apporte pas de nuisance sonore dans le secteur bâti. Hormis les quelques habitations longeant le C.D. 19 très fréquenté, l'essentiel du bâti s'aligne au long de voies secondaires qui connaissent l'essentiel du trafic aux heures de pointes professionnelles.

### **i) le cadre bâti**

Villages-rues traditionnels lorrains, caractérisés par leur large usoir, Varize et Vaudoncourt s'étalent, dans leur partie ancienne, le premier de façon rectiligne essentiellement au long de la Rue Principale, le second en anse de panier sur la Rue de la Fontaine et la Rue de la Chapelle.

Un bâtiment remarquable composé de trois logements subsiste au lieudit la Basse Cour. Restauré avec soin par ses occupants, il rappelle le passé de la seigneurie de VARIZE, autrefois archiprêtré. Deux lavoirs et quelques calvaires attirent l'amateur de patrimoine.

Deux lotissements ont vu le jour à la fin des années 70 puis des années 90 à l'ouest de VARIZE, portant chacun sur une quinzaine d'unités pour permettre l'intégration des nouveaux arrivants. Quelques réalisations complètent actuellement le tissu urbain dans la Ruelle du Moulin. Des transformations ou nouvelles constructions ont permis de densifier les secteurs déjà bâtis en supprimant progressivement certaines verrues. Les bâtiments agricoles sont progressivement éloignés des zones d'habitat,

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

tant pour limiter les nuisances que par souci d'adaptation aux contraintes de l'agriculture mécanisée.

Les villages associés se sont ainsi étoffés pour ne plus former qu'une entité ; ils ne sont en fait plus délimités que par la rivière.

### **j) le logement**

Essentiellement constitué d'habitat individuel occupé à près de 90 % par les propriétaires, le patrimoine bâti comporte également, au travers de quelques rénovations récentes, des logements locatifs de divers standards à raison d'une vingtaine d'unités.

## **II. Recensement des besoins**

Le développement de l'attrait résidentiel, justifié notamment par la saturation progressive des bassins de Metz et Thionville, est constaté au niveau du canton et a notamment entraîné une hausse spectaculaire de l'urbanisation à Boulay. La bonne situation géographique engendre une forte demande essentiellement axée sur les parcelles libres de construction, et dans une proportion mineure sur la location.

La construction du groupe scolaire concentré, offrant l'accueil périscolaire avec restauration de midi, constitue un atout fondamental dans l'organisation du quotidien pour des résidents potentiels ne possédant plus de lien familial avec l'actuelle population.

L'environnement privilégié caractérisé par la présence de la rivière, de la forêt, de sentiers de promenade et d'un circuit cyclotouristique attire les adeptes de toute forme de loisir.

### **III. Projet d'aménagement et de développement durable**

Afin de permettre un développement harmonieux des deux villages, la Municipalité s'est attelée dès 1980 à l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en Préfecture le 7 août 1980 et par délibération du Conseil Municipal du 17 novembre 1980.

Ce document a été adapté à plusieurs reprises et en dernier lieu par l'adjonction d'une zone ouverte à la construction d'équipements publics, pour le groupe scolaire.

#### **Les orientations du P.A.D.D.**

La qualité de vie de tous les habitants de VARIZE et de VAUDONCOURT est une priorité absolue. Mais la commune dispose d'un potentiel non négligeable. A 15 minutes de Metz par l'autoroute, elle dispose d'infrastructures correctes (scolaire et périscolaire, cantine, salle des fêtes, terrain de tennis) et des possibilités de loisirs et de détente d'une commune rurale. Ce sont des atouts à développer, à valoriser et à promouvoir.

La commune doit exploiter ces opportunités de développement afin d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre une taille suffisante estimée autour de 650 habitants, permettant de maintenir ou de créer tous les services de proximité.

#### **a) habiter**

Equilibre, mixité et qualité sont les principales lignes directrices en matière d'habitat. A Vaudoncourt, mettre en œuvre les zones d'urbanisation déjà prévues dans le Plan d'Occupation des Sols et prévoir pour les prochaines années une zone 1AU2.

A Varize, qui ne dispose plus de zone constructible, créer une zone constructible en deux tranches située à l'est du village en face du nouveau groupe scolaire et proche de la mairie, de la salle des fêtes et de l'église.

Veiller à la mixité entre l'habitat individuel et collectif et poursuivre l'offre d'un parc de logement diversifié avec une part locative significative.

Conforter le centre du village de Varize en incitant les propriétaires à réhabiliter et à transformer les vieilles demeures et granges.

Inciter au respect de certaines règles lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments : formes architecturales bien intégrées à l'environnement, constructions privilégiant les économies d'énergie et aux normes HQE, consommation d'espace limitée, possibilité de stationnement.

Favoriser dans le cas de constructions collectives les petits ensembles de qualité, bien isolés, et porter une attention particulière aux espaces extérieurs.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

**b) vivre**

***Valoriser le cadre de vie***

1. les équipements publics

Chaque habitant doit pouvoir accéder à des équipements publics fonctionnels, adaptés et bien situés. Le nouveau groupe scolaire situé dans la zone UE contribuera à l'éducation de nos enfants dans de très bonnes conditions.

Faciliter la circulation des parents et des enfants par la création d'un chemin piétonnier éclairé à partir de la mairie pour rejoindre le groupe scolaire.

Créer un espace de sports et de jeux à proximité permettant l'apprentissage du sport, les loisirs et la convivialité.

Améliorer les chemins d'accès à la forêt à partir du village de Vaudoncourt et à partir du pont du Bléning.

2. la sécurité

Créer des plateaux favorisant le ralentissement à l'entrée des deux villages.

Etendre des zones 30 à Vaudoncourt rue de la Fontaine et rue de la Chapelle, à Varize, ruelle du Moulin et rue du Château.

Solliciter à nouveau avec les communes de Bannay et Bionville-sur-Nied l'étude et la réalisation de la déviation à partir de l'échangeur A4 vers le C.D. 603 (ex-R.N. 3) par le Conseil Général de la Moselle.

3. les espaces de vie et les espaces naturels

Poursuivre lors de travaux l'introduction de végétaux dans les rues.

Embellir les entrées de la commune, notamment près de la fontaine à Varize.

Préserver le patrimoine forestier.

**a) travailler**

L'emploi est le premier garant de la qualité pour tous.

La commune souhaite le développement de l'activité économique et le maintien de la vie agricole.

1. économie

La présence de l'échangeur de l'A4 au droit duquel est maintenue une zone AUX et le projet d'une zone industrielle portée par la future Communauté de communes du Pays Boulageois sur le territoire de Helstroff constitueront une entité économique devant respecter les qualités environnementales, architecturales et paysagères.

Favoriser aussi les besoins du C.A.T. de Varize dans son projet d'extension, limité sur son territoire actuel par le Plan de Prévention des Risques « inondations », par le biais de la création d'une zone 1AUd située hors risque d'inondation.



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

2. commerce

Atteindre une taille suffisante permettant l'installation au centre du village d'un commerce de proximité et de produits de première nécessité.

3. agriculture

L'agriculture doit rester une activité économique et environnementale importante et l'ensemble des activités d'élevage se situe en dehors des deux villages.

Garder les distances réglementaires entre ces exploitations et les futures zones constructibles et favoriser la création d'activités agro-loisirs telles que gîtes ruraux et chambre d'hôtes.