



Commune de
CREVIC



PREMIERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Février 2025

SOMMAIRE

I – PRESENTATION GENERALE ET OBJECTIFS.....	3
I.1. Etat de la planification réglementaire communale.....	3
I.2. Objectifs et évolutions à porter au P.L.U. induites.....	3
I.3. Procédure	4
I.4. Localisation des lieux concernés par la présente modification.....	5
II – EVOLUTIONS A PORTER AU DOSSIER DE P.L.U.	6
II.1. Evolution du plan de zonage	6
II.2. Evolution du règlement écrit.....	7
II.2.1. Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
II.2.2. Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
II.2.3. Suppression du règlement de zone 2AU	7
II.3. Evolution des Orientations d’Aménagement et de Programmation	8
II.3.1. Introduction d’un phasage d’ouverture à l’urbanisation	8
II.3.2. Evolution de l’O.A.P. n°1 « Bouclage entre la rue du Tombois et la rue Béranger »	8
II.3.3. Evolution de l’O.A.P. n°2 « Lieu-dit des Hauts Jardins, desservi par la rue du Breuil »	8
II.4. Evolution du tableau des superficies.....	12
III – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	14
III.1. Articulation de la modification du P.L.U. avec les autres documents d’urbanisme, plans ou programmes avec lesquels elle doit être compatible ou qu’elle doit prendre en compte	14
III.2. Etat initial de l’environnement et perspectives de son évolution	24
III.2.1. Etat initial de l’environnement.....	24
III.2.1.1 Contexte topographique et géologique	24
III.2.1.2 Hydrographie et zones humides.....	25
III.2.1.3 Risques naturels et technologiques.....	27
III.2.1.4 Environnement naturel.....	29
III.2.1.5 Paysages.....	31
III.2.1.6 Accessibilité et réseaux.....	33
III.2.1.7 Propriété foncière communale.....	34
III.2.2. Analyse des perspectives d’évolution de l’état initial de l’environnement.....	35
III.3. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U. sur l’environnement	37
III.4. Problèmes posés par l’adoption de la modification du P.L.U. sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l’environnement	40
Evaluation des incidences Natura 2000	40
III.5. Explication des choix.....	41
Solutions de substitution raisonnables	41
III.6. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U.....	43
III.7. Résumé non technique.....	44
III.8. Indicateurs de suivi.....	45
III.9. Méthodologie de l’évaluation environnementale	45

I – PRESENTATION GENERALE ET OBJECTIFS

I.1. Etat de la planification réglementaire communale

La commune de Crévic a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme le 27 juin 2014.

A l'issue d'un examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (décision 54PLU16PL14 du 29 avril 2016).

Le P.L.U. a été approuvé le 22 octobre 2019.

I.2. Objectifs et évolutions à porter au P.L.U. induites

Par délibération du 22 février 2024, le conseil communautaire des Pays du Sel et du Vermois a engagé la constitution d'un groupement de commandes entre l'E.P.C.I. et ses communes, pour organiser une consultation relative à l'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme des communes volontaires, dans le contexte de mise en compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54 récemment révisé.

La Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois mène une réflexion, afin de répartir à l'échelle communale, les enveloppes définies par le S.Co.T. en matière de consommation foncière et de création de logements.

Ainsi, la C.C.P.S.V. a un objectif de production de 2275 logements pour la période 2021-2040. Son P.L.H. est en cours de révision et permettra d'intégrer cette donnée.

La limite de consommation foncière effective pour la C.C.P.S.V., pour la période 2021-2030, est établie à 38 ha.

La C.C.P.S.V., et notamment ses pôles urbains (Dombasle-sur-Meurthe, Saint-Nicolas-de-Port, Varangéville), ont pour caractéristique d'être des territoires très contraints, principalement par les risques inondations et miniers.

La commune de Crévic dispose de deux zones AU à vocation principale d'habitat, une zone 1AU (secteur de Grandvezin ouvert à l'urbanisation) et une zone 2AU (secteur des Hauts Jardins, à urbaniser fermée), validées par son P.L.U. approuvé le 22 octobre 2019.

Prenant en compte les propriétés communales sur la zone 2AU et le blocage foncier évident de la zone 1AU, la municipalité souhaite inverser ses priorités de développement.

En cohérence avec le S.Co.T. et la répartition interne à la C.C.P.S.V., la municipalité a donc décidé de reclasser la zone 2AU des Hauts Jardins en 1AU par le biais d'une procédure de modification.

En outre, grâce à un phasage introduit dans les O.A.P., la poursuite de l'aménagement de la zone 1AU de Grandvezin ne pourra pas être effective à court terme, en cohérence avec le principe figurant dans le P.A.D.D. (*« Les secteurs ne pourront être construits simultanément, l'aménagement devra se faire progressivement dans le temps, l'ouverture de zone d'urbanisation prévue à plus long terme sera conditionnée par la constructibilité d'au moins 75% des zones prévues à court terme ou de leur suppression »*).

Le transfert du secteur de la zone des Hauts Jardin de la zone 2AU à la zone 1AU implique de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation, prenant en compte notamment les continuités écologiques. Ainsi, les bases de données de la D.R.E.A.L. Grand Est inscrivant en grande partie la zone à urbaniser dans une enveloppe de zones humides potentielles, une expertise des zones humides a été réalisée en préalable à la présente procédure de modification. Ses conclusions sont intégrées dans le

croquis de l'O.A.P. : La partie basse, située à l'Est de la rue du Breuil côté Sânon, humide et / ou inondable, est exclue de la zone effectivement constructible.

La présente modification permet, par ailleurs, d'ajuster la densité minimale dans les O.A.P. de la zone 1AU de Grandvezin par suite de la mise en compatibilité avec le S.Co.T. révisé et d'effectuer des ajustements réglementaires. En effet, la municipalité a dû récemment refuser d'autoriser des travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur en raison des marges de recul prescrites par le règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques. Un principe dérogatoire est donc introduit pour le bâti existant en zone urbaine ; il est, toutefois, à noter que le Département interdit tout confortement (dont les I.T.E.) pour les constructions frappées d'alignement.

I.3. Procédure

Conformément à l'article L.153-36, la procédure de modification peut être mise en œuvre si les changements apportés au P.L.U. n'entrent pas dans le cadre d'une révision. Ainsi, relèvent d'une révision :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques 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 ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- La création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que les évolutions souhaitées n'entrent pas dans les champs énumérés ci-dessus, la procédure de modification peut être engagée.

Le P.L.U. en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. La commune a décidé de réaliser une évaluation environnementale pour la présente procédure de modification.

I.4. Localisation des lieux concernés par la présente modification

Le document cartographique ci-dessous localise les deux zones à urbaniser de la commune de Crévic. La zone des Hauts Jardins, à l'Ouest, est ouverte à l'urbanisation par la présente modification. En parallèle, la poursuite de l'aménagement de la zone de Grandvezin est reportée à moyen / long terme.

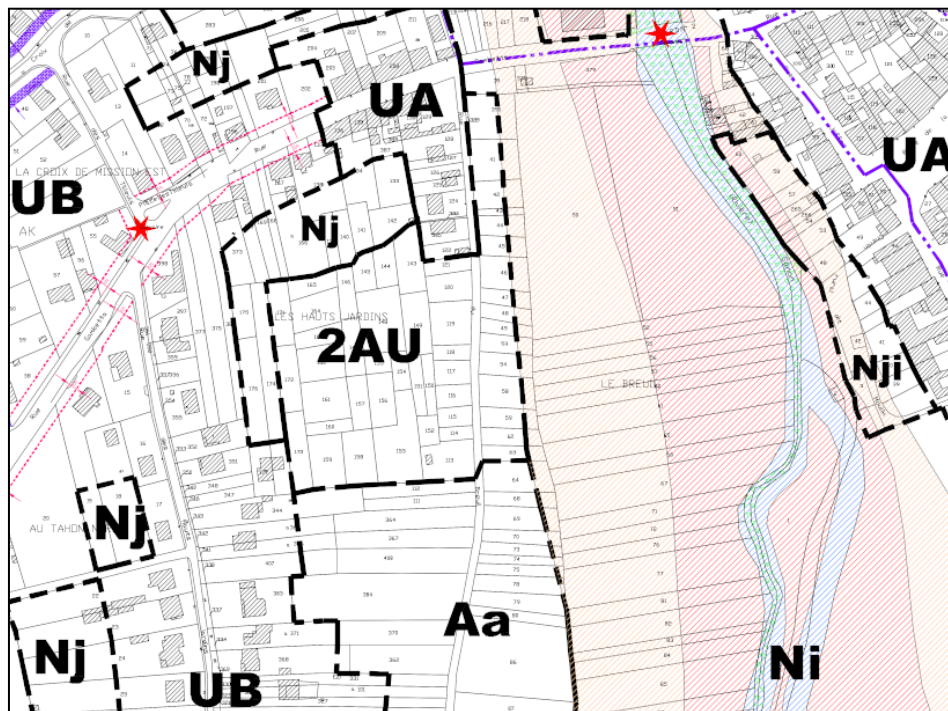


II – EVOLUTIONS A PORTER AU DOSSIER DE P.L.U.

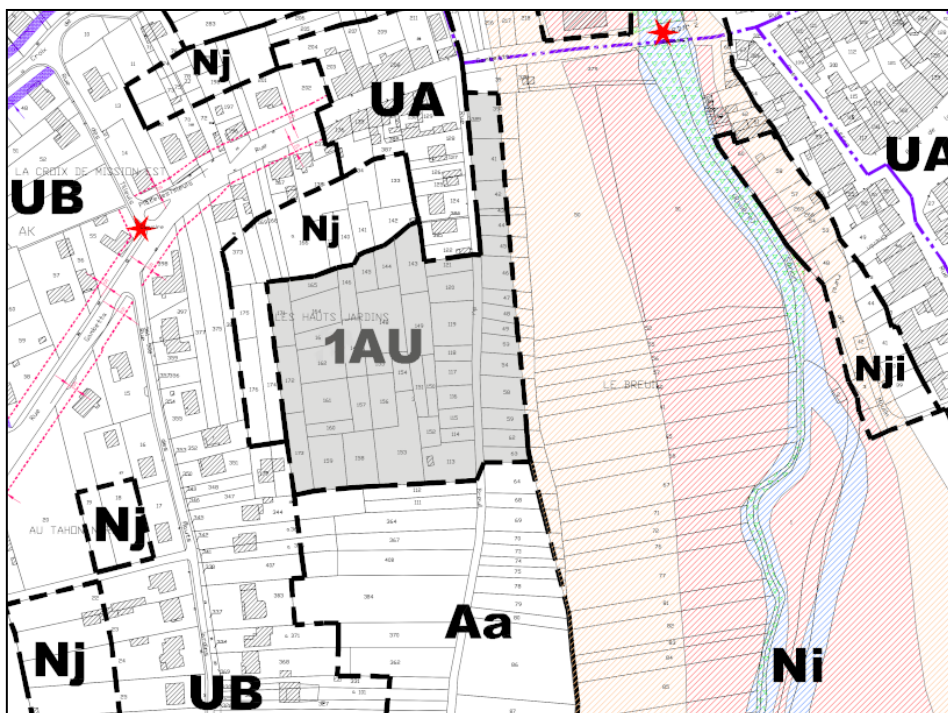
II.1. Evolution du plan de zonage

La zone 2AU devient 1AU ; son périmètre reste inchangé. Un aplat est ajouté pour matérialiser le fait que s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



II.2. Evolution du règlement écrit

II.2.1. Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un alinéa 6.4 bis est inséré à la fin du paragraphe relatif aux « prescriptions générales pour tous les secteurs », comme suit :

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

6.1 Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

6.2 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

6.3 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

6.4 Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

6.4bis La réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes, notamment celles qui ne respectent pas les règles de recul par rapport aux voies, à l'exception toutefois des reculs issus des plans d'alignement en vigueur.

II.2.2. Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Un alinéa 7.3 bis est inséré à la fin du paragraphe relatif aux « prescriptions générales pour tous les secteurs », comme suit :

Prescriptions générales pour tous les secteurs :

7.1 En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du projet, mais lot par lot.

7.2 Les équipements publics, édifices publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés soit en limite, soit en recul de la limite séparative de 1 mètre minimum.

7.3 Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

7.3bis La réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les constructions existantes, notamment celles qui ne respectent pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

II.2.3. Suppression du règlement de zone 2AU

L'unique zone 2AU du P.L.U. étant transférée en 1AU, le règlement de la zone 2AU peut être supprimé.

II.3. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

II.3.1. Introduction d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation

Un phasage d'ouverture à l'urbanisation est ajouté aux O.A.P. ; il est rédigé comme suit :

Afin de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population, il ne sera possible de poursuivre l'urbanisation de la zone AU de Grandvezin (secteur / O.A.P. n° 1) qu'une fois la construction de la zone AU des Hauts Jardins (secteur / O.A.P. n° 2) réalisée à 75% (construction démarrée).

II.3.2. Evolution de l'O.A.P. n°1 « Bouclage entre la rue du Tombois et la rue Béranger »

Une phrase du paragraphe « Habitat » est modifiée.

Paragraphe habitat avant modification

Le projet est à destination principale d'habitat. Il est prévu une densité minimale de 11 logements par hectare. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

Paragraphe habitat après modification

Le projet est à destination principale d'habitat. Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare. Néanmoins, la densité urbaine moyenne sera respectée pour l'ensemble du quartier et pourra être répartie de manière irrégulière sans homogénéité affirmée.

Les principes de l'architecture bioclimatiques seront favorisés.

II.3.3. Evolution de l'O.A.P. n°2 « Lieu-dit des Hauts Jardins, desservi par la rue du Breuil »

La zone 2AU des Hauts Jardins, transférée en zone 1AU, est dotée d'une O.A.P., reportée dans les pages suivantes.

O.A.P. n° 2 : Lieu-dit des Hauts Jardins, desservi par la rue du Breuil



Grands principes d'aménagement

Le principe général d'urbanisation s'appuie sur une voie existante, la rue du Breuil, pour densifier l'arrière des rues des Hauts Jardins et Gambetta.

Une voirie traversante sera créée pour plus de fluidité et éviter les voies en impasse.

Une gestion raisonnée des eaux pluviales sera favorisée, privilégiant les systèmes de rétention et d'infiltration sur chaque parcelle et accompagnés d'un aménagement paysager. La récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sera préconisée. Les surfaces de stationnement supérieures à 50 m² sont réglementées (voir règlement écrit).

Mise en valeur des continuités écologiques

En contrebas de la rue du Breuil, l'espace est préservé de toute urbanisation, au profit d'un aménagement paysager, protégeant les zones humides et jardins existants.

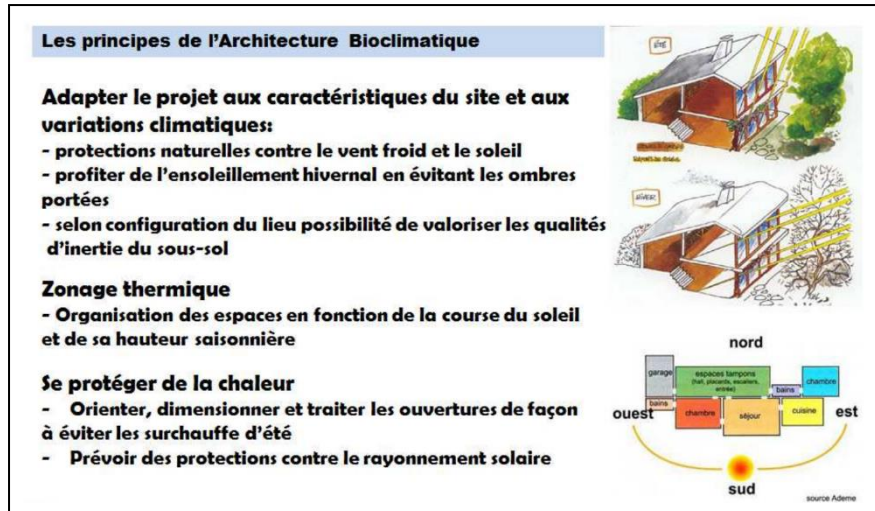
Des franges arborées de transition paysagère sont prévues (voir croquis d'aménagement), avec l'espace agricole et les jardins existants en fond de parcelle.

Des plantations accompagneront les voies et chemins à créer.

Habitat

Il est prévu une densité minimale de 20 logements par hectare pour la partie de la zone AU effectivement constructible (c'est-à-dire hors marges de recul liées au plan d'alignement de la rue du Breuil, hors franges à arborer et parcelles sises côté Est de la rue du Breuil).

Les principes de l'architecture bioclimatique seront favorisés.



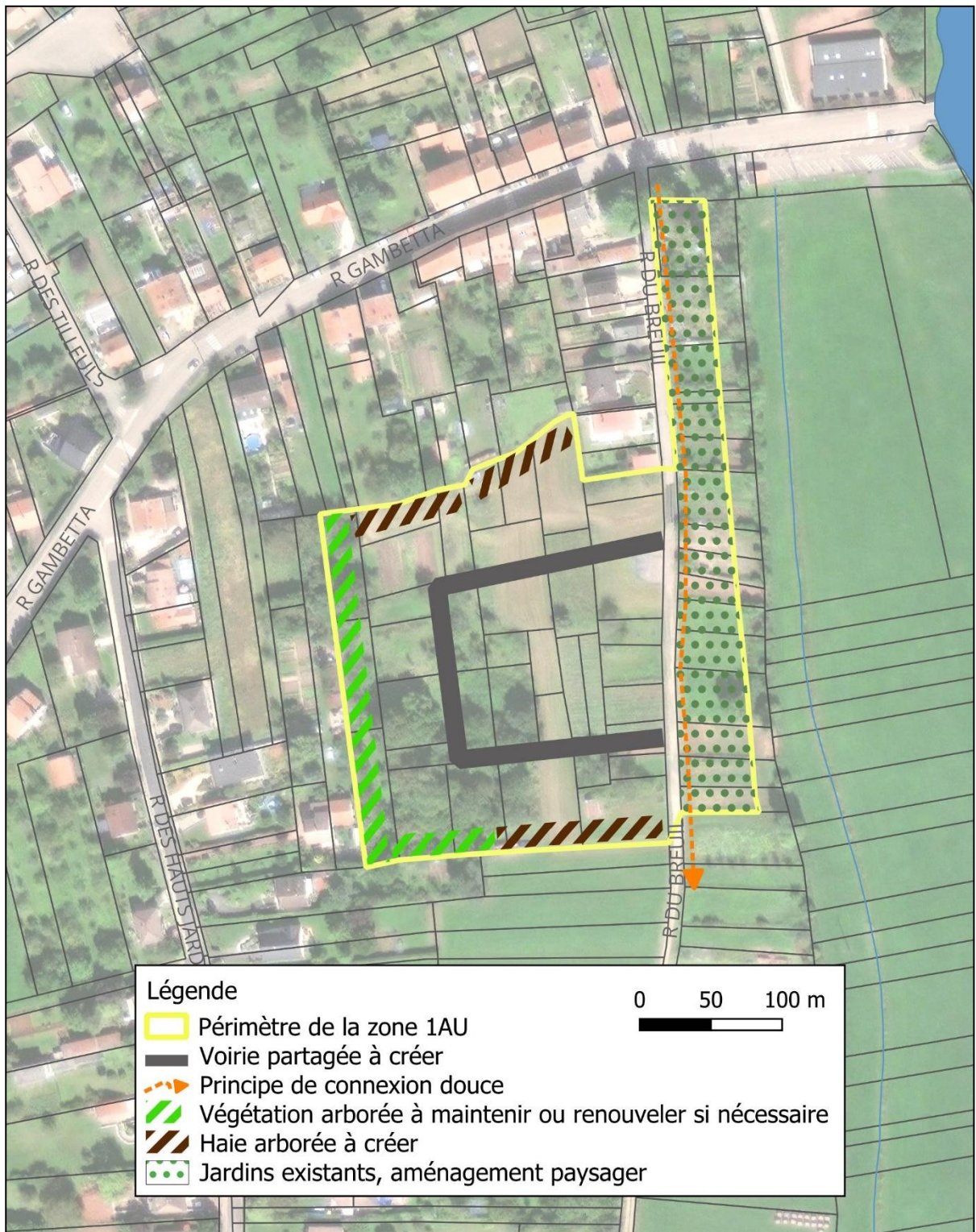
Transport et déplacements

Des dispositifs de stationnement groupé pourront être répartis dans le nouveau quartier (à privilégier aux entrées du quartier, aux articulations avec les axes principaux de desserte), en fonction des besoins des usagers.

Les déplacements doux seront favorisés par les aménagements urbains (voiries partagées ou cheminements actifs continus). Des liaisons douces (de type chemin, venelle) pourront être prévues pour connecter le nouveau quartier et créer des liens avec les secteurs voisins, notamment avec la rue des Hauts Jardins.

En matière de transports en commun, la commune de Crévic bénéficie du service de transport à la demande de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois, qui permet aux habitants de rejoindre les pôles urbains de l'intercommunalité et, en particulier, les gares de Dombasle-sur-Meurthe et Varangéville. Deux lignes de transport scolaire desservent également la commune : Sommerviller / Tomblaine et Lunéville / Art-sur-Meurthe. Elles sont utilisables par tout usager de moins de 26 ans.

Schéma d'aménagement du secteur



II.4. Evolution du tableau des superficies

Tableau des superficies avant modification

	ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU/ BAN COMMUNAL (%)
zones urbaines	UA	15,59	1,46
	UB	22,15	2,08
	UBi	0,36	0,03
			0,00
	Total	38,09	3,57
zones à urbaniser	1AU	3,02	0,28
	2AU	2,01	0,19
	Total	5,03	0,47
zones agricoles	A	505,85	47,44
	Aa	17,42	1,63
	Ai	0,14	0,01
	Ac	67,62	6,34
			0,00
	Sous-Total	591,02	55,43
zones naturelles et forestières	N	88,16	8,27
	Np	32,77	3,07
	Ni	148,49	13,93
	Nc	0,39	0,04
	Nhr	0,43	0,04
	Nj	4,31	0,40
	Nji	0,86	0,08
	Nh	0,94	0,09
	Nei	0,67	0,06
	Nf	155,14	14,55
	Sous-Total	432,15	40,53
	Total	1023,18	95,96
	Total	1066,30	100,00

Tableau des superficies après modification

	ZONAGE PLU	SUPERFICIE (ha)	SURFACE PLU/ BAN COMMUNAL (%)
zones urbaines	UA	15,59	1,46
	UB	22,15	2,08
	UBi	0,36	0,03
			0,00
	Total	38,09	3,57
zones à urbaniser	1AU	5,03	0,47
	Total	5,03	0,47
zones agricoles	A	505,85	47,44
	Aa	17,42	1,63
	Ai	0,14	0,01
	Ac	67,62	6,34
			0,00
	Sous-Total	591,02	55,43
zones naturelles et forestières	N	88,16	8,27
	Np	32,77	3,07
	Ni	148,49	13,93
	Nc	0,39	0,04
	Nhr	0,43	0,04
	Nj	4,31	0,40
	Nji	0,86	0,08
	Nh	0,94	0,09
	Nei	0,67	0,06
	Nf	155,14	14,55
	Sous-Total	432,15	40,53
	Total	1023,18	95,96
	Total	1066,30	100,00

III – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le P.L.U. en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ayant conclu à l'absence de nécessité d'en réaliser une (décision 54PLU16PL14 du 29 avril 2016).

La commune a décidé de réaliser une évaluation environnementale pour la présente procédure de modification.

Le contenu de l'évaluation environnementale est décrit à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme. Il doit être « proportionné à l'importance du P.L.U., aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée ».

III.1. Articulation de la modification du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte

Code de l'Urbanisme, article R151-3-1° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

Descrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

La présente modification du P.L.U. est, ici, analysée au regard du S.Co.T. récemment révisé, ce document de planification étant désormais « intégrateur » (en ce sens qu'il intègre les normes de rang supérieur, tels le S.R.A.D.D.E.T. ou le S.D.A.G.E.).

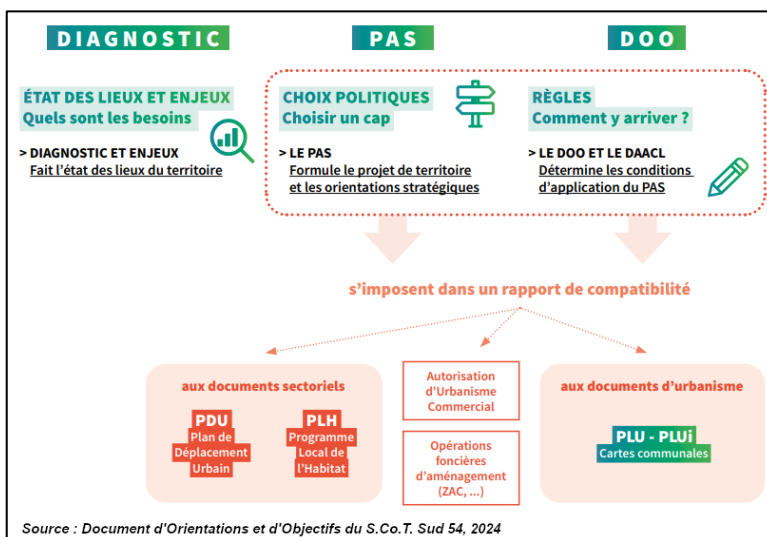
Cette modification est opérée précisément dans le cadre de la mise en compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54, dont la révision a été approuvée le 12 octobre 2024.

Le tableau ci-dessous dresse la synthèse, par thématiques, de la compatibilité du P.L.U. approuvé en 2019 avec le S.Co.T. Sud 54 révisé en 2024, faisant apparaître les évolutions à porter au P.L.U. en cas d'incompatibilité et les apports de la présente modification.

Les questions de la consommation foncière et de la production de logements sont traitées après, séparément pour une meilleure lisibilité.

A la différence de la « conformité » ou de la « prise en compte », la notion de compatibilité correspond à une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Par conséquent, la mise en compatibilité d'un P.L.U. avec le S.Co.T. signifie que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. ainsi que son règlement, son plan de zonage et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas contraires aux orientations du S.Co.T. et, plus exactement à son Document d'Orientations et d'Objectifs (article L142-1 du Code de l'Urbanisme).



1. UNE ARMATURE TERRITORIALE FACTEUR DE COHESION ET D'ATTRACTIVITE

	ORIENTATIONS S.Co.T.	Non contrariété du P.L.U. de 2019 et de la présente modification ou contribution du P.L.U. de 2019 à leur réalisation Surlignage jaune : mise en compatibilité du P.L.U. de 2019 par la présente modification Surlignage gris : contribution de la présente modification à leur réalisation
	Organisation de l'armature territoriale	Non contrariété NB : Crévic est un pôle de proximité de l'armature territoriale du S.Co.T.
	Sobriété foncière	
HABITAT	Besoins en logement et territorialisation des objectifs	Voir ci-après : thématiques traitées séparément pour une meilleure lisibilité
	Diversification de l'offre et des parcours résidentiels	
	Réhabilitation du parc de logements existant et résorption de la vacance	
	Maîtrise du développement résidentiel	La commune de Crévic est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du S.Co.T.. A ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. sont de 20 logements par hectare. Pour la zone 1AU de Grandvezin, dont l'urbanisation n'est pas terminée, les O.A.P. du P.L.U. approuvé en 2019 prévoient une densité minimale de 11 logements par hectare. La présente modification permet d'opérer la mise en compatibilité en augmentant la densité minimale à 20 logements par hectare. L'O.A.P. créée par la modification prend en compte cette même densité minimale.
ECONOMIE	Localisation préférentielle des activités économiques (au cœur des tissus urbains des villes et villages)	Le P.L.U. permet les implantations d'activités non nuisantes dans les zones U. Cette volonté de mixité est soulignée dans le P.A.D.D. Les zones 1AU du P.L.U. sont à vocation principale d'habitat. Toutefois, le règlement écrit permet la mixité sociale et des fonctions urbaines.
	Organisation des Zones d'Activités Economiques	Commune de Crévic non concernée
	Aménagement durable des ZAE	Commune de Crévic non concernée
	Localisation et conditions d'implantation du développement commercial D.A.A.C.L.	Non contrariété NB : La commune de Crévic n'est pas identifiée au titre des localisations préférentielles pour les commerces.
TRANSPORT	Optimiser la complémentarité des réseaux de transport en commun	Non contrariété Compétences : Communauté de Communes, Région
	Développement urbain et d'intermodalité autour des gares	Commune de Crévic non concernée
	Développement des modes actifs au quotidien	Les aménagements permettant la sécurisation des déplacements actifs de la population sont intégrés au

	<p>projet urbain de la commune. Les O.A.P. assurent un tissage de la trame viaire en favorisant des bouclages et en évitant que les quartiers soient isolés du village ; elles prévoient des voiries partagées.</p> <p>Les itinéraires classés au P.D.I.P.R. ont été reportés sur le plan de zonage pour leur préservation.</p> <p>L'O.A.P. créée par la présente modification prévoit une voirie partagée en bouclage et prend en compte les circulations douces. La zone AU des Hauts Jardins est bien située au regard de ses problématiques : accès immédiat à des chemins de randonnée et au pont piéton sur le Sânon.</p>
Accompagner l'évolution des usages de l'automobile	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Des aires de stationnement pour covoiturage existent déjà sur la commune.</p> <p>La zone AU des Hauts Jardins est située à proximité immédiate d'une aire de covoiturage.</p>
Infrastructures de transport	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Le canal de la Marne au Rhin traverse la commune (objectif D.O.O. : « préserver la fonctionnalité de l'infrastructure fluviale et son alimentation en eau »).</p>

2. UNE ARMATURE VERTE LEVIER DE QUALITE DE VIE ET DE RESILIENCE

ORIENTATIONS S.Co.T.	NON CONTRARIETE DU P.L.U. OU CONTRIBUTION DU P.L.U. A LEUR REALISATION
Planification de l'ambition énergétique et déploiement des énergies renouvelables	<p>Le règlement écrit du P.L.U. a pris en compte, dans les zones urbaines, l'installation des systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont, en outre, autorisées dans toutes les zones.</p> <p>Pour l'ensemble des zones, le règlement écrit rappelle aussi la conformité des nouvelles constructions à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.</p> <p>La présente modification introduit un principe dérogatoire dans les articles 6 et 7 des zones urbaines, afin d'autoriser les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur dans les marges de recul.</p>
Prise en compte des objectifs de la transition alimentaire	<p>Le P.L.U. a pris en compte les activités agricoles, notamment la préservation des accès vers les espaces agricoles et le maintien des îlots d'exploitation selon les préconisations de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>La « préservation des coteaux boisés comme un caractère fort de la commune » est une orientation du P.A.D.D.</p> <p>Un secteur spécifique de la zone N « Nf » vise à préserver les massifs forestiers.</p>
Préservation de la ressource agricole et forestière	

BIODIVERSITE	Protection des réservoirs de biodiversité	<p>Le P.L.U. protège de nombreux éléments naturels remarquables au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'intérêt local ou d'intérêt S.Co.T. : végétation rivulaire des cours d'eau, corridors de la trame verte, alignements d'arbres, arbres remarquables, bosquets, haies, coteaux ou encore ensembles naturels forestiers.</p> <p>Soit un total d'environ 167 ha (hors bois et forêt soumis au régime forestier).</p> <p>Les jardins familiaux (à savoir le cœur d'îlot de la Lorette, les jardins des cités de la saline et les jardins partagés de Laval) font l'objet d'un zonage spécifique Nj.</p> <p>Sur le même principe, les vergers, principalement localisés sur les coteaux, sont identifiés en « Nv ».</p> <p>L'O.A.P. des Hauts Jardins met en valeur les continuités écologiques : la trame bleue par préservation de la partie basse de la zone AU côté Sânon et la trame verte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation d'éléments bocagers afin de maintenir un cœur d'îlot vert entre la rue Gambetta, la rue des Hauts Jardins et la rue du Breuil. - Plantations à réaliser pour conforter le cœur d'îlot et enrichir la frange urbaine. - Plantations à réaliser le long des futures voies et chemins à créer.
	Protection et remise en état des corridors écologiques	
	Préservation et valorisation des continuités des milieux aquatiques et humides	
	Préservation de la nature ordinaire	
CLIMAT	Lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre	<p>Pour cette thématique, le D.O.O. ne développe pas d'orientations spécifiques. Il renvoie aux orientations d'organisation territoriale et de structuration d'un développement moins consommateur en énergie (politique d'habitat, de la mobilité, d'accueil et d'organisation des activités économiques), associées aux orientations visant à mobiliser les potentialités existantes de recyclage urbain, de réutilisation et de réhabilitation du bâti.</p>
	Accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables	<p>Pour cette thématique, le D.O.O. ne développe pas d'orientations spécifiques. Il renvoie aux objectifs de sobriété foncière, aux orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire et en faveur de la protection de la biodiversité.</p>
QUALITE URBAINE ET PAYSAGES	Mise en œuvre d'un aménagement de qualité	<p>Le P.L.U. explique et encourage l'architecture bioclimatique (O.A.P. notamment).</p> <p>Le règlement écrit prend en compte, dans les zones urbaines, l'installation des systèmes domestiques solaires et thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont, en outre, autorisées dans toutes les zones.</p> <p>O.A.P. et règlement écrit gèrent les eaux pluviales : mise en œuvre de techniques de récupération mais aussi d'infiltration, telles que chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants.</p>

		<p>Les aménagements permettant la sécurisation des déplacements actifs de la population sont intégrés au projet urbain de la commune.</p> <p>Le P.L.U. traite les espaces de transition entre quartiers et avec les paysages agricoles ou naturels environnants.</p> <p>L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.</p> <p>NB : Liste non exhaustive.</p> <p>La présente modification priorise pour l'ouverture à l'urbanisation un secteur relevant de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Elle prend en compte la qualité urbaine dans les O.A.P. dédiées : traitement des franges urbaines, cœur d'îlot vert, encouragement à l'architecture bioclimatique, gestion des eaux pluviales etc.</p>
	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Préservation d'éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
	Préservation des paysages emblématiques	Commune de Crévic non concernée
RISQUES ET NUISANCES	Prévention des risques naturels	<p>En matière d'inondation (rivière le Sânon), le P.L.U. intègre la connaissance du risque, qui repose sur un atlas des zones inondables daté de 2008. Les différentes zones d'aléas sont reportées sur le plan de zonage.</p> <p>L'arrêté préfectoral, relatif aux risques d'affaissement dus à la dissolution du sel du 19 mars 1991, pris en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme, vaut Servitudes d'Utilité Publique. Il figure dans les annexes du P.L.U. et il est expliqué dans le rapport de présentation.</p> <p>Les O.A.P. créées par la présente modification prennent en compte le risque inondation par débordement du Sânon et par remontée de la nappe, en rendant inconstructibles les parcelles situées en contrebas de la rue du Breuil (soit 0,44 ha).</p> <p>En outre, le phasage introduit par la présente modification retarde la poursuite de l'aménagement de la zone AU de Grandvezin, dont le périmètre s'étend jusqu'à la limite de la zone d'aléa inondation fort du Sânon.</p>
	Prévention des risques technologiques et industriels	Des exploitations par dissolution du sel ont été conduites à Crévic. Le P.L.U. a pris en compte ce risque, notamment dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser, qui ne doivent pas s'approcher à moins de 400 mètres d'un sondage d'exploitation existant ou programmé.
	Prévention des risques liés aux pollutions de l'air, des sols et au bruit	En zones U et AU, des constructions à usage d'activités sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
	Amélioration de la gestion des déchets	Non contrariété
RESSOURCES	Préservation de la ressource en eau	<p>Deux emplacements réservés correspondent aux périmètres de protection immédiate de captages d'eau potable.</p> <p>O.A.P. et règlement écrit gèrent les eaux pluviales : mise en œuvre de techniques de récupération mais aussi d'infiltration,</p>

	<p>telles que chaussées poreuses, tranchées drainantes, noues paysagères ou fossés absorbants.</p> <p>Le dossier du P.L.U. est doté d'annexes sanitaires ; le système d'assainissement collectif est raccordé à la station d'épuration située sur le ban communal de Sommerviller.</p> <p>Le secteur des Hauts Jardins est situé en zone d'assainissement collectif. Les O.A.P. traitent la question des eaux pluviales, en complément du règlement écrit de la zone 1AU.</p>
Exploitation raisonnée et durable des ressources du sous-sol	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Le plan de zonage du P.L.U. localise les sites des sondages miniers salifères.</p>

Sobriété foncière et production de logements

Réceptivité dans le tissu bâti existant

D'après les données I.N.S.E.E., 26 logements étaient vacants en 2015, 24 en 2021 ; ils représentent 5,5% du parc de logements.

Un taux d'environ 5% représente la vacance conjoncturelle (ou frictionnelle), qui correspond au fonctionnement « normal » du marché immobilier (tenant compte du temps de latence entre deux occupants successifs). Ce taux est nettement inférieur aux taux départemental (9,3%) et national (8,2%). On en conclut que le marché est fluide.

La municipalité a dressé un inventaire précis des logements vacants en début d'année 2025. ►

4 logements sont à vendre actuellement.

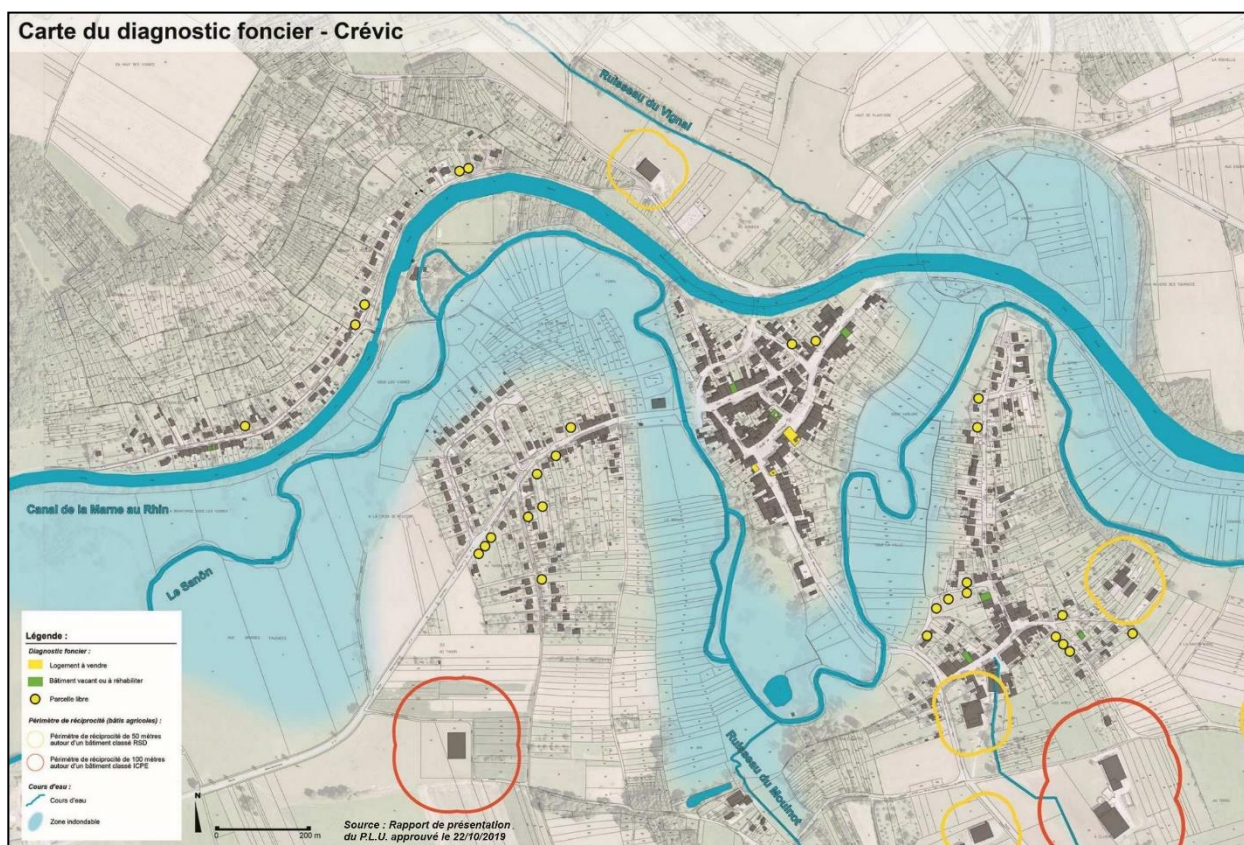
8 autres ne sont pas habités, mais ne sont pas disponibles sur le marché immobilier.

Soit, un total de 12 logements vacants et un taux qui s'établit à 2,8%.

Rue	Maison non habitée	Maison à vendre	Maison abandonnée
Bénatange			1
Gambetta	1		
Jeanne d'Arc	1	1	
Lyautey	1	1	
Naveau	1		
Béranger	1		
Tombois	1	1	
Place république	1	1	

Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. approuvé le 22/10/2019, un inventaire précis des disponibilités foncières dans l'enveloppe bâtie du village (voir carte ci-après) a été réalisé.



28 dents creuses sont répertoriées, représentant une superficie totale de 2,26 ha. Depuis l'approbation du P.L.U. en 2019, deux d'entre elles ont été construites :

- Rue Bénatange, 1 construction sur 2 parcelles, soit 1150 m²
- Rue Béranger, 1 construction sur 2 parcelles, soit 920 m²

Depuis 2019, les possibilités de densification ont donc été peu utilisées par les propriétaires. Le diagnostic foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. approuvé le 22/10/2019 a pris en compte cette rétention foncière et l'expliquait de la façon suivante : « *Les propriétaires restent réticents à l'idée de vendre leur terrain pour permettre la constructibilité d'une maison voisine de la leur. Ils privilégient leur « tranquillité ». Dans ce contexte, une rétention foncière de 50% a été retenue pour estimer le nombre de constructions qui peuvent être réalisées en comblement d'ici 10 ans. Ainsi, seules 14 possibilités de construction ont été retenues pour la durée du PLU en comblement de dents creuses* ».

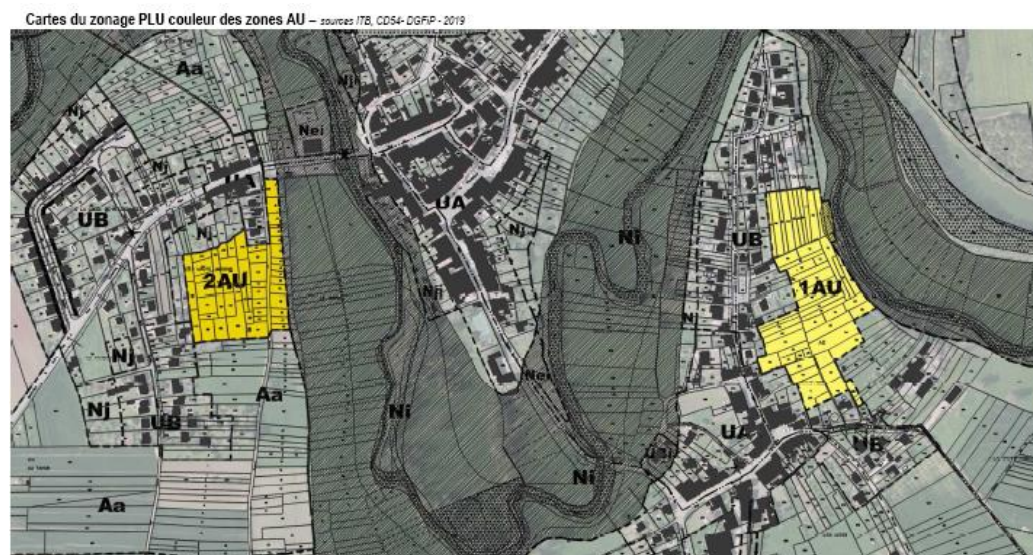
La municipalité a souhaité actualiser ces données et a dressé un inventaire précis des dents creuses réellement opérationnelles en début d'année 2025, soit un potentiel de 11 logements. ►

Sur la base d'un taux de rétention foncière de 50%, le potentiel est donc d'une demi-douzaine de logements.

Rue	Cadastre	Nombre terrain
Gambetta	AK 20	1 constructible
	AI 375	1 constructible
	AI 382	1 constructible
Des Tilleuls	AK 53	1 constructible
Hauts Jardins	AI 356	1 constructible
	AI 407	1 constructible
Clémenceau	AB 81	1
Route de Lunéville	AH 113	1
Naveau	AD 533 et 534	2
Tombois	AD 19	1

Réceptivité de l'espace en extension de l'urbanisation

Le P.L.U. de Crévic compte deux zones à urbaniser : une zone 1AU et une zone 2AU. ▼



La surface de la zone 1AU de Grandvezin est de 3,02 hectares.
Sa partie Nord est actuellement construite (0,8 ha). ►



La surface de la zone 2AU des Hauts Jardins est de 2,01 hectares.

La surface totale classée en zone AU restant disponible atteint donc 4,23 hectares.
Toutefois, les O.A.P. de chacune des deux zones en inscrivant chacune des secteurs non urbanisables au bénéfice de la trame verte et bleue réduisent la superficie réellement mobilisable à 1,2 ha pour le secteur des Hauts Jardins et 1,5 ha pour celui de Grandvezin, soit un total de 2,7 ha.

Par application de la densité minimale préconisée par le S.Co.T., soit 20 logements par hectare pour les « pôles de proximité sous influence urbaine », cela représente donc 54 logements. Il s'agit là d'une programmation à long terme.

Réceptivité globale sur l'ensemble de la commune

Au total, on dénombre donc 4 maisons à vendre, un potentiel en dents creuses de l'ordre de 6 logements nouveaux, auxquels s'ajoute le potentiel en extension de Grandvezin et des Hauts Jardins représentant 54 logements.

Analyse de la compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54

En l'absence de P.L.U.i. ou de stratégie intercommunale (en cours de définition), le D.O.O. du S.Co.T. indique que les documents d'urbanisme respectent les limites de consommation foncière et d'artificialisation effectives fixées par E.P.C.I. en les répartissant au prorata du poids des populations de chacune des communes.

La commune de Crévic compte 964 habitants (donnée I.N.S.E.E. 2021), ce qui représente 3,34% de la population de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois.
Sa limite de consommation foncière est donc fixée à 1,3 ha pour la période 2021-2030.

En extension de l'urbanisation, la commune de Crévic a consommé 0,09 ha pour la période 2021-2024 (parcelles n°440 et 442, en entrée de village, rue Béranger).

Par la présente modification, prenant en compte l'importance des propriétés communales sur la zone AU des Hauts Jardins et le blocage foncier évident de la zone AU de Grandvezin, la municipalité a inversé ses

priorités de développement en faveur de la première citée. Après étude du site, 0,44 ha sont protégés au titre de la préservation des zones inondables et / ou humides et 0,37 ha au titre des continuités écologiques, la superficie effectivement constructible est donc de 1,2 ha.

Cette consommation foncière est donc compatible avec les limites fixées par le S.Co.T. Sud 54.

Sur la base de la densité minimale définie par le S.Co.T. (soit 20 logements par hectare pour Crévic, commune identifiée « pôle de proximité »), 24 logements constitueront le futur quartier des Hauts Jardins.

Par phasage, la poursuite de l'aménagement de la zone AU de Grandvezin est reportée à long terme et permettra de répondre aux objectifs de production de logements assignés par le S.Co.T. à la C.C.P.S.V.¹

Au prorata du nombre d'habitants, 34 logements sont à produire à Crévic pour la période 2021-2030² et 42 logements pour la période 2031-2040.

Une production supérieure serait d'ailleurs compatible avec le S.Co.T. Sud 54, qui a acté un principe de répartition de la production de logements de manière à consolider l'armature territoriale. Or, la commune de Crévic est identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du S.Co.T. Sud 54.

Evoquons, à présent, l'objectif S.Co.T. de « développer 70% minimum de l'offre de logement au sein des enveloppes urbaines constituées en s'appuyant sur les potentialités présentes dans le parc existant par la mobilisation de la vacance, du renouvellement urbain et de la densification ». Pour la commune de Crévic, on peut estimer ce taux à 63%, réparti comme suit :

- En mobilisation de la vacance : 4 logements,
- En densification : 30 logements sur le site de Grandvezin (considéré comme inclus dans l'enveloppe urbaine, dans la mesure où il forme une poche contenue entre la partie Nord de la zone AU déjà construite et les rues du Tombois et Béranger) et 6 logements en dents creuses,
- En extension urbaine : 24 logements sur le site des Hauts Jardin.

Ce taux de 63%, légèrement inférieur à l'objectif du S.Co.T., se justifie par l'absence d'opportunité en renouvellement urbain et par la faiblesse de la vacance, le marché immobilier étant fluide, la commune attractive.

Le P.L.U. de Crévic approuvé en 2019, associé à sa présente modification de droit commun, apparaît donc compatible avec le S.Co.T. Sud 54 révisé.

¹ 1024 logements pour la période 2021-2030 et 1251 logements pour la période 2031-2040.

² 7 logements ont été créés à Crévic sur la période 2021-2024 (source : base nationale en open data des autorisations d'urbanisme).

III.2. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution

Code de l'Urbanisme, article R151-3-2° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

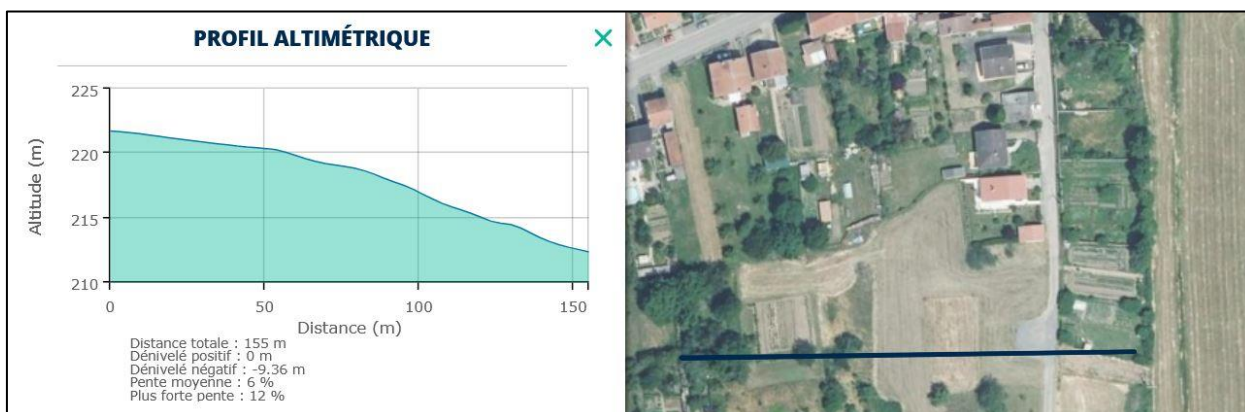
III.2.1. Etat initial de l'environnement

Une seule zone du ban communal est susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U., à savoir la zone AU des Hauts Jardins, transférée d'un zonage 2AU à 1AU. Le présent état initial de l'environnement est donc centré sur cette zone.

III.2.1.1 Contexte topographique et géologique

(Source : Géoportail, B.R.G.M., INFOTERRE)

La zone des Hauts Jardins est située en rive gauche du Sânon, la partie la plus à l'Ouest s'étend sur un plateau topographique, qui cède la place à une pente douce en direction de la vallée du Sânon. Le dénivelé est d'une dizaine de mètres.



Géologiquement, la zone 2AU est établie sur un support marneux : marnes irisées inférieures, argilites renfermant des couches de sel gemme et de gypse (Keuper inférieur – moyen).

III.2.1.2 Hydrographie et zones humides

La zone à urbaniser des Hauts Jardins est située en rive gauche du Sânon, au-delà du périmètre de la zone inondable (tel qu'établi par l'Atlas des zones inondables), classé en secteur Ni dans le P.L.U. approuvé en 2019.

Les bases de données hydrographiques figurent également un cours d'eau intermittent, parallèle à la rue du Breuil, dans la prairie qui borde les parcelles de jardins. ►



D'après les bases de données de la D.R.E.A.L. Grand Est, la zone 2AU s'inscrit en grande partie dans une enveloppe de zones humides potentielles. Le sujet des zones humides n'a pas été abordé lors de l'élaboration du P.L.U. approuvé en 2019.

De fait, une étude des zones humides a été réalisée en préalable à la modification du P.L.U., en 2024 (voir dans les annexes du dossier de modification), conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et la circulaire du 18 janvier 2010.

Le diagnostic est fondé sur deux critères :

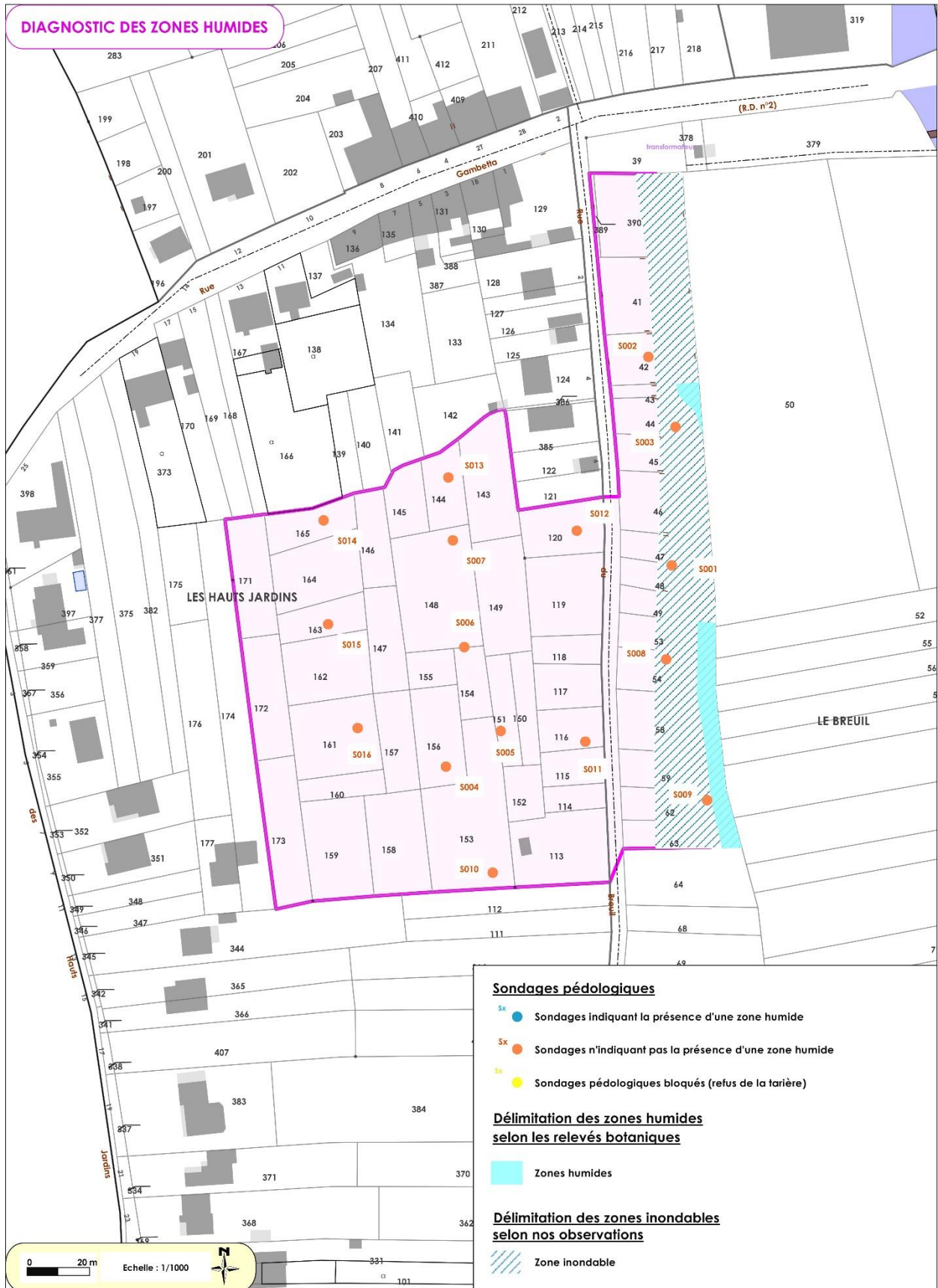
- Le critère pédologique : au moins 5 sondages pédologiques par hectare à la tarière manuelle ont été réalisés, dans la mesure du possible, à une profondeur de l'ordre d'un mètre, afin d'identifier les éventuelles traces d'hydromorphie, soit un total de 16 sondages pédologiques.
- Le critère botanique : des relevés des différentes espèces végétales ont été réalisés, en attribuant des coefficients d'abondance/dominance par espèce. Les espèces végétales caractéristiques des zones humides ont été ciblées.

Aucun sondage n'a révélé la présence de zones humides.

Toutefois, la présence de l'eau entre 0,60 et 1 mètre de profondeur a été observée pour tous les sondages à l'Est de la rue du Breuil. Les habitants rencontrés lors des investigations ont confirmé la présence d'une nappe proche de la surface et nous ont précisé que lors de crues importantes du Sânon, l'inondation affectait pour moitié les parcelles situées à l'Est de la Rue du Breuil.

Les investigations ont, par ailleurs, confirmé la présence de zones humides en limite et à l'Est de la zone classée AU.

Voir ci-après paragraphe relatif aux remontées de nappe.



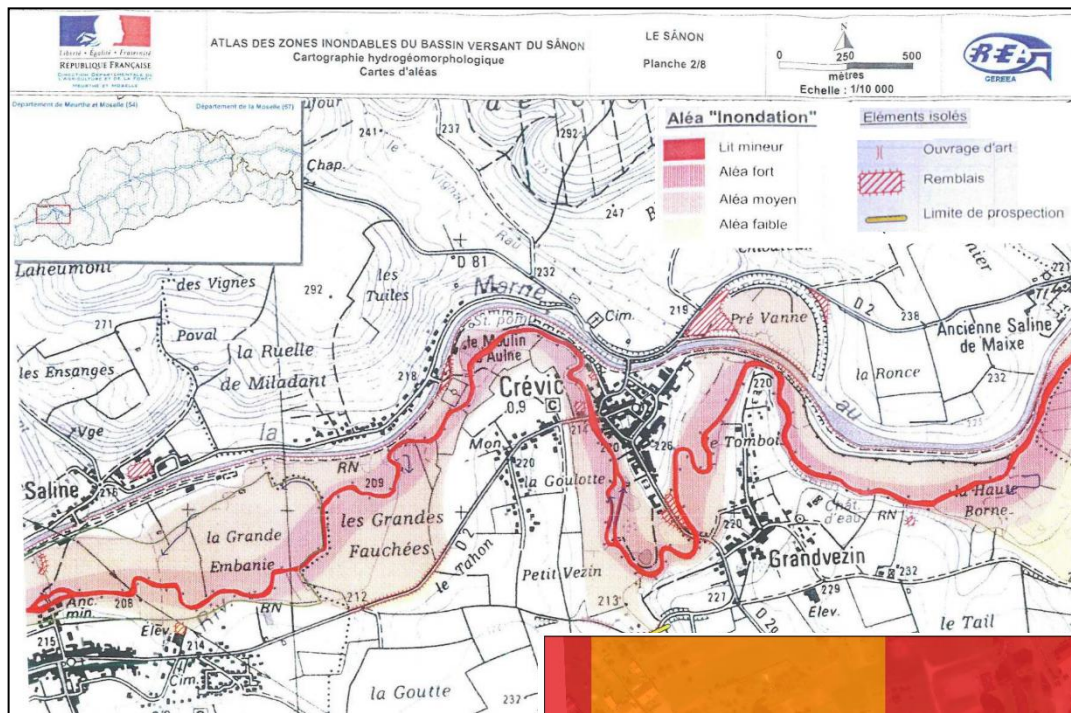
III.2.1.3 Risques naturels et technologiques

(Sources : B.R.G.M., Géorisques, D.R.E.A.L., Atlas des Zones Inondables, rapport de présentation du P.L.U.)

a. Risques d'inondation par le Sânon

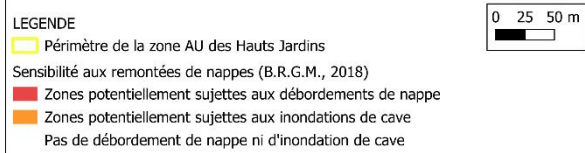
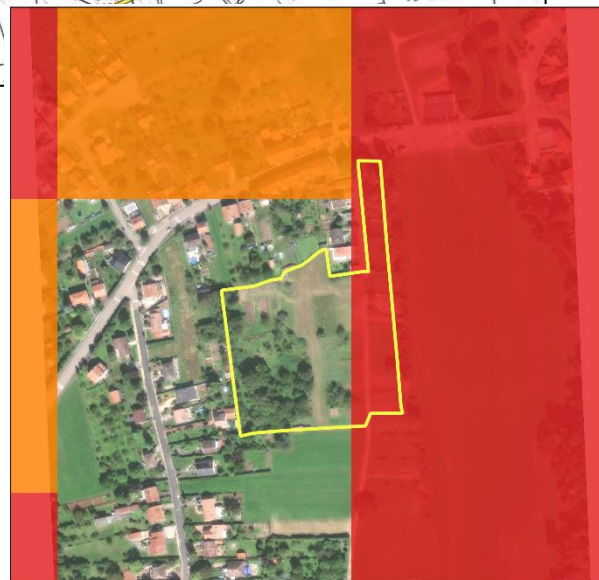
La commune de Crévic est traversée par plusieurs cours d'eau dont le plus important est la rivière Sânon. La connaissance du risque inondation repose sur un atlas des zones inondables réalisé selon la méthode hydro-géomorphologique (GEREEA, 2008).

La lecture de cette cartographie fait apparaître peu de risque pour les zones bâties, construites sur des terrasses alluviales. La zone AU des Hauts Jardins n'est pas située dans les zones d'aléas, mais en bordure de l'une d'elle identifiée par un classement Ni au P.L.U..



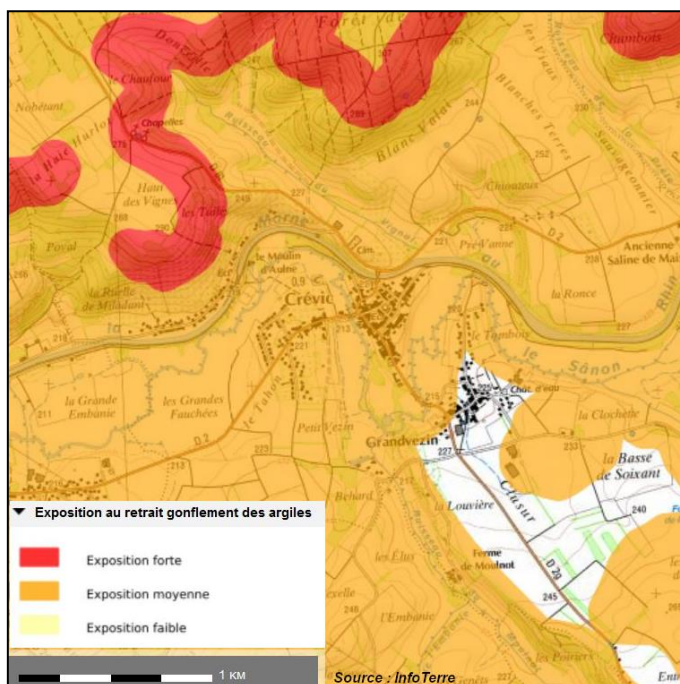
b. Sensibilité aux remontées de nappe

La partie basse de la zone AU des Hauts Jardins, côté Est, est considérée comme une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (B.R.G.M., 2018).



c. Risques liés au retrait / gonflement des argiles

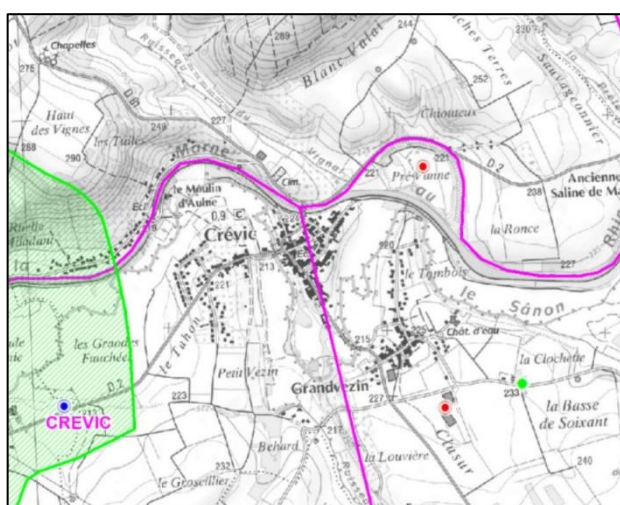
La majeure partie du territoire communal et, notamment la zone d'extension des Hauts Jardins, est répertoriée en aléa moyen.



d. Risques d'affaissement liés à la dissolution du sel

Une partie Ouest du ban communal (zone de type 3 de risque faible) est concerné par l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991 arrêté, pris en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme et valant Plan de Prévention des Risques d'affaissements dus à la dissolution du sel.

La zone des Hauts Jardins est située à plus de 400 mètres de ce périmètre.



e. Aléas miniers

(Source : D.R.E.A.L.)

La zone AU des Hauts Jardins est située dans la concession minière de Crévic. Elle s'étend, toutefois, à plus de :

- 1200 mètres du puits de mine le plus proche,
- 800 mètres du sondage d'exploitation le plus proche,
- 900 mètres du sondage de reconnaissance le plus proche.

Selon une approche générale de l'impact potentiel des sondages d'exploitation par dissolution du sel, un rayon de 400 mètres est pris en considération pour définir le périmètre d'influence des sondages.

III.2.1.4 Environnement naturel

(Sources : D.R.E.A.L Grand Est, I.N.P.N., S.R.C.E. / S.R.A.D.D.E.T.)

A). Mesures réglementaires de protection de l'environnement et inventaires

La commune de Crévic n'est pas concernée par des mesures réglementaires de protection de l'environnement (Natura 2000, réserve naturelle, arrêté de biotope, Espace Naturel Sensible etc.), ni par des inventaires de type Z.N.I.E.F.F..

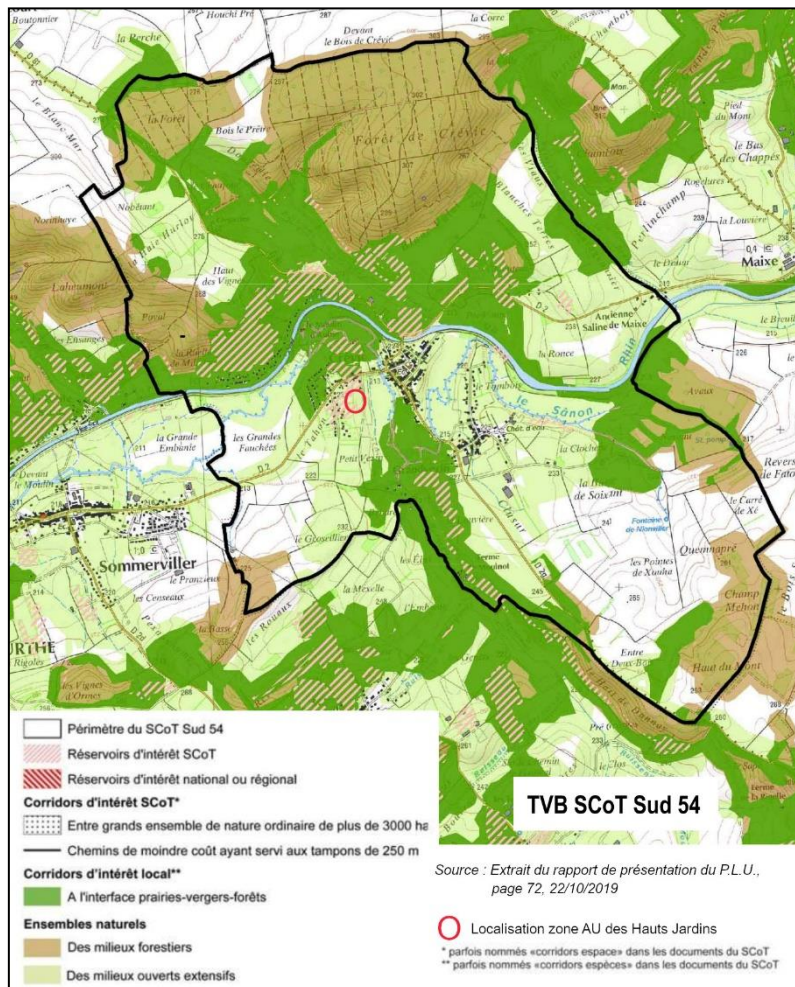
B). Continuités écologiques – La trame verte et bleue

(Sources : S.R.C.E. / S.R.A.D.D.E.T., S.Co.T.)

a. A l'échelle régionale

Le S.R.C.E. (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) constitue le volet régional de la trame verte et bleue. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Lorraine (S.R.C.E.) a été adopté le 20 novembre 2015 par arrêté préfectoral. Il est désormais intégré dans le S.R.A.D.D.E.T. (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), adopté le 22 novembre 2019.

Le S.R.A.D.D.E.T. est en cours de modification.



Le S.R.C.E. ne mentionne ni réservoir de biodiversité, ni corridor, ni objectif en matière de trame verte et bleue pour la commune de Crévic. Seul le canal de la Marne au Rhin est représenté comme « une infrastructure linéaire impactante »

b. A l'échelle du S.Co.T.

Le S.Co.T. Sud 54 a défini les réservoirs et les continuités écologiques sur son territoire, afin de garantir la préservation des espaces naturels et leur fonctionnalité.

La zone AU des Hauts Jardins apparaît dans les ensembles naturels des milieux ouverts extensifs, avec mention d'un réservoir d'intérêt S.Co.T., correspondant aux espaces arborés et aux jardins / espaces verts des fonds de parcelle des habitations existantes de la rue Gambetta et de la rue des Hauts Jardins.

c. A l'échelle communale

Le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2019 (page 143) a cartographié la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Dans le secteur de la zone AU des Hauts Jardins, l'intérêt est porté sur le cours d'eau intermittent, parallèle à la rue du Breuil, et à la ripisylve qui l'accompagne.



III.2.1.5 Paysages

La zone AU des Hauts Jardins s'inscrit en rive gauche du Sânon, à une distance comprise entre 100 et 160 mètres de la rivière. ►



▲ Par rapport au tissu bâti, elle est dans le prolongement de la rue des Breuil où existent déjà plusieurs constructions, à la jonction avec la rue Gambetta et s'étend donc à l'arrière de la rue Gambetta et de la rue des Hauts Jardins.

◀ Elle fait face au centre du village, localisé en rive droite du Sânon.

La zone AU est entièrement située dans le périmètre de protection des abords de 500 mètres du pont sur le Sânon, classé Monument Historique. Ainsi, tout projet localisé dans ce périmètre sera instruit par l'Architecte des Bâtiments de France, avec avis conforme en raison des covisibilités. ►



Le contrebas de la rue de Breuil est occupé par des parcelles de petites dimensions, dont certaines sont encore occupées par des jardins, parfois ceinturés de murets traditionnels, plus ou moins bien entretenus.



Une végétation hygrophile délimite les arrières de ces parcelles. ▼



Le cœur de la zone AU apparaît enherbé et partiellement arboré : arbres fruitiers et secteur enrichi au Sud-Ouest. ▼

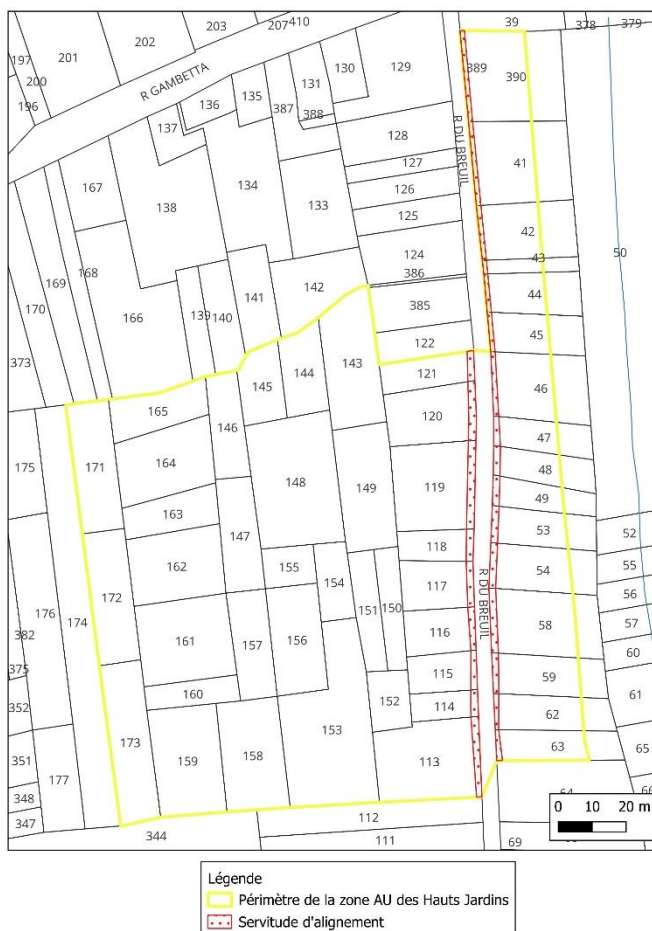


III.2.1.6 Accessibilité et réseaux

a. Accessibilité

La zone AU des Hauts Jardins est traversée par la rue du Breuil, qui rejoint la rue Gambetta (RD 2 vers Dombasle-sur-Meurthe). A cet embranchement est situé un parking aménagé de covoiturage. La desserte interne de la zone AU sera à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Il est à noter que la rue du Breuil est dotée d'un plan d'alignement, concernant les deux côtés de la voie et imposant un recul compris entre 1 et 2,2 mètres. ►



b. Eau potable et eaux usées

La commune de Crévic dispose d'un plan de zonage d'assainissement. L'ensemble du site des Hauts Jardins est localisé en zone d'assainissement collectif. Le réseau d'assainissement n'est pas à saturation et pourra traiter les effluents supplémentaires générés par l'accroissement du nombre de logements.

L'alimentation en eau potable est également suffisante ; elle a été récemment sécurisée, grâce à une interconnexion avec le réseau de Dombasle-sur-Meurthe.

c. Réseau incendie
(Source : D.D.T. 54)

Les constructions existantes de la rue du Breuil bénéficient d'une Défense Extérieure Contre l'Incendie suffisante.



III.2.1.7 Propriété foncière communale



La municipalité a acquis une part conséquente du foncier compris dans le périmètre de la zone AU des Hauts Jardins : une dizaine de parcelles, représentant une surface totale de 5375 m², soit 26,7% de la superficie de la zone AU.

III.2.2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

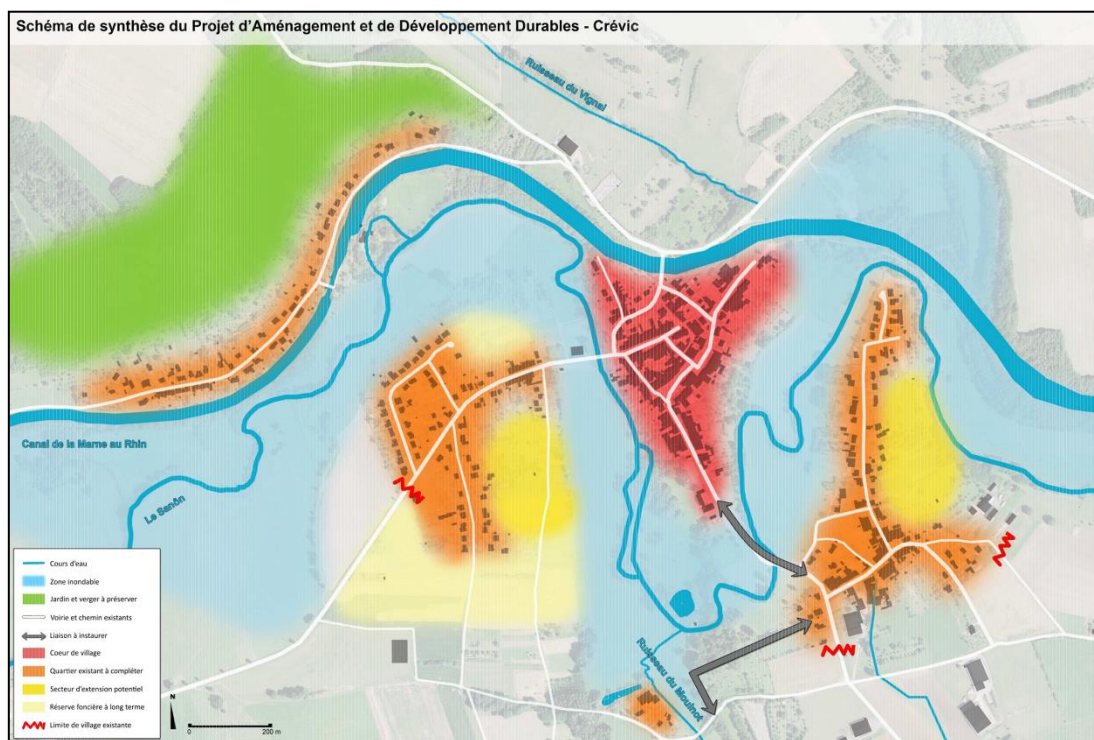
Une seule zone du ban communal est susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U. : la zone AU des Hauts Jardins. Le précédent état initial de l'environnement était centré sur cette zone ; il en est de même de la présente analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.

La présente modification du P.L.U. de Crévic vise à transférer la zone 2AU des Hauts Jardins vers la zone 1AU. Dès lors, ce secteur est susceptible d'être urbanisé, sous diverses conditions : réalisation préalable des différents réseaux et équipements, respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment.

Le secteur étant déjà classé en AU, le P.L.U. modifié n'augmente pas la consommation d'espaces agricoles et naturels.

A contrario, il préserve via les Orientations d'Aménagement et de Programmation l'espace en contrebas de la rue du Breuil, ainsi que tout un ensemble de franges arborées.

Il est à noter que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. approuvé en 2019 a cartographié l'ensemble de la zone AU des Hauts Jardins comme « secteur d'extension potentiel ». ▼



Un reclassement en A ou N des espaces sensibles n'est donc pas possible dans le cadre d'une procédure de modification. C'est pourquoi, les mesures de protection sont reportées dans les O.A.P..

Au total donc :

- 1,2 ha de la zone AU devient urbanisable,
- 0,44 ha est protégé au titre de la préservation des zones inondables et / ou humides,
- 0,37 ha est protégé au titre des continuités écologiques.

D'un point de vue paysager et qualitatif, la zone AU étant entièrement située dans le périmètre de protection des abords de 500 mètres du pont sur le Sânon classé Monument Historique, avec covisibilités, tout projet sera instruit par l'Architecte des Bâtiments de France, avec avis conforme.



III.3. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U. sur l'environnement

Code de l'Urbanisme, article R151-3-3° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement

	INCIDENCES NEGATIVES	INCIDENCES POSITIVES
Santé humaine	Aucune incidence significative	
Population	Un accroissement modéré de la population	
Diversité biologique, faune, flore	L'ouverture effective à l'urbanisation de la zone AU des Hauts Jardins concerne 1,2 ha d'espace enherbé et partiellement arboré (arbres fruitiers, enrichement en cours au Sud-Ouest).	Mise en valeur des continuités écologiques via l'O.A.P. des Hauts Jardins : <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la trame bleue La partie basse de la zone AU côté Sânon est préservée de toute urbanisation. - Préservation d'éléments bocagers afin de maintenir un cœur d'îlot vert entre la rue Gambetta, la rue des Hauts Jardins et la rue du Breuil. - Plantations à réaliser pour conforter le cœur d'îlot et enrichir la frange urbaine. - Plantations à réaliser le long des futurs voies et chemins à créer.
Risques	-	Les O.A.P. prennent en compte le risque inondable par débordement du Sânon et par remontée de la nappe, en rendant inconstructibles les parcelles situées en contrebas de la rue du Breuil (soit 0,44 ha). En outre, le phasage introduit par la présente modification retarde la poursuite de l'aménagement de la zone AU de Grandvezin, dont le périmètre s'étend jusqu'à la limite de la zone d'aléa inondation fort du Sânon.
Consommation foncière	Le secteur des Hauts Jardins étant déjà classé en AU, le P.L.U. modifié n'augmente pas la consommation d'espaces agricoles et naturels.	
Sols	Le phasage évolue pour permettre d'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, le site des Hauts Jardins (ou la municipalité possède plus de 25% du foncier) soit 1,2 ha.	La poursuite de l'aménagement de la zone de Grandvezin (soit 2,22 ha) est reportée à plus long terme.

		La totalité du périmètre de la zone AU des Hauts Jardins a fait l'objet d'une expertise zone humide, en préalable à la présente procédure de modification du P.L.U. (voir état initial de l'environnement III.2.1.2). Ses résultats et les espaces à protéger sont pris en compte via l'O.A.P..
Eaux	<p>L'accroissement de la population entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable. Grâce à la récente interconnexion avec le réseau de Dombasle-sur-Meurthe, l'alimentation en eau potable est toutefois sécurisée.</p> <p>L'accroissement de la population entraînera une augmentation des rejets d'eaux usées. La zone AU des Hauts Jardins est inscrite en zone d'assainissement collectif. La station d'épuration n'est pas à saturation et pourra traiter ce surplus.</p>	Les nouvelles O.A.P. du secteur des Hauts Jardins intègrent des principes de gestion des eaux pluviales, en complément du règlement écrit de la zone 1AU.
Air	<p>L'accroissement de la population entraînera une augmentation des déplacements motorisés, avec les impacts inhérents sur la qualité de l'air.</p> <p>La commune de Crévic a, néanmoins, la caractéristique de se situer à proximité de Dombasle-sur-Meurthe, ville dotée d'une bonne desserte par les transports en commun, ferroviaires en particulier.</p>	<p>Les nouvelles O.A.P. du secteur des Hauts Jardins intègrent les mobilités douces.</p> <p>Une aire de covoiturage est située à proximité immédiate de la zone AU des Hauts Jardins.</p>
Bruit	Aucune incidence significative	
Climat		<p>Les nouvelles O.A.P. du secteur des Hauts Jardins expliquent et encouragent l'architecture bioclimatique.</p> <p>La présente modification du P.L.U. modifie les articles 6 et 7 des zones urbaines afin de permettre les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, par dérogation aux marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.</p>
Patrimoine culturel architectural et archéologique	Aucune incidence significative	
	<p>La zone AU des Hauts Jardins est entièrement située dans le périmètre de protection des abords du pont routier voûté sur le Sânon classé Monument Historique, avec des covisibilités ; l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera conforme.</p>	

Paysages		Les nouvelles O.A.P. du secteur des Hauts Jardins prennent en compte la dimension paysagère : aménagement paysager côté Sânon, traitement des franges urbaines.
----------	--	---

III.4. Problèmes posés par l'adoption de la modification du P.L.U. sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

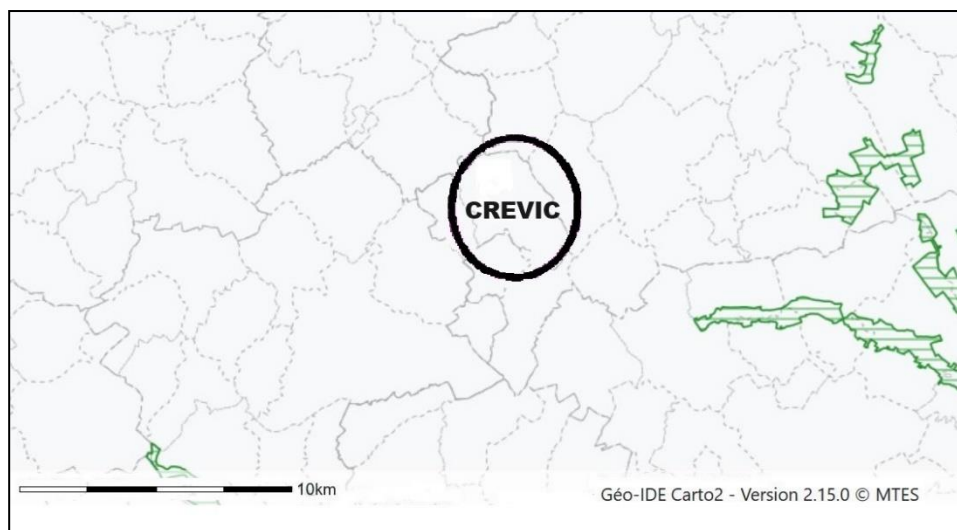
Les « zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » sont les sites Natura 2000, mais aussi d'autres zones à enjeux en matière de biodiversité, de prévention des risques (zones d'expansion des crues, par exemple), de protection des ressources en eau (aires d'alimentation de captage, par exemple).

L'adoption de la modification du P.L.U. n'est pas susceptible de poser de problèmes sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. En effet, la zone AU des Hauts Jardins n'est pas concernée par des mesures réglementaires de protection de l'environnement (Natura 2000, réserve naturelle, arrêté de biotope, Espace Naturel Sensible *etc.*), ni par des inventaires de type Z.N.I.E.F.F., ni par des réservoirs ou corridors identifiés par le S.R.A.D.D.E.T. (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Les O.A.P. veillent à protéger un cœur d'îlot « vert », en cohérence avec le réservoir d'intérêt S.Co.T., correspondant aux espaces arborés et aux jardins / espaces verts des fonds de parcelle des habitations existantes de la rue Gambetta et de la rue des Hauts Jardins.

Evaluation des incidences Natura 2000

La commune de Crévic ne compte pas de site Natura 2000 sur son territoire.
Les autres sites Natura 2000 sont très éloignés du territoire communal de Crévic. ▼



Conclusion de l'évaluation des incidences Natura 2000

Les dispositions de la présente modification du P.L.U. de Crévic n'auront pas d'incidences négatives sur les sites du réseau Natura 2000.

III.5. Explication des choix

Code de l'Urbanisme, article R151-3-4° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

Les justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national figurent au chapitre III.1. Articulation de la modification du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte.

Solutions de substitution raisonnables

Au titre des solutions de substitution raisonnables, il est proposé ci-dessous de comparer le scénario retenu dans le cadre de la modification du P.L.U. et le scénario dit « au fil de l'eau ».

Le scénario « au fil de l'eau » représente ce que serait l'évolution du territoire en l'absence de modification du P.L.U.. Dans ce dernier cas, deux hypothèses sont envisageables sur le secteur de Grandvezin : le statu quo (cas 1) ou le déblocage foncier de cette zone AU (cas 2).

THEMATIQUES	SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » SUR LA BASE DU P.L.U. DE 2019 DANS LE CAS 1	SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » SUR LA BASE DU P.L.U. DE 2019 DANS LE CAS 2	SCENARIO RETENU DANS LE P.L.U. MODIFIE
Consommation foncière et artificialisation des sols effectives	Les deux zones AU sont inopérantes ; les sols demeurent non artificialisés.	La zone AU de Grandvezin non aménagée actuellement représente 2,2 ha. Les O.A.P. préservent de l'urbanisation environ 0,7 ha (jardins, vergers, végétation d'ornement ou de type hygrophile).	La zone AU des Hauts Jardins représente 2,01 ha. Les O.A.P. préservent de l'urbanisation les zones inondables et / ou humides (0,44 ha) et les continuités écologiques (0,37 ha). La poursuite de l'aménagement de la zone de Grandvezin est reportée à plus long terme.
Propriété foncière	Foncier privé, nombreux propriétaires	Foncier privé, nombreux propriétaires	La municipalité est propriétaire d'une dizaine de parcelles, représentant une surface totale de 5375 m ² , soit 26,7% de la superficie de la zone AU.
Création de logements en zone AU	Pas de création de logements	En l'absence de mise en compatibilité avec le S.CoT., la densité minimale inscrite dans les O.A.P. est de 11 logements par hectare, soit un apport de 16 logements sur une surface de 1,5 ha.	L'urbanisation des zones AU se fait sur la base de la densité minimale définie par le S.CoT. Sud 54 révisé, soit 20 logements par hectare. La première phase permettra la création de 24 logements sur le site des Hauts Jardins sur une surface de 1,2 ha.

Risques	Statu quo	La poursuite de l'aménagement de la zone AU de Grandvezin s'étend jusqu'à la limite de la zone d'aléa inondation fort du Sânon.	Les O.A.P. du secteur des Hauts Jardins prennent en compte le risque inondable par débordement du Sânon et par remontée de la nappe, en rendant inconstructibles les parcelles situées en contrebas de la rue du Breuil (soit 0,44 ha).
Zones humides	Pas de protection	Pas de protection	La zone AU des Hauts jardins a fait l'objet d'une étude zone humide ; ses résultats sont pris en compte, avec protection de la partie basse, côté Sânon.
Biodiversité, faune, flore	Pas d'impact	L'ouverture effective à l'urbanisation de la zone AU de Grandvezin concerne 1,5 ha d'espace enherbé et partiellement arboré (vergers et espace arboré le long du Sânon). Le schéma de l'O.A.P. présente des « secteurs potentiels pour la préservation de la végétation pour lesquels l'aménagement pourra privilégier de conserver les plantations ou en garder une partie ».	L'ouverture effective à l'urbanisation de la zone AU des Hauts Jardins concerne 1,2 ha d'espace enherbé et partiellement arboré (arbres fruitiers, enrichissement en cours au Sud-Ouest). Les O.A.P. préservent la trame bleue (partie basse de la zone AU côté Sânon) et verte (cœur d'îlot vert, franges urbaines, plantations à réaliser le long des futures voies et chemins à créer).
Réseaux	Pas d'impact	Les capacités des réseaux d'eau et d'assainissement sont suffisantes. La desserte interne est à créer intégralement.	Les capacités des réseaux d'eau et d'assainissement sont suffisantes. La desserte interne s'appuie sur une voie existante, la rue du Breuil.
Patrimoine architectural et paysages	Pas d'impact	La zone AU de Grandvezin n'est pas située dans le périmètre de protection des abords du pont routier classé Monument Historique.	La zone AU des Hauts Jardins est entièrement située dans le périmètre de protection des abords du pont routier classé Monument Historique, avec des covisibilités ; l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera conforme.
Air Climat	La municipalité doit refuser des travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes ne respectant pas les marges de recul.	La municipalité doit refuser des travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes ne respectant pas les marges de recul.	La municipalité peut autoriser des travaux d'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes ne respectant pas les marges de recul.

III.6. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Code de l'Urbanisme, article R151-3-5° :

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Eviter

La zone AU des Hauts Jardins s'étend sur une superficie de 2,01 ha.

La présente procédure de modification évite l'urbanisation de sa partie basse, soit 0,44 ha afin de préserver les zones inondables et / ou humides.

Réduire

Les O.A.P. du secteur des Hauts Jardins comptent différents axes d'aménagement destinés à réduire les conséquences dommageables de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

- 0,37 ha protégés au titre des continuités écologiques,
- Prise en compte des déplacements doux,
- Encouragement en faveur de l'architecture bioclimatique,
- Gestion des eaux pluviales,
- Inversement des priorités de développement au profit d'un secteur soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La présente modification, dans le cadre de la mise en compatibilité avec le S.Co.T. Sud 54 révisé, augmente la densité minimale des futures opérations de logements, en passant de 11 à 20 logements par hectare, soit une consommation foncière divisée quasiment par deux pour un même nombre de logements créés.

En matière de transition climatique et de réduction des impacts de l'habitat existant, la présente modification introduit un principe dérogatoire dans les articles 6 et 7 des zones urbaines, afin d'autoriser les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieur dans les marges de recul.

Compenser

La présente procédure de modification n'a pas défini de mesures compensatoires.

III.8. Indicateurs de suivi

Code de l'Urbanisme, article R151-3-6° :

6° Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2019 a défini différents indicateurs (page 209 du rapport de présentation).

Offrant un large panel, ils ne demandent pas à être complétés suite à la présente modification.

Ces indicateurs serviront à l'analyse des résultats de l'application du P.L.U., notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Cette analyse devra avoir lieu au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du P.L.U. conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

III.9. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Code de l'Urbanisme, article R151-3-7° :

7° Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La démarche d'évaluation environnementale a été intégrée au processus de modification du P.L.U. Elle a vocation à être poursuivie au-delà de l'approbation du document, à l'occasion notamment de l'évaluation prévue par le Code de l'Urbanisme dans un délai maximal de six après son approbation.

On peut résumer la démarche d'évaluation environnementale par les étapes suivantes :

Etape de la modification du P.L.U.	Objet	Méthodologie de l'évaluation environnementale
Analyse de la compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T. Sud 54 récemment révisé	Mise en compatibilité	- Mise au point d'un tableau de synthèse, faisant apparaître les évolutions à porter au P.L.U. en cas d'incompatibilité
Diagnostic territorial Etat initial de l'environnement	Connaître le territoire et identifier les enjeux	. Recueil des données disponibles (protections réglementaires de l'environnement, inventaires de type Z.N.I.E.F.F. etc.) pour éventuelle actualisation des données présentées dans le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2019 . Connaissance du territoire communal, via des visites de terrain . Réalisation d'une étude des zones humides . Définition des enjeux environnementaux
Elaboration du projet communal	Déterminer les objectifs et les orientations de la modification du P.L.U.	. Apport d'une aide à la décision en s'appuyant sur une analyse comparée des différentes solutions envisagées au regard des enjeux environnementaux du territoire

		. Intégration des enjeux environnementaux au projet communal, notamment les résultats de l'étude des zones humides
Elaboration des documents réglementaires (zonage, règlement, O.A.P.)	Traduire les objectifs communaux en prescriptions réglementaires	. Apport d'une aide à la décision par une analyse des incidences sur l'environnement des dispositions réglementaires proposées . Intégration des enjeux environnementaux aux documents réglementaires
Rédaction du rapport de présentation	Expliquer les choix retenus	. Restitution de la teneur et des résultats de l'évaluation environnementale