



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 2**

**Rapport de
présentation**

Juillet 2025



**DEPARTEMENT
DE LA MEURTHE-ET-MOSELLE**

TABLE DES MATIERES

I – PREAMBULE - PROCEDURE.....	4
II – DECLARATION DE PROJET.....	7
II.1. Localisation du projet.....	8
II.2. Etat initial du site du projet.....	9
II.3. Objectifs généraux du projet.....	10
II.4. Programmation prévisionnelle et description du parti architectural, urbain, environnemental et paysager du projet.....	11
II.5. Caractère d'intérêt général du projet.....	13
II.5.1 L'articulation avec les objectifs urbanistiques généraux de la commune.....	13
II.5.2 La production de logements dans le contexte communal.....	14
II.5.3 La production de logements dans le contexte intercommunal.....	16
II.6. Résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.....	17
III – MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.	18
III.1 Préambule.....	19
III.2 Evolutions du règlement écrit.....	20
➤ Règlement écrit UDM 2 avant mise en compatibilité.....	20
➤ Règlement écrit UDM 2 après mise en compatibilité.....	21
➤ Règlement écrit UDM 4.4 avant mise en compatibilité.....	22
➤ Règlement écrit UDM 4.4 après mise en compatibilité.....	22
➤ Règlement écrit UDM 6.1 et 6.2 avant mise en compatibilité.....	23
➤ Règlement écrit UDM 6.1 et 6.2 après mise en compatibilité.....	23
III.3 Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	24
➤ O.A.P. « Les Bouleaux » avant mise en compatibilité.....	24
➤ O.A.P. « Les Bouleaux » après mise en compatibilité.....	26
IV – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	29
IV.1. Articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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.....	30
IV.2. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution.....	41
IV.2.1. Etat initial de l'environnement.....	41
IV.2.1.1 Contexte topographique et géologique.....	41
IV.2.1.2 Hydrographie et zones humides.....	42
IV.2.1.3 Risques naturels et technologiques.....	42
IV.2.1.4 Sols pollués et anciennes activités.....	44
IV.2.1.5 Nuisances sonores.....	45
IV.2.1.6 Environnement naturel.....	46
a. Préambule – Historique du site.....	46
b. Mesures réglementaires de protection de l'environnement et inventaires.....	47
c. Continuités écologiques – Inscription du site dans la trame verte et bleue.....	47
d. Diagnostic écologique.....	48
e. Caractérisation de l'enjeu écologique.....	49

IV.2.1.7 Paysages.....	50
IV.2.1.8 Accessibilité et réseaux.....	51
a. Accessibilité et desserte interne.....	51
b. Eau potable et eaux usées.....	51
c. Réseau incendie.....	51
IV.2.2. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.....	52
IV.3. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U. sur l'environnement.....	52
IV.4. Problèmes posés par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	58
Evaluation des incidences Natura 2000.....	58
IV.5. Explication des choix.....	60
Solutions de substitution raisonnables.....	60
IV.6. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification du P.L.U.....	61
IV.7. Indicateurs de suivi.....	63
IV.8. Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	63
V – ANNEXES.....	65
V.1. Délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025.....	66
V.2. Extrait du programme d'actions du P.L.H.....	68
V.3. Présentation de la construction modulaire bois hors site.....	75
V.4. Etude zone humide et faune flore.....	75

I – PREAMBULE - PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varangéville a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 13 février 2023.

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 et approuvé en octobre 2024.

La présente procédure s'inscrit dans ce cadre.

Dans le paragraphe IV.1 figure un tableau d'analyse de la compatibilité du P.L.U. de la commune de Varangéville avec le S.Co.T. Sud 54. Il est organisé selon le Document d'Orientations et d'Objectifs du S.Co.T. révisé ▼

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

RÈGLES


Comment y arriver ?

> **LE DOO ET LE DAACL**
Détermine les conditions d'application du PAS

Précise et territorialise les orientations

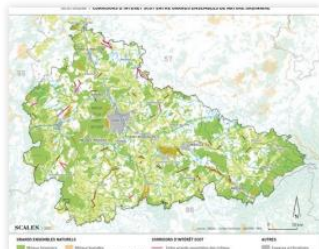
Cadre réglementaire de référence pour les documents d'urbanisme et de programmation (PLUi, PLH, ...)

Une armature territoriale, facteur de cohésion et d'attractivité



- > Organisation de l'armature territoriale
- > Objectifs de sobriété foncière
- > Politique de l'habitat
- > Maîtrise du développement résidentiel
- > Accueil des activités économiques et commerciales
- > Mobilités

Une armature verte, levier de qualité et de résilience



- > Transition énergétique et alimentaire
- > Protection de la biodiversité
- > Qualité urbaine
- > Protection et valorisation des paysages
- > Prévention des risques et nuisances
- > Préservation des ressources naturelles

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. concerne plus particulièrement le lotissement inachevé des Bouleaux, situé à l'Est de la ville. Le P.L.U., approuvé en février 2023, l'a classé en secteur Udm, doté d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la municipalité souhaitant requalifier le site et, ainsi, apporter une offre en logement renouvelée et attractive. Le projet est, alors, basé sur une faible densité de 8 logements par hectare. Aujourd'hui, faute de rentabilité, ce projet n'est plus d'actualité.

Un autre projet a vu le jour, basé notamment sur des densités nettement plus élevées, en adéquation avec le S.Co.T. révisé : la commune de Varangéville est identifiée comme pôle urbain d'équilibre et à ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. sont de 25 logements par hectare.

Ce nouveau projet apparaît, toutefois, en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., dans lequel on peut lire : « Les Bouleaux 45 logements ».

Le projet portant atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., une procédure de modification ne peut pas être mise en œuvre. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été retenue.

Cette procédure est régie par les articles L.300-6, L.153-54 à L153.59 et R.153-15 du Code de l'Urbanisme. Elle comporte notamment :

- Un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ;
- Une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La présente procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme. Par décision conforme en date du 23 juin 2025 (MRAe 2025ACGE54), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U.

II – DECLARATION DE PROJET

II.1. Localisation du projet

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme concerne la zone Udm du P.L.U. de la commune de Varangéville. ▼



Vue rapprochée du site ►

Toponymie : Les Bouleaux

Altitudes : 213 – 256 mètres

Localisation : à l'Est de la ville

Accès actuel : depuis la rue d'Alsace au Sud du site

Classement P.L.U. : Udm (6,2 ha)

Historique : ancienne friche industrielle (soudières)

Occupation du sol : Lotissement inachevé de 5,7 ha (2 maisons habitées actuellement), développement de taillis boisés, dépôts sauvages.

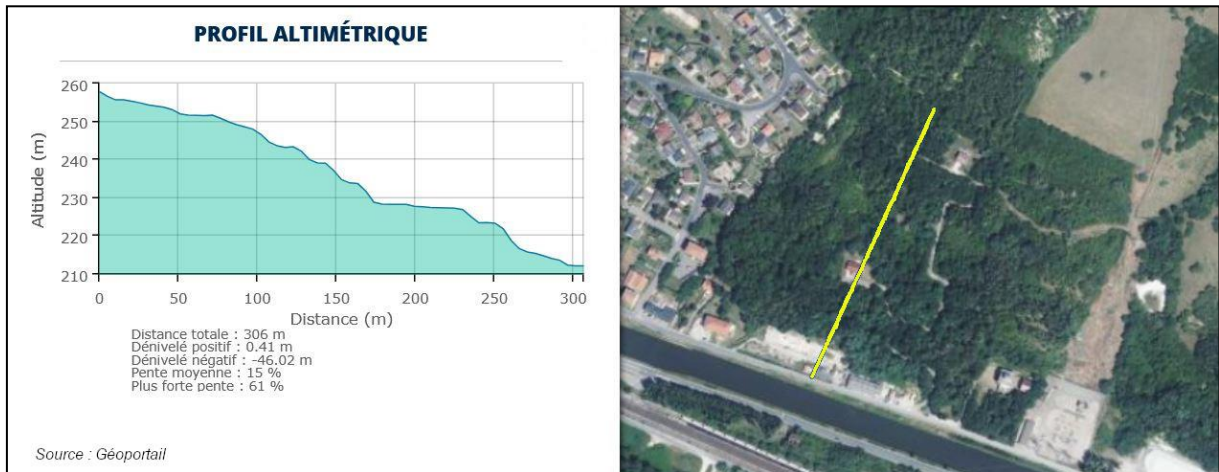
Objectif de la municipalité : Requalification du site par des dispositifs d'habitat alternatif



II.2. Etat initial du site du projet

Le territoire communal est implanté sur un espace de transition entre le plateau Lorrain et la plaine de la Meurthe. Cette transition topographique prend la forme de coteaux qui descendent en direction de la Meurthe.

La zone Udm correspond précisément à l'un de ces coteaux, les altitudes s'échelonnant entre 256 et 213 mètres, avec exposition au SSO. Elle ne présente pas de cours d'eau, ni écoulement intermittent.



A l'exception des deux habitations individuelles existantes sur le site et des voiries de desserte, la photographie aérienne, tout comme une visite de terrain, témoignent de l'existence d'une couverture boisée, de type taillis de feuillus. Dans l'Inventaire Forestier National, elle est qualifiée de « forêt fermée à mélange de feuillus » (BD Forêt de l'I.G.N.). Elle est émaillée de dépôts sauvages et de déchets verts.



Voir autres photographies au paragraphe IV.2.1.6 et dans l'étude faune-flore en annexe



II.3. Objectifs généraux du projet

Le lotissement « Les Bouleaux », classé en Udm par le P.L.U., est localisé à l'est de Varangéville ; c'est un lotissement non achevé et en partie aménagé qui est aujourd'hui enfriché. Il est à ce jour accessible par un seul et unique accès depuis la rue d'Alsace au Sud du site. Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il est, en revanche, localisé au droit des anciens quartiers de la mine de sel (quartiers 1 et 6) et doit respecter les recommandations techniques relatives au risque minier figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. approuvé en février 2023.

Ce site présente un potentiel intéressant de requalification au regard des réseaux le desservant, mais sous conditions d'accessibilité, d'encadrement strict des types de construction et de sécurité retravaillées.

Situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le lotissement inachevé présente une surface de 5,7 ha. Il est classé en zone Udm, destinée à l'accueil d'habitations démontables et transportables. Dans le P.L.U. approuvé en 2023, il a été fait le choix de préciser le règlement de la zone par des principes d'aménagement dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le projet vise à proposer une offre de logement alternatif, démontable et transportable répondant aux enjeux en termes de risque et de renouvellement de l'offre de logement communal.

Le projet illustre les enjeux auxquels doit faire face Varangéville, à savoir concilier prise en compte des risques et renouvellement de son offre résidentielle. L'O.A.P. a pour objectif de préciser les principes d'intégration de cet habitat démontable et transportable sur un site contraint par les risques et la topographie. Il s'agit également de présenter les principes d'aménagement que la commune souhaite donner au secteur.

Depuis l'approbation du P.L.U. en février 2023, le projet a été précisé et nécessite de faire évoluer plusieurs points du règlement écrit et de l'O.A.P. :

- La programmation envisagée de 45 logements, soit une densité faible (8 logements / hectare),
- La hauteur maximale autorisée,
- La prise en compte des panneaux photovoltaïques en toiture, des constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets s'agissant d'un projet d'habitat collectif,
- La prise en compte des boisements existants, de la biodiversité, ainsi que des espaces verts non imperméabilisés amenés à être créés.

II.4. Programmation prévisionnelle et description du parti architectural, urbain, environnemental et paysager du projet

Le projet actuel est basé sur la création d'immeubles d'habitat collectif, regroupant chacun une demi-douzaine d'appartements, d'une hauteur de R+2 et présentant des typologies variées (types T2, T3 et T4).

Ce projet demande d'augmenter la hauteur maximale autorisée par le règlement écrit du P.L.U. de 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage à des hauteurs de 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

Le nombre de logements prévus, en plusieurs phases, est nettement plus élevé, passant de 45 dans le P.L.U. approuvé en 2023 à 120. Néanmoins, le choix d'un habitat collectif, implanté à proximité de la voirie existante, permet de protéger 40% des boisements existants.

Si l'on considère la totalité de la superficie de l'ancien lotissement (soit 5,7 ha), la densité se trouve portée à 21 logements par hectare.

Si l'on exclut de la superficie de référence les boisements qui seront conservés (40% de la superficie), la densité minimale atteint 35 logements par hectare.

La présente procédure permet donc de rendre le P.L.U. compatible avec les objectifs de densité du S.Co.T. Sud 54 révisé : la commune de Varangéville est identifiée comme pôle urbain d'équilibre et à ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. sont de 25 logements par hectare.

Cet important projet porté par la commune de Varangéville permet également à la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois de se rapprocher de l'objectif du S.Co.T. / P.L.H. en cours de révision visant à produire 30% de logements aidés et/ou spécifiques.

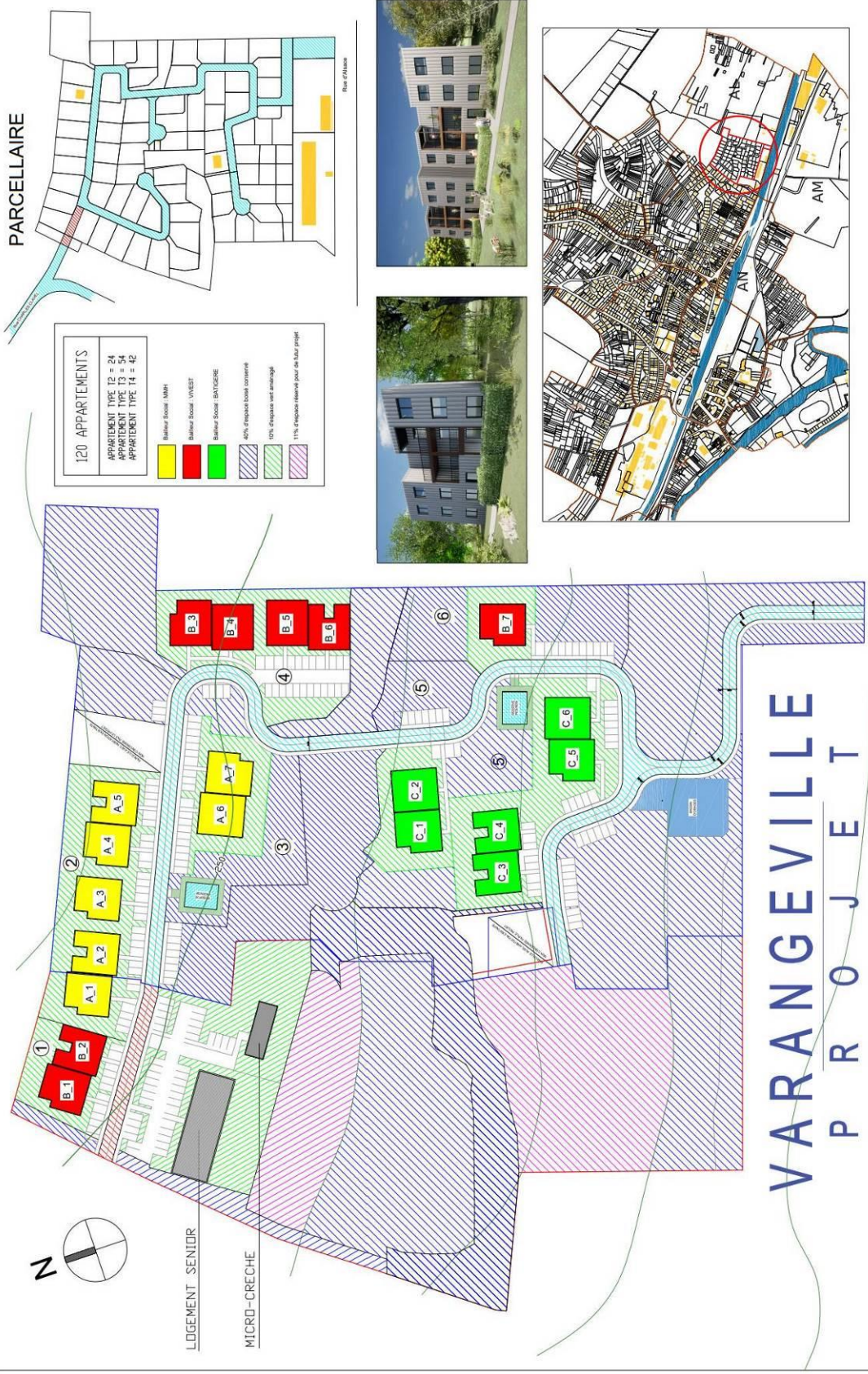
Le bâti sera composé de structures modulaires bois, répondant aux dernières normes RT2020 voire 2025 sont retenues pour ce projet (voir présentation des constructions modulaires bois hors site en annexe V.3).

Notons également que les futurs ensembles résidentiels seront accompagnés d'espaces verts aménagés ou non imperméabilisés (30% de chaque unité foncière).

Différents équipements sont prévus, notamment une micro-crèche, des logements pour seniors, un bassin d'orages en bas de coteau et deux réserves incendie.

En termes de voirie et réseaux, l'objectif est de réhabiliter l'existant. Afin de fluidifier et sécuriser les déplacements, un bouclage de voirie vers l'Ouest (rue Charles Clavel / rue du 8 mai 1945) sera mis en œuvre, permettant ainsi un plan de circulation adapté à la configuration du site une fois aménagé et construit.

PROJET LOTISSEMENT LES BOULEAUX - 120 APPARTEMENTS



Maîtrise d'oeuvre société OPC-BTP - RESPONSABLE Mr CERABONA Carlo - portable 06 62 00 68 46 - Email c2cerabona@gmail.com 04.07.2024

II.5. Caractère d'intérêt général du projet

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. est soumise à enquête publique. Cette dernière porte sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Outre ses qualités intrinsèques, le projet est justifié au regard des objectifs urbanistiques généraux de la commune et des besoins en logements à l'échelle communale et intercommunale.

II.5.1 L'articulation avec les objectifs urbanistiques généraux de la commune

Dans le P.L.U. approuvé en février 2023, le site des Bouleaux a été classé en secteur UDM avec Orientations d'Aménagement et de Programmation. Aujourd'hui, les objectifs de la municipalité restent les mêmes, à savoir : requalifier le site et, ainsi, pouvoir proposer une offre en logement renouvelée et attractive. Le projet a, toutefois, évolué.

Le nouveau projet, basé sur des densités nettement plus élevées, permettrait la création d'environ 120 logements. Ces densités sont en adéquation avec celles préconisées par le S.Co.T. révisé : la commune de Varangéville est identifiée comme pôle urbain d'équilibre et, à ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. sont de 25 logements par hectare.

Si ce nouveau projet apparaît en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., approuvé en 2023, dans lequel on peut lire : « Les Bouleaux 45 logements », l'objectif de la municipalité reste le même, à savoir la requalification du lotissement inachevé des Bouleaux.

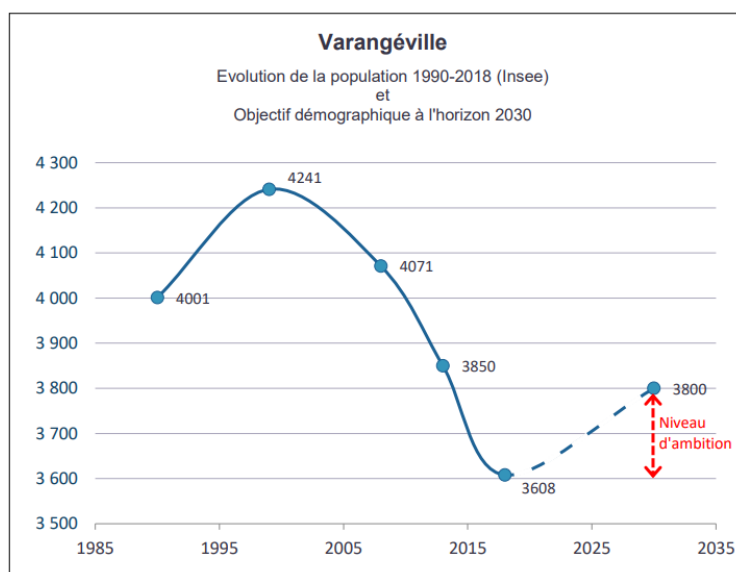
La municipalité maintient également son objectif global de production de logements : Le nombre total de logements à créer (173 pour la période 2025-2030 du P.L.H. en cours de révision) est cohérent avec les prévisions du P.L.U. approuvé en 2023 (200 logements environ pour la période 2023-2033, sachant que seuls 2 logements ont été créés en 2023-2024).

Nombre de logements potentiels	P.A.D.D. approuvé en 2023 2023-2033	P.L.H. en cours de révision 2025-2030
En renouvellement urbain (dont site des Bouleaux)	130	127
En extension de l'urbanisation	50 à 70	46
Total	200	173

Nota : Pour les années 2023 et 2024, seuls 2 logements ont été créés à Varangéville
(Source : Liste des autorisations créant des logements, base de données Dido)

II.5.2 La production de logements dans le contexte communal

Le caractère d'intérêt général du projet se définit par son contexte. La commune de Varangéville a connu une diminution importante de sa population, unique à l'échelle de l'intercommunalité par son ampleur, le solde naturel étant insuffisant pour compenser les pertes migratoires. Contrairement au reste de l'intercommunalité car **faute d'offre d'habitat renouvelée**, Varangéville n'a pas profité de la croissance démographique liée à l'installation de jeunes ménages issus de l'agglomération nancéienne à la fin des années 90 et au début des années 2000.



Source : P.A.D.D., page 8

NB : 3612 habitants en 2021 (donnée INSEE)

En conséquence, la population vieillit malgré une part encore importante d'adolescents et de jeunes adultes. On constate ainsi une forte progression des plus de 75 ans et surtout une nette diminution de la population de la tranche 30-44 ans, la plus susceptible d'engendrer des enfants.

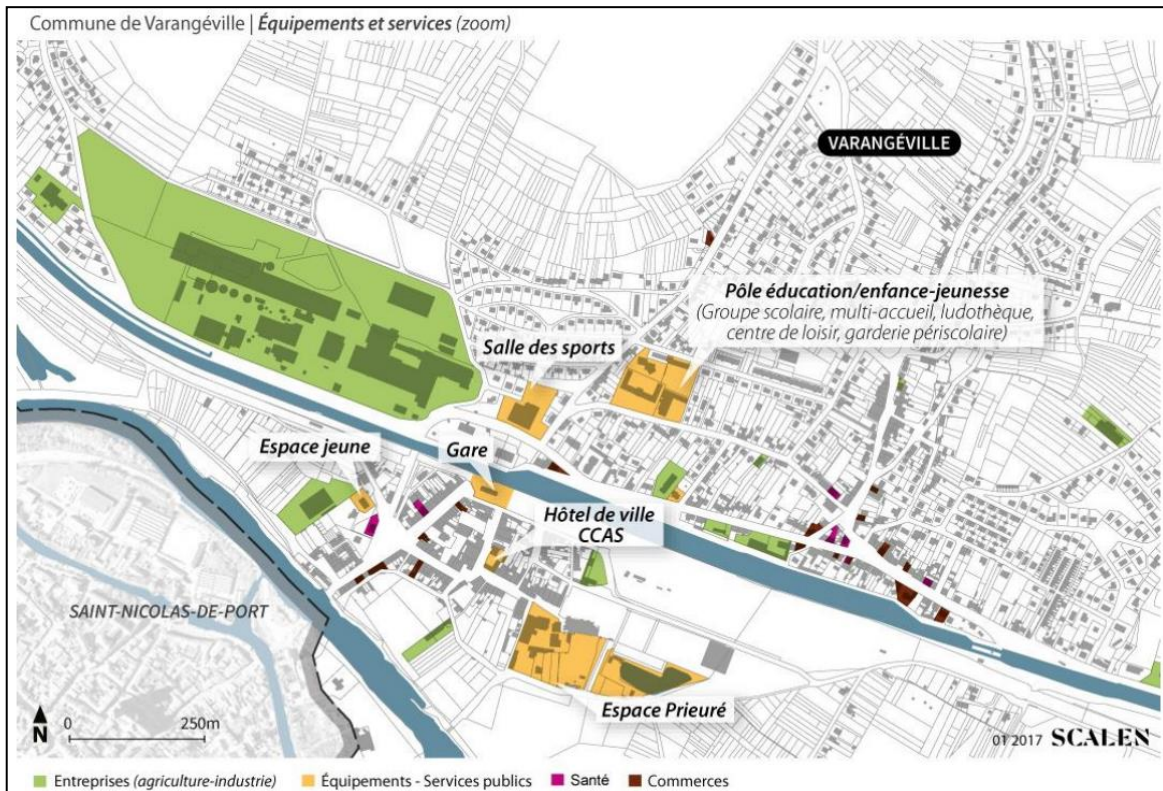
Les contraintes foncières ont limité fortement le renouvellement de l'offre immobilière, tandis que la vacance a augmenté en centre bourg et entraîné un déclassement d'une partie du parc de logements, pesant ainsi sur l'attractivité résidentielle. La commune souhaite enrayer ce déclin et retrouver son niveau démographique de 2012 (3800 habitants). Les derniers comptages de population par l'I.N.S.E.E. sont d'ailleurs encourageants ; ils témoignent, en effet, d'une certaine reprise démographique (de 3612 habitants en 2021 à 3647 actuellement).

Par ailleurs, depuis la diffusion de ce projet, une trentaine de demandes a déjà été déposée en mairie.

La commune totalise 642 emplois au recensement I.N.S.E.E. de 2021 avec un profil industriel marqué. Elle dispose également d'un haut niveau d'équipement et de nombreux services à la personne (services publics et privés, commerces, associations) :

- Equipements de santé (dont 1 cabinet médical et 2 pharmacies),
- Centre Communal d'Action Social,
- Services et équipements liés à l'enseignement et à l'enfance : espace multi-accueil, « Les P'tits Pierrots », ludothèque, garderie périscolaire / restauration, centre de loisirs, écoles, espace Jeunes,
- Services et équipements liés au sport, à la culture et aux loisirs : complexe sportif Claude Baumann, stade Louis Paquot, l'espace prieuré,
- Activité commerciale de proximité,
- Tissu associatif important et diversifié,

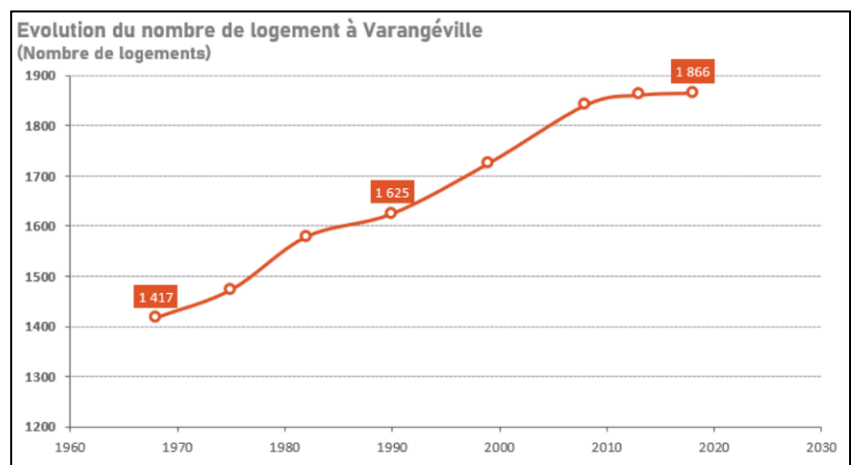
- Desserte ferroviaire et par bus,
- Réseau de cheminements piétons, GR 534, Axe Vert, Véloroute Paneuropéenne.



Source : Rapport de présentation du P.L.U., partie A, page 240

Près de 2/3 du parc immobilier communal a été construit avant 1975, période où il n’y avait pas encore de réglementation thermique. Ce parc ancien se caractérise par une surreprésentation de la période 1919- 1970 correspondant aux cités ouvrières, à l’ensemble de logements locatifs sociaux situé rue Victor Hugo ainsi qu’une partie des logements situés le long de la rue Gabriel Péri. On note une très faible part de logements récents construits après le début des années 1990. Cette part est d’autant plus faible depuis le début des années 2000 (augmentation de 4 unités entre 2008 et 2018, puis de 13 entre 2019 et 2024 d’après la base de données sur les logements commencés DIDO).

Ce ralentissement de la construction neuve sur le territoire de Varangéville trouve sa justification dans l’existence de risques naturels et aléas liés aux activités extractives qui contraignent fortement l’urbanisation. Le parc existant ne compte pas de réelles disponibilités. Pour accueillir une population nouvelle, une offre nouvelle doit donc être proposée.



Source : Rapport de présentation du P.L.U., partie A, page 216

II.5.3 La production de logements dans le contexte intercommunal

Le S.Co.T. Sud 54, dont la révision a été approuvée en octobre 2024, a territorialisé des objectifs de consommation foncière et de production de logements par intercommunalité.

Ainsi, la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois a un objectif de production de 2275 logements pour la période 2021-2040, dont 1024 logements pour la période 2021-2030. Son Plan Local de l'Habitat est en cours de révision et intègre cette donnée (voir en annexe la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025 et l'extrait du programme d'actions du P.L.H.).

Le projet des Bouleaux, porté par la commune de Varangéville, permet à la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois de se rapprocher des objectifs suivants formulés par le S.Co.T. :

- Produire 80% des logements dans les communes urbaines,
- Produire des logements aidés (locatif public, parc conventionné privé, accession sociale),
- Prioriser la localisation des logements aidés dans les polarités qui offrent des services (transports collectifs notamment) et emplois.

Le logement collectif et aidé est insuffisant à l'échelle intercommunale : la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois compte 9% de Logements Locatifs Sociaux, localisés principalement à Dombasle-sur-Meurthe (15,9% du parc de logements communal) et Saint-Nicolas-de-Port (11%). Le taux à Varangéville s'établit à 6,3%.

Au-delà de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois, la problématique est identifiée à l'échelle de la Métropole du Grand Nancy. Dans un contexte de raréfaction du foncier, la métropole du Grand Nancy a ainsi adopté en avril 2024 un plan d'urgence pour favoriser la construction des logements sociaux. Des communes telles que Varangéville, en troisième couronne mais bien desservies par les transports en commun, peuvent apporter une solution.

L'ensemble des éléments listés et décrits ci-dessus justifie du caractère d'intérêt général du projet.

II.6. Résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le projet a pour implantation un lotissement existant inachevé, classé en zone urbaine du P.L.U. ; il n'engendre donc pas de consommation foncière et permet de réutiliser, en les adaptant, voies et réseaux déjà créés.

Il corrige un projet initial peu vertueux par sa faible densité (8 logements par hectare) et devient compatible avec les objectifs du S.Co.T. pour la commune de Varangéville (25 logements par hectare).

Un croquis est ajouté à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il permet de repérer les espaces où seront préservés les boisements existants, soit environ 40% de la surface totale de la zone de projet.

L'O.A.P. est également complétée par un paragraphe regroupant des principes de préservation de la biodiversité.

Pour plus d'informations, voir ci-après IV. Evaluation environnementale

III – MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.

III.1 Préambule

Le P.L.U., approuvé en février 2023, a classé le site des Bouleaux dans un secteur « UDm », doté d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'évolution du projet nécessite d'ajuster le règlement écrit et les O.A.P. sur les points suivants :

- La programmation envisagée de 45 logements, soit une densité faible (8 logements / hectare),
- La hauteur maximale autorisée,
- La prise en compte des panneaux photovoltaïques en toiture, constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets s'agissant d'un projet d'habitat collectif,
- La prise en compte des boisements existants, de la biodiversité ainsi que des espaces verts et non imperméabilisés amenés à être créés.

Dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le paragraphe écrit relatif aux indications programmatiques est remplacé par un croquis, qui donne un aperçu géographique de la composition du futur quartier. Un paragraphe regroupant des principes de préservation de la biodiversité est, en outre, ajouté.

III.2 Evolutions du règlement écrit

Les évolutions du règlement écrit concernent uniquement la zone UDm et, plus particulièrement, ses articles 2 (usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières), 4.4 (hauteurs maximales des constructions), 6.1 (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) et 6.2 (obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs).

➤ Règlement écrit UDm 2 avant mise en compatibilité

ARTICLE UDm 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

▶ Dans l'ensemble de la zone :

- *Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;*
- *Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;*

▶ Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :

- *Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;*
- *Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;*
- *Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;*

➤ **Règlement écrit UDM 2 après mise en compatibilité**

ARTICLE UDM 2 – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

▶ Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol admises ;
- Les éoliennes domestiques ou urbaines inférieures à 12 mètres de hauteur sont autorisées dans la limite d'une par unité foncière ;

▶ Dans les secteurs concernés par l'aléa d'effondrement généralisé ou affaissement moyen, est autorisé :

- Les constructions démontables et transportables à vocation d'habitat permanent ;
- Les équipements, constructions et installations d'intérêts collectifs sous conditions d'impossibilité technique ou financière de construire hors zone à risque ;
- Les annexes (garages, piscines, bassin, abris pergolas) sous conditions de limitation de surface à 32m², à simple RDC, disjointes du bâtiment principal et dans la limite de trois par unité foncière ;
- Les constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets et des secours, si elles sont liées et dimensionnées aux besoins de l'opération à vocation principale d'habitat ;
- La mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toitures.

➤ Règlement écrit UDM 4.4 avant mise en compatibilité

UDm 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▶ Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage, avec $L \geq H/2$.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

▶ Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

➤ Règlement écrit UDM 4.4 après mise en compatibilité

UDm 4.4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▶ Hauteur absolue :

Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, la hauteur des constructions principales, calculée en tout point à partir du niveau du sol avant travaux, est limitée à 11 mètres à l'égout de toiture et 14 mètres au faîtage, avec $L \geq H/2$.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres et la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

▶ Dispositions particulières :

Une hauteur différente est autorisée :

- Pour les ouvrages techniques et installations de faible emprise (cheminées, paratonnerre, etc.) et pour les installations relatives à la production bioénergétique, un dépassement de la hauteur maximale peut-être admis sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
- En cas de transformation, modification ou extension des constructions existantes à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et dépassant la hauteur ci-dessus admise, la hauteur pourra alors être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur existante ;
- En cas de reconstruction à l'identique.

➤ Règlement écrit UDM 6.1 et 6.2 avant mise en compatibilité

UDm 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

▶ Dispositions générales :

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Une superficie au moins égale à 50 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

UDm 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.

➤ Règlement écrit UDM 6.1 et 6.2 après mise en compatibilité

UDm 6.1. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

▶ Dispositions générales :

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain. Une superficie au moins égale à 30 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.

UDm 6.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les plantations sont d'essences locales variées.

~~Les arbres de haute tige existants doivent être dans la mesure du possible préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de haute tige équivalent.~~

III.3 Evolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les modifications portées au cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent l'orientation 2 « Les Bouleaux » et, plus précisément, son paragraphe relatif aux indications programmatiques. Il est remplacé par un croquis, qui donne un aperçu géographique de la composition du futur quartier.

Un paragraphe regroupant des principes de préservation de la biodiversité est également ajouté.

➤ O.A.P. « Les Bouleaux » avant mise en compatibilité

Localisation et caractéristiques du site :

Le lotissement « Les Bouleaux » est localisé à l'est de Varangéville, c'est un lotissement inachevé, seules 2 habitations ont été construites. Il est desservi par une voirie et des réseaux, les parcelles non bâties s'enfrichent peu à peu. Il est à ce jour accessible par un seul et unique accès depuis la rue d'Alsace situé au sud du site.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il est en revanche localisé au droit des anciens quartiers de la mine de sel (quartiers 1 et 6) et doit respecter les prescriptions techniques relatives au risque minier.

Ce site présente un potentiel intéressant de requalification au regard de son aménagement initial (réseau, desserte) mais sous conditions d'accessibilité, d'encadrement stricte des types de construction et de sécurité retravaillées.

Objectifs généraux d'aménagement :

Pour apporter une offre en logement renouvelée et attractive permettant de retrouver un dynamisme démographique, la commune de Varangéville souhaite requalifier le site des Bouleaux. L'objectif est de dégager de nouvelles possibilités d'habitat sur un site soumis à des contraintes fortes (risques, pentes ...), via la mise en place d'habitations démontables et transportables.

Les conditions nécessaires au développement d'une offre en logement sur le site, passent par un projet d'habitat alternatif, démontable, transportable et entreposable ainsi qu'un travail sur les conditions d'accès et l'insertion paysagère du site.

Accès et dessertes :

Dans la mesure où les voies actuellement aménagées sont en impasses, un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une desserte interne optimale et meilleure accroche urbaine avec les quartiers voisins.

L'aménagement des accès et de la desserte du site devra être réinterrogée pour pouvoir accueillir de l'habitat démontable et transportable, notamment :

- *Veiller au bon calibrage des voiries (profil de voirie) pour pouvoir accueillir des engins (camions de chargement, grues de levage) susceptibles de transporter les modules d'habitation démontables et transportables.*

- Vérifier le calcul des rayons de courbure des girations des véhicules sur la chaussée en vue de permettre le passage de poids lourds avec remorques et si nécessaire, réadapter le tracé de voirie en conséquence.
- Prévoir des aires de retournement pour les engins/poids lourds, stratégiquement localisées pour pouvoir être investies dans le cadre du démontage et/ou déplacement des habitations.

Principes paysagers et urbains :

- Prévoir des formes d'habitat léger, facilement et rapidement démontable et transportable.
- Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site.
- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés locaux ou le réemploi dans la construction et l'aménagement des espaces publics.
- Intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest) afin de créer un espace paysager d'interface avec le lotissement voisin.
- Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet afin d'obtenir un effet de « parc habité » ;
- Programmer l'aménagement d'espaces publics conviviaux, voire partagés, pour être en accord avec les valeurs portées par ces formes d'habitat.
- Tendre vers l'autonomie énergétique en permettant la mise en place de dispositifs alternatifs de production d'énergie.
- Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales qui privilégient le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles), et permettent au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles...).
- Prévoir une desserte du site à la fois par la rue Clavel et la rue d'Alsace. Un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une meilleure accroche urbaine du site des bouleaux avec les quartiers voisins.

Indications programmatiques :

Le site a pour vocation d'accueillir des résidences démontables et transportables à vocation d'habitat permanent et répondant aux conditions de sécurités attendues.

Le nombre de modules envisagé doit permettre d'aboutir à terme à environ 40 logements dans les typologies standards d'habitat alternatif (30 à 80m²), mais compte-tenu du caractère innovant de l'opération cet objectif pourra être retravaillé.

Les formes d'habitat attendues ont en commun de pouvoir être facilement et rapidement démontées. L'habitat transportable sous forme de conteneur est à privilégier.

➤ O.A.P. « Les Bouleaux » après mise en compatibilité

Localisation et caractéristiques du site :

Le lotissement « Les Bouleaux » est localisé à l'est de Varangéville, c'est un lotissement inachevé, seules 2 habitations ont été construites. Il est desservi par une voirie et des réseaux, les parcelles non bâties s'enrichissent peu à peu. Il est à ce jour accessible par un seul et unique accès depuis la rue d'Alsace situé au sud du site.

Le site n'est pas concerné par le risque inondation. Il est en revanche localisé au droit des anciens quartiers de la mine de sel (quartiers 1 et 6) et doit respecter les prescriptions techniques relatives au risque minier.

Ce site présente un potentiel intéressant de requalification au regard de son aménagement initial (réseau, desserte) mais sous conditions d'accessibilité, d'encadrement stricte des types de construction et de sécurité retravaillées.

Objectifs généraux d'aménagement :

Pour apporter une offre en logement renouvelée et attractive permettant de retrouver un dynamisme démographique, la commune de Varangéville souhaite requalifier le site des Bouleaux. L'objectif est de dégager de nouvelles possibilités d'habitat sur un site soumis à des contraintes fortes (risques, pentes ...), via la mise en place d'habitations démontables et transportables.

Les conditions nécessaires au développement d'une offre en logement sur le site, passent par un projet d'habitat alternatif, démontable, transportable et entreposable ainsi qu'un travail sur les conditions d'accès et l'insertion paysagère du site.

Accès et dessertes :

Dans la mesure où les voies actuellement aménagées sont en impasses, un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une desserte interne optimale et meilleure accroche urbaine avec les quartiers voisins.

L'aménagement des accès et de la desserte du site devra être réinterrogée pour pouvoir accueillir de l'habitat démontable et transportable, notamment :

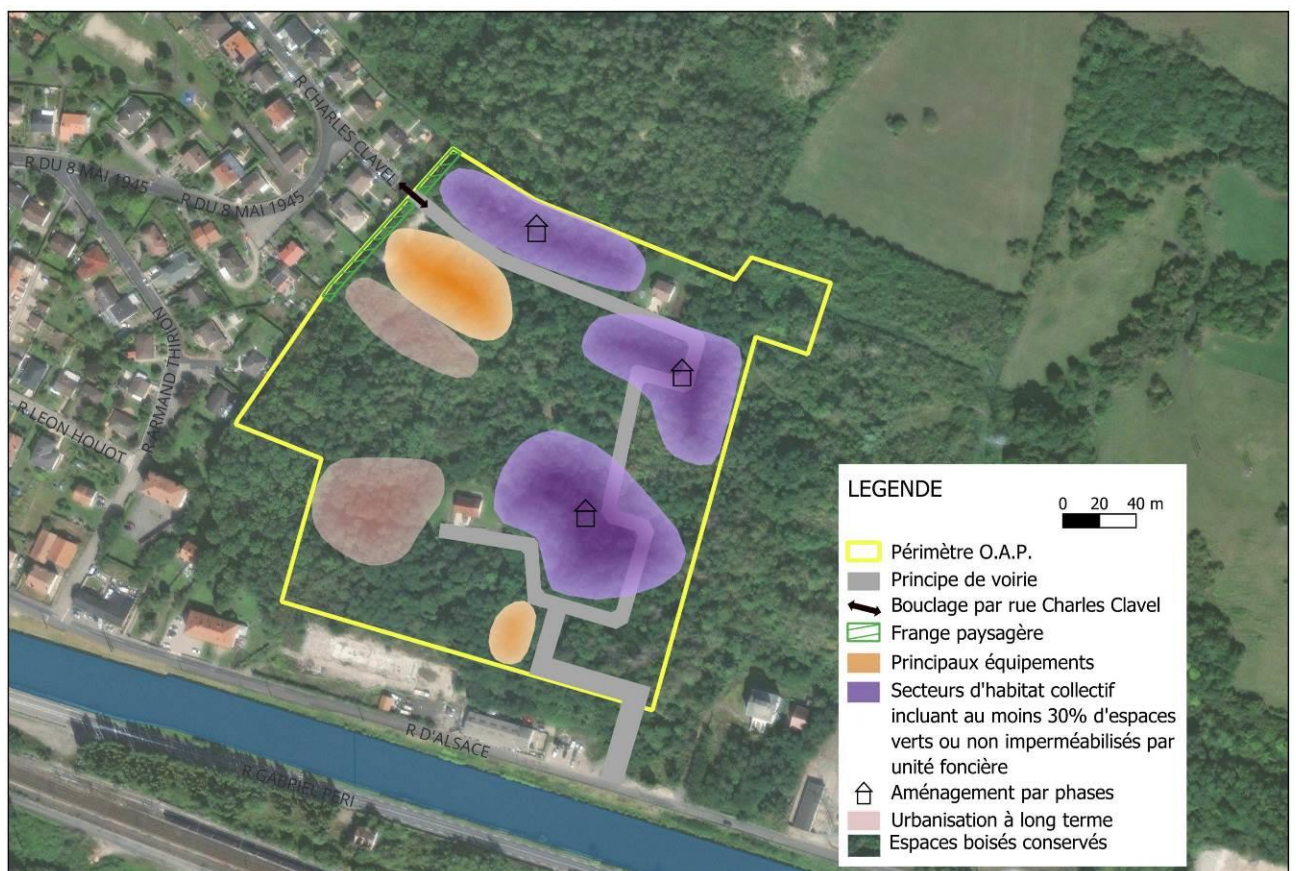
- Veiller au bon calibrage des voiries (profil de voirie) pour pouvoir accueillir des engins (camions de chargement, grues de levage) susceptibles de transporter les modules d'habitation démontables et transportables.
- Vérifier le calcul des rayons de courbure des girations des véhicules sur la chaussée en vue de permettre le passage de poids lourds avec remorques et si nécessaire, réadapter le tracé de voirie en conséquence.
- Prévoir des aires de retournement pour les engins/poids lourds, stratégiquement localisées pour pouvoir être investies dans le cadre du démontage et/ou déplacement des habitations.

Principes paysagers et urbains :

- Prévoir des formes d'habitat léger, facilement et rapidement démontable et transportable.
- Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site.

- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés locaux ou le réemploi dans la construction et l'aménagement des espaces publics.
- Intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest) afin de créer un espace paysager d'interface avec le lotissement voisin.
- Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet afin d'obtenir un effet de « parc habité » ;
- Programmer l'aménagement d'espaces publics conviviaux, voire partagés, pour être en accord avec les valeurs portées par ces formes d'habitat.
- Tendre vers l'autonomie énergétique en permettant la mise en place de dispositifs alternatifs de production d'énergie.
- Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales qui privilégient le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles), et permettent au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles...).
- Prévoir une desserte du site à la fois par la rue Clavel et la rue d'Alsace. Un bouclage via la rue Charles Clavel au nord-ouest du site est souhaité pour assurer une meilleure accroche urbaine du site des boulevards avec les quartiers voisins.

Indications programmatiques graphiques :



Principes de préservation de la biodiversité :

- *Conserver les arbres les plus intéressants (quelques frênes et ormes champêtres à conserver), un écologue interviendra en début de chantier pour les identifier,*
- *Couper les robiniers faux-acacias dans certains secteurs préservés du projet afin de favoriser la reprise des essences locales (bouleaux, chênes, hêtres, ormes...),*
- *Vérifier et cibler les arbres avant leur abattage : absence de nids d'oiseaux, absence de cavités...*
- *Définir un programme de travaux qui ne perturbe pas la faune locale (interdire les travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1er octobre).*
- *Enlever les dépôts sauvages et les dépôts de déchets verts qui parsèment le site avant toute opération d'aménagement ; informer les habitants du lotissement voisin et des futurs habitants de la nécessité d'évacuer les déchets verts (tontes de gazon, tailles des arbres et arbustes), les déchets ménagers et encombrants vers les centres de tri et de collecte de ces différents déchets.*

IV – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le P.L.U. en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision en date du 23 juin 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U..

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 ».

IV.1. Articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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 :

Décrit 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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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 procédure 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 2023 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 procédure.

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 CONTRAIRETE DU P.L.U. OU CONTRIBUTION DU P.L.U. A LEUR REALISATION OU MISE EN COMPATIBILITE A OPERER / RENFORCER
Organisation de l'armature territoriale	La commune de Varangéville est identifiée comme « pôle urbain d'équilibre » dans l'armature territoriale du S.Co.T. P.A.D.D. : Consolider les fonctions urbaines de Varangéville. Il s'agit de restaurer l'attractivité de la commune, dont les fonctions de polarités urbaines sont fragilisées par le déclin démographique.
Sobriété foncière	P.A.D.D. : L'objectif de modération de la consommation foncière est fixé à 2,9 ha. La répartition de la surface globale attribuée par le S.Co.T. révisé (38 ha pour la période 2021-2030) n'ayant pas fait l'objet d'une stratégie intercommunale, le S.Co.T. précise que « <i>les documents d'urbanisme respectent les limites de consommation foncière et d'artificialisation effectives fixées par EPCI en les répartissant au prorata du poids des populations de chacune des communes</i> », soit 4,75 ha pour la commune de Varangéville qui représente 12,5% de la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois. P.A.D.D. : Privilégier le développement résidentiel dans les enveloppes urbaines par la réalisation en densification et mobilisation de la vacance d'au moins 65% des logements programmés. La commune de Varangéville est confrontée à d'importantes difficultés à mobiliser le potentiel dans l'enveloppe urbaine en raison des contraintes de constructibilités liées aux risques et aléas. Toutefois, la part de logements en extension est compatible avec les objectifs du S.Co.T. (30% maximum). La présente procédure est axée sur le site des Bouleaux, donc sur du renouvellement urbain. Avec un projet plus dense, la part des logements en extension se trouve de fait réduite (à 26,6% soit 46 logements sur 173, d'après les données du P.L.H. en cours de révision). Voir ci-dessous lignes « ECONOMIE » pour l'application des principes de la sobriété foncière aux occupations du sol à vocation économique
HABITAT Besoins en logement et territorialisation des objectifs	P.A.D.D. : Un objectif de production, sur 10 ans, de 200 logements. Cet objectif tient compte du potentiel identifié de reconquête de la vacance (50 logements), de changement de destination (25 logements), de densification des dents creuses hors zone à risque (10 logements), de requalification du site des bouleaux (45 logements) et d'une zone en extension (50 à 70

		<p>logements).</p> <p>L'objectif doit permettre de retrouver le niveau démographique de 2012 ; il se justifie par la présence d'équipements et de fonctions urbaines à même d'accueillir cette population dans une logique de proximité entre l'habitat et les services et équipements.</p> <p>La présente procédure s'inscrit dans ces mêmes objectifs globaux (démographique et de production de logements), en compatibilité avec le P.L.H. en cours de révision qui établit ainsi, pour une durée de 6 ans (2025-2030) : 173 logements à produire, soit 127 en renouvellement urbain (principalement sur le site des Bouleaux) et 46 en extension (voir en annexe la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025 et l'extrait du programme d'actions du P.L.H.).</p> <p>Cet objectif de production de logements est compatible avec le S.Co.T. révisé qui vise à produire 80% des logements dans les communes urbaines (20% dans les communes rurales).</p>
	<p>Diversification de l'offre et des parcours résidentiels</p>	<p>P.A.D.D. : Sous l'orientation « Développer une offre de logement diversifiée vers plus de mixité », le P.A.D.D. précise qu'il s'agit de produire une nouvelle offre pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre la reprise démographique du territoire, notamment à destination des familles, de moins en moins nombreuses à Varangéville, car elles ne trouvent plus d'offre immobilière adaptée, malgré les services et équipements. - Favoriser le parcours résidentiel pour toutes les catégories de ménages, notamment les ménages de petites taille (jeunes adultes, personnes âgées et personnes à mobilité réduite) plutôt portés sur l'offre locative privée. <p>O.A.P. Les Bouleaux :</p> <p>La présente procédure vise à produire du logement collectif aidé ; elle s'inscrit dans les objectifs S.Co.T. / P.L.H. en cours de révision (voir en annexe la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025 et l'extrait du programme d'actions du P.L.H.).</p> <p>Le projet prévoit des typologies d'appartement variées, du T2 au T4 (voir paragraphe II.1).</p>
	<p>Réhabilitation du parc de logements existant et résorption de la vacance</p>	<p>Rapport de présentation : Identification et qualification des potentiels fonciers et de vacance.</p> <p>P.A.D.D. : Un objectif de réhabilitation de 50 logements vacants, tributaire toutefois des comportements des acteurs privés.</p> <p>La stratégie de maîtrise du foncier repose sur la volonté de privilégier le développement résidentiel dans le tissu constitué là où cela est possible (absence de risques) par la réalisation en densification et mobilisation de la vacance d'au moins 65% des logements programmés.</p> <p>Cette stratégie de maîtrise foncière est guidée par les</p>

		risques et aléas présents sur la commune et qui contraignent fortement son développement. 90% du tissu urbain constitué et ses abords sont ainsi inconstructibles en raison de diverses prescriptions s'imposant aux règles de constructibilité du P.L.U.
	Maîtrise du développement résidentiel	<p>Dans le S.Co.T. révisé, la commune de Varangéville est identifiée comme pôle urbain d'équilibre. A ce titre, les densités minimales définies par le D.O.O. du S.Co.T. révisé sont de 25 logements par hectare.</p> <p>O.A.P. Le Haut de Chatel : Les objectifs de densité sont en deçà de ceux prévus au S.Co.T. Cette densité plus basse se justifie par une topographie contraignante avec la présence d'importantes déclivités. D'autre part, pour permettre une insertion paysagère et environnementale respectueuse de ce site de coteau, arboré et proche du vallon de la Roanne, des implantations plus espacées sont prévues.</p> <p>O.A.P. Les Bouleaux :</p> <p>La présente procédure permet d'augmenter nettement la densité initialement prévue pour le site des Bouleaux, qui devient – de fait - compatible avec le S.Co.T. révisé et permet de compenser la densité plus faible envisagée pour le site du Haut de Châtel (le D.O.O. du S.Co.T. précisant que « la densité moyenne minimale de logements à l'hectare définie par le SCoT s'applique à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'extension et de renouvellement urbain du document d'urbanisme (zones AU ou U couvertes par une OAP) »).</p> <p>Majoration des objectifs de densité à proximité des pôles d'échange multimodaux, haltes ferroviaires et arrêts des lignes de bus à haut niveau de services : voir ci-dessous thématique « TRANSPORT »/Développement urbain et d'intermodalité autour des gares.</p>
ECONOMIE	Localisation préférentielle des activités économiques (au cœur des tissus urbains des villes et villages)	<p>P.A.D.D. : Inscription de la volonté de « maintenir l'activité commerciale le long des axes principaux et aux abords de la gare » afin de pérenniser les occupations commerciales de rez-de-chaussée de la ville Haute ainsi qu'aux abords de la gare en ville basse</p> <p>Règlement graphique : Identification de linéaires commerciaux protégés.</p> <p>Règlement écrit : Mixité des fonctions dans les zones U.</p>
	Organisation des Zones d'Activités Economiques	<p>La commune de Varangéville n'abrite aucune des Z.A.E. stratégiques identifiées par le D.O.O..</p> <p>P.A.D.D. : Outre le maintien de l'activité salifère, le projet communal cible deux sites à requalifier pour l'activité économique, à savoir une friche S.N.C.F. (site du Breuil) et le site des Préchamps. Ce dernier est situé en entrée de ville et devrait permettre de transférer des activités économiques porteuses de nuisances, aujourd'hui localisées à Varangéville Basse.</p>

		<p>Règlements écrit et graphique : Zonage UX et 2AUX (terrains S.N.C.F.) Toutes les activités économiques sont autorisées à l'exception du commerce de détail, de l'hébergement hôtelier et de la restauration. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées seulement si elles sont nécessaires à l'activité et que les constructions sont intégrées aux bâtiments d'activité.</p>
	Aménagement durable des ZAE	<p>Voir ci-dessus (maintien des activités existantes et requalification, pas de nouvelle consommation foncière)</p> <p>Règlement écrit : Le règlement écrit des zones UX impose un traitement paysager, le masquage des dépôts ou aires de stockage, des espaces verts avec des rideaux d'arbres de hautes tiges et buissons dans les marges de recul. Il prend en compte les démarches de haute qualité environnementale et l'utilisation des énergies renouvelables.</p>
	Localisation et conditions d'implantation du développement commercial D.A.A.C.L.	<p>Voir lignes ci-dessus du volet « ECONOMIE »</p> <p>P.A.D.D. : De façon à assurer le bon fonctionnement des commerces et services sur le territoire communal, la commune souhaite maintenir les possibilités de stationnement et les circulations piétonnes le long de la rue Gabriel Péri. Une attention particulière devra également être portée sur la qualité et la sécurisation de certains parcours piétons, en particulier aux abords de la gare et le long de la rue Gabriel Péri.</p> <p>Règlement écrit : Les commerces de gros sont interdits dans les zones urbaines centrales UA, UB, UC et UD. Normes de stationnement détaillées pour ces mêmes zones.</p>
TRANSPORT	Optimiser la complémentarité des réseaux de transport en commun	<p>Non contrariété</p> <p>Compétences : Communauté de Communes, Région NB : Un réaménagement des abords de la gare a été réalisé récemment, avec création d'un parking relais, mise en place d'un abri pour vélos sécurisé et d'une borne de recharge pour véhicules électriques.</p>
	Développement urbain et d'intermodalité autour des gares	<p>Le site Varangéville / Saint-Nicolas-de-Port est qualifié de « pôle d'échanges multimodal local » dans le D.O.O..</p> <p>Dans les « pôles urbains d'équilibre », le D.O.O. majore les objectifs de densité de 50% pour les projets en extension ou en renouvellement urbain situés à proximité des transports en commun existants ou programmés, soit dans un rayon de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 800m autour des pôles d'échange multimodaux et des haltes ferroviaires (soit dix minutes environ à pied), - 300m autour des arrêts des lignes de bus à haut niveau de services. <p>La commune de Varangéville n'est pas desservie par des</p>

	<p>lignes de bus à haut niveau de services.</p> <p>P.A.D.D. : Volonté de renforcer le pôle gare par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La requalification des logements vacants (nombreux à proximité de la gare) et les quelques dents creuses (hors zones à risque), - Le maintien des activités commerciales existantes, - L'amélioration de la lisibilité et la qualité des parcours piétons et cyclables depuis et vers la gare. <p>Règlements écrit et graphique : Les potentialités foncières présentes autour de la gare sont situées dans la zone UA, dont les règles d'urbanisme n'empêchent pas d'atteindre les objectifs de densités minimales fixées par le S.C.O.T.. Les commerces de détails sont autorisés dans la zone UA.</p> <p>NB : Un réaménagement des abords de la gare a été réalisé en 2017, avec notamment création d'un parking relais.</p>
Développement des modes actifs au quotidien	<p>Rapport de présentation : Cartographie des cheminements piétons et cyclables.</p> <p>P.A.D.D. : Veiller au maintien d'un accès sécurisé à l'ensemble des équipements.</p> <p>O.A.P. : Prise en compte des modes de déplacement actif.</p> <p>Règlement écrit : Normes applicables aux vélos.</p> <p>La présente procédure complète le règlement écrit de la zone Udm, afin d'autoriser les constructions et installations destinées au stationnement des vélos.</p> <p>Règlement graphique : Tracé de sentiers à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme</p>
Accompagner l'évolution des usages de l'automobile	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Une aire de covoiturage est localisée aux Salines. Une borne de recharge pour véhicules électriques est installée sur le parking de la gare, ainsi qu'un abri pour vélos sécurisé.</p>
Infrastructures de transport	<p>Non contrariété</p> <p>NB : Le canal de la Marne au Rhin traverse la commune.</p> <p>Objectifs D.O.O. :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la fonctionnalité de l'infrastructure fluviale et son alimentation en eau », - Projet de véloroutes, voies vertes et itinéraires cyclables à consolider.

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 OU MISE EN COMPATIBILITE A OPERER / RENFORCER
Planification de l'ambition énergétique et déploiement des énergies renouvelables	<p>O.A.P. Les Bouleaux : Objectif de tendre vers l'autonomie énergétique en permettant la mise en place de dispositifs alternatifs de production d'énergie.</p> <p>Règlement écrit : En zone U et AU, le règlement permet l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ainsi que la mise en œuvre de dispositifs de rénovation énergétique du bâti existant (débord maximal de 30 cm autorisé pour les constructions non conformes) et la construction de nouveaux bâtiments intégrant cette problématique.</p> <p>En zones A et N, le règlement autorise les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture uniquement.</p> <p>La présente procédure permet d'autoriser les panneaux photovoltaïques en toiture en zone UDM.</p> <p>Par une autre procédure parallèle de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., la municipalité souhaite autoriser un projet de centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit « Bas-Fontaine », par création d'un secteur Npv. Elle envisage également de procéder à une modification simplifiée de son P.L.U. au titre de l'article L153-31 (alinéa II) du Code de l'Urbanisme, afin de lever cette restriction en zone A. Cette procédure permettra aussi d'introduire dans le règlement écrit des zones UA et UB un principe dérogatoire permettant d'autoriser les travaux d'Isolation Thermique par l'Extérieure dans les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques.</p>
<p>Prise en compte des objectifs de la transition alimentaire</p> <p>Préservation de la ressource agricole et forestière</p>	<p>Rapport de présentation : Les activités agricoles et sylvicoles présentes sur le territoire sont diagnostiquées.</p> <p>P.A.D.D. : Pérenniser l'activité agricole du plateau et des vallées. La commune souhaite mettre en œuvre les dispositions nécessaires dans le P.L.U. permettant de favoriser la pérennisation des activités agricoles et sylvicoles, en garantissant la préservation des terres agricoles de l'urbanisation et en autorisant les projets de développement et de modernisation des exploitations agricoles.</p> <p>Règlements écrit et graphique : Zonage des espaces agricoles et forestiers en A et N, un secteur spécifique Nf pour les ensembles forestiers.</p> <p>Le règlement répond aux besoins exprimés par la profession agricole à travers le diagnostic agricole et forestiers. Les projets ont été pris en compte. Le règlement permet de faciliter le développement des activités de diversification (circuits courts, énergies renouvelables...).</p> <p>O.A.P. Les Bouleaux :</p>

		La présente procédure introduit une O.A.P. graphique qui localise les secteurs boisés préservés de l'urbanisation (soit 40% de la surface).
BIODIVERSITE	Protection des réservoirs de biodiversité	<p>P.A.D.D. : Un cadre environnemental de qualité à protéger et mettre en valeur. A travers le PADD, le territoire exprime son souhait de préserver la biodiversité (réservoirs de biodiversité d'intérêt national, régional et S.Co.T.), de protéger les paysages agricoles et forestiers des coteaux et de développer l'urbanisme durable (nature en ville, maîtrise de l'étalement urbain, protection des jardins familiaux, etc.).</p> <p>Règlements écrit et graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grands ensembles de nature ordinaire classés en zones N et A, - Réservoirs de biodiversité identifiés par le S.Co.T. en zones N ou Nf, - Eléments des continuités écologiques figurant au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, - Secteur Nv dédié aux vergers (coteau de Roanne notamment), - Secteur Nj d'identification et de protection des jardins familiaux, - Recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. <p>O.A.P. Les Bouleaux :</p> <p>La présente procédure introduit une O.A.P. graphique qui localise la trame boisée, relevant de la nature ordinaire, préservée de l'urbanisation (soit 40% de la surface). L'O.A.P. est également complétée par un paragraphe regroupant des principes de préservation de la biodiversité.</p>
	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	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.
	Accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables	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.
QUALITE URBAINE ET PAYSAGES	Mise en œuvre d'un aménagement de qualité	<p>P.A.D.D. :</p> <p>Qualité urbaine et architecturale de la nouvelle offre de logements, afin d'être suffisamment attractive pour répondre aux besoins et à la volonté de mixité sociale et afin de répondre aux exigences de la ville durable et de participer à la réduction de l'impact environnemental et paysager de l'urbanisation.</p> <p>Réaménagement des espaces publics centraux, afin d'offrir aux</p>

		<p>habitants un espace public générateur de lien social et des espaces d'aménités au bord de l'eau, notamment en lien avec la future Véloroute.</p> <p>O.A.P. Le Haut de Chatel : Pour permettre une insertion paysagère et environnementale respectueuse de ce site de coteau, arboré et proche du vallon de la Roanne, des implantations plus espacées sont prévues ainsi que des orientations en matière de végétalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégrer au projet de la végétation (arbres, haies, espaces végétalisés, etc.), dans le respect du contexte paysager existant, - Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet, - Favoriser le développement d'une végétalisation multi-strates (pelouses, arbustes, arbres) pour garantir la diversité des habitats spécifiques de la biodiversité. <p>O.A.P. Les Bouleaux Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site. Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés locaux ou le réemploi dans la construction et l'aménagement des espaces publics. Intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest) afin de créer un espace paysager d'interface avec le lotissement voisin. Tirer parti au maximum de la végétation existante comme d'un élément structurant du plan de composition du projet afin d'obtenir un effet de « parc habité ». Programmer l'aménagement d'espaces publics conviviaux, voire partagés.</p> <p>La présente procédure introduit une O.A.P. graphique qui localise les secteurs boisés préservés de l'urbanisation (soit 40% de la surface), auxquels s'ajoute un coefficient d'espaces verts ou non imperméabilisés de 30% par unité foncière. L'O.A.P. est, par ailleurs, complétée par un paragraphe regroupant des principes de préservation de la biodiversité.</p> <p>Règlement écrit : Prescriptions relatives aux façades et toitures. Coefficients d'espaces non imperméabilisés (30% en UC et UD, 20% en UE, 40% en 1AU). NB : Liste non exhaustive</p>
	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	<p>Rapport de présentation : Le patrimoine bâti est identifié.</p> <p>P.A.D.D. : Un patrimoine bâti à préserver (patrimoine religieux, salifère, vernaculaire)</p> <p>Règlements écrit et graphique : Identification des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme En zone UA, dispositions réglementaires renforcées concernant</p>

		l'aspect extérieur des constructions et règles de volumétrie et d'implantation respectant l'organisation urbaine historique. En zone Ubc, prescriptions relatives à l'implantation des constructions, répondant à la diversité d'implantation des constructions selon les cités ainsi qu'à la densité du tissu urbain et aux caractéristiques du parcellaire. Il s'agit de respecter la forme urbaine des cités depuis l'espace public mais de permettre une évolution du bâti sur les arrières.
	Préservation des paysages emblématiques	Non contrariété NB : La commune de Varangéville est concernée par l'objectif du D.O.O. visant à prendre en compte la qualité des vues sur les paysages remarquables perçus depuis les principales infrastructures de mobilité, en l'occurrence la voie ferrée Nancy-Epinal.
RISQUES ET NUISANCES	Prévention des risques naturels	Rapport de présentation : Recensement et cartographie des risques existants sur le territoire communal. Règlements écrit et graphique : - Indication des secteurs concernés par le risque via un aplat visible au règlement graphique. - Prise en compte des dispositions réglementaires issues des P.P.R. qui s'imposent au P.L.U. - Annexe au rapport de présentation dédiée au risque minier.
	Prévention des risques technologiques et industriels	Rapport de présentation : Recensement et cartographie des risques et aléas existants sur le territoire communal. Règlements écrit et graphique : - Indication des secteurs concernés par le risque minier via un aplat visible au règlement graphique. - Dispositions constructives compatibles avec le niveau de risque minier. O.A.P. Les Bouleaux : Différents principes d'aménagement issus directement de la prise en compte de l'aléa minier (habitat démontable et transportable, calibrage des voies etc.). Annexes : - Liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement disposant d'un porter à la connaissance, - Report des données de l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (CASIAS)
	Prévention des risques liés aux pollutions de l'air, des sols et au bruit	P.A.D.D. : Le site des Préchamps, en entrée de ville, est pressenti pour y transférer des activités économiques porteuses de nuisances, aujourd'hui localisées à Varangéville Basse. Annexes : Identification des infrastructures de transports terrestres bruyantes.
	Amélioration de la gestion des déchets	Non contrariété La présente procédure complète le règlement écrit de la zone Udm, afin d'autoriser les constructions et installations destinées à la gestion des déchets.

RESSOURCES NATURELLES	Préservation de la ressource en eau	<p>Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le P.L.U. s'est assuré de la compatibilité du projet de développement urbain de la commune avec la capacité de la ressource en eau potable. - Taux de desserte par des réseaux de collecte des eaux usées : 97,5%. Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif : 96%. - Station d'épuration intercommunale sise à l'Ouest du ban communal de Varangéville. <p>O.A.P. Le Haut de Chatel : Intégrer l'eau (son parcours et sa présence) dans les opérations d'aménagement en priorisant les surfaces et les revêtements de sols perméables pour les espaces de circulation et de stationnement et en privilégiant un urbanisme et des constructions qui ne font pas obstacle aux écoulements</p> <p>O.A.P. Les Bouleaux : Choisir des dispositifs de gestion des eaux pluviales qui privilégient le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles), et permettent au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles...).</p> <p>La présente procédure introduit une O.A.P. graphique, avec repérage en bas de coteau d'un espace réservé à un bassin d'orage.</p> <p>Règlement graphique : Les espaces compris dans le périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable sont inscrits en zone N.</p> <p>Règlement écrit : Prescriptions relatives au recul par rapport aux berges des cours d'eau, à l'alimentation en eau potable, au traitement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales.</p>
	Exploitation raisonnée et durable des ressources du sous-sol	<p>P.A.D.D. : Concilier le maintien de l'activité salifère et les possibilités d'urbanisation.</p> <p>Historiquement, l'exploitation du sel a fortement conditionné le développement urbain de Varangéville. Cette activité extractive fait encore pleinement partie du paysage économique de la commune, d'autant plus que la mine de sel de Varangéville est à ce jour la dernière en activité sur le territoire français. De ce fait, la commune souhaite permettre à la Compagnie des Salins du Midi et Salines de l'Est de poursuivre l'exploitation raisonnée et durable de la ressource sel, et, forte d'enseignements historiques, elle réaffirme également sa volonté de ne pas accroître l'exposition des populations aux risques liés à cette activité extractive. Les projets de développement urbain et ceux relatifs à l'exploitation du sel sont mis en perspective, de façon à concilier le maintien de l'activité salifère et les possibilités d'urbanisation.</p>

IV.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

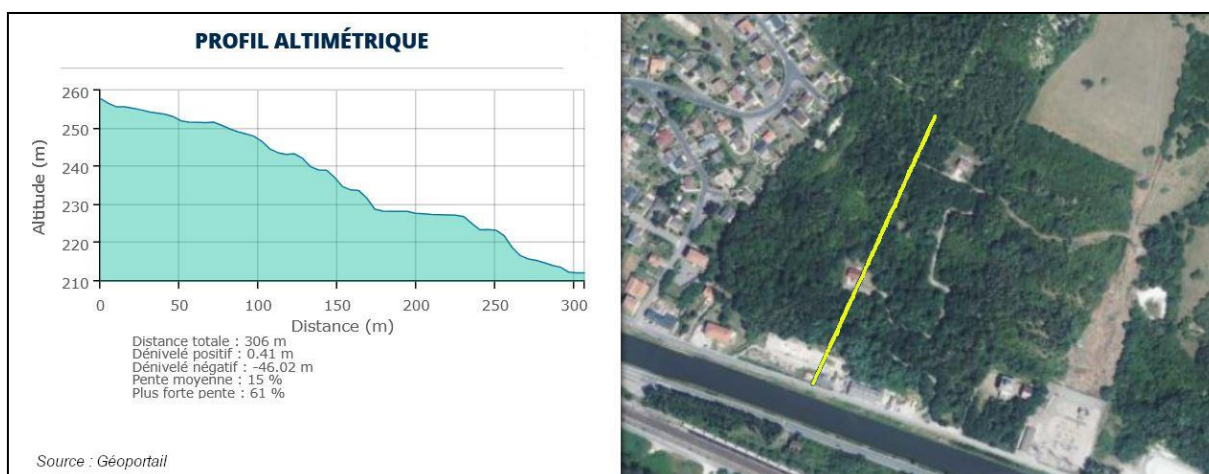
IV.2.1. Etat initial de l'environnement

IV.2.1.1 Contexte topographique et géologique

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

Le territoire communal est implanté sur un espace de transition entre le plateau Lorrain et la plaine de la Meurthe. Cette transition topographique prend la forme de coteaux qui descendent en direction de la Meurthe.

La zone Udm correspond précisément à l'un de ces coteaux, les altitudes s'échelonnant entre 256 et 213 mètres, avec exposition au SSO.



Au plan géologique, les formations du Keuper rencontrées sur ce coteau sont composées de marnes irisées supérieures, argiles bariolées à bancs dolomitiques parfois silicifiés et à bancs gypseux, argiles de Chanville (argiles rouges souvent gypsifères ou dolomitiques), sur une profondeur de 30 à 70 mètres.

Cette formation repose sur des marnes irisées inférieures composées des argiles gypseuses et salifères de Dombasle-sur-Meurthe, à l'origine des importants gisements de sel gemme.

IV.2.1.2 Hydrographie et zones humides

La présente procédure concerne la zone Udm du P.L.U. qui ne comporte pas de cours d'eau et ne recouvre aucune zone humide identifiée, probable (cartographie régionale des zones humides mise en ligne le 16/07/2024 sur le site internet de la D.R.E.A.L. Grand Est) ou potentielle seuillée (PATRINAT, 2023).

Dans le cadre de la présente évaluation environnementale, une expertise zone humide de terrain a été réalisée. Des sondages à la tarière manuelle ont été réalisés sur la zone du projet, afin de caractériser la nature du sol. Aucun signe d'hydromorphie n'a été décelé.

IV.2.1.3 Risques naturels et technologiques

Sources : B.R.G.M., Géorisques, D.R.E.A.L., rapport de présentation du P.L.U., Plan Communal de Sauvegarde, études GEODERIS 2014 et CSTB 2004-2006-2015-2016-2017, Déclaration d'Arrêt Définitif des Travaux Miniers de la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est sur la commune de Malmeix.

a. Risques miniers à l'intérieur des zones d'aléas mouvements de terrain associés aux quartiers anciens de la mine de sel de Varangéville

La zone Udm est concernée par des zones d'aléas mouvements de terrain associés aux quartiers anciens de la mine de sel de Varangéville.

Ce risque minier est très faible, voire nul tant que l'exploitant est présent, en sachant que cette activité industrielle est vouée à perdurer.

Plus précisément, en mine sèche, il n'y a pas de risque d'effondrement mais des dispositions constructives doivent permettre aux bâtiments de résister à de légers tassements superficiels de surface (selon le quartier d'exploitation), dus au phénomène de « fluage » (galeries se refermant naturellement).

La probabilité d'ennoyage des mines est faible, car plusieurs couches imperméables protègent les couches de sel, sans oublier le fait que le sel est susceptible lui-même de tarir une arrivée hypothétique d'eau.

Toutefois, en cas de survenance de l'aléa d'ennoyage des mines, il est prévu de revoir le tracé et l'emprise de la voirie pour faciliter le passage de poids-lourds et grues. Un bouclage de voirie vers la rue Clavel permettra également de faciliter les rotations et accélérer les évacuations des personnes et des biens. Pour la préparation en cas d'alerte, le Plan Communal de Sauvegarde a été revu pour décrire les procédures (fiches réflexes...) et les vérifier régulièrement.

En conclusion, l'éventuel risque concerne les biens, non les personnes, en particulier parce que les actuels systèmes de capteurs permettent d'anticiper de plusieurs mois un éventuel tassement en surface.

Les bases du projet sont des logements démontables et transportables, avec mise au point d'une procédure d'alerte déclenchant les opérations de préservation des biens.

Ces dispositions ont fait, et font toujours, l'objet d'un travail de co-construction entre les équipes de la municipalité et celles de la D.D.T.. Il a, notamment, abouti au document figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. en vigueur, intitulé « Recommandations de prise en compte du risque minier à l'intérieur des zones d'aléas mouvements de terrain associés aux quartiers anciens de la mine de sel de Varangéville issues des résultats d'études GEODERIS 2014 et CSTB 2004-2006-2015-2016-2017) ».

b. Risque minier lié à la présence de sondages salifères proches

Différents types de sondages ont été réalisés dans le cadre de l'exploitation salifère, notamment sur le ban communal de Varangéville.

Selon une approche générale de l'impact potentiel de ces sondages, un rayon de 400 mètres est pris en considération pour définir leur périmètre d'influence.

La zone UDM est concernée par ces périmètres d'influence, puisqu'un point de sondage est situé sous le poste électrique, soit à environ 50 mètres du périmètre de la zone des Bouleaux.

Une toute récente enquête publique s'est déroulée concernant l'arrêt des travaux miniers de la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est (C.S.M.E.) sur la commune de Malmeix. La procédure administrative de Déclaration d'Arrêt Définitif des Travaux Miniers (D.A.D.T.M.) vise à formaliser l'arrêt définitif d'une concession minière et à mettre un terme au processus de surveillance relevant du Code Minier. Elle suppose une analyse des aléas, une évaluation des risques et des propositions de travaux afin de réduire ces risques. Elle a pour objectif la mise en sécurité des ouvrages, la suppression des aléas miniers ou leur réduction à minima et la définition des aléas miniers résiduels après travaux, en vue d'un éventuel ajustement des dispositions urbanistiques.

Il ressort de ce dossier différents éléments techniques et, notamment, l'absence de risque des sondages de reconnaissance.

La Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est a utilisé la technique dite « par hydrofracturation » créant une fracturation horizontale des sols et dissolution uniquement autour du puits d'injection d'eau. Cette exploitation extensive permet de conserver une certaine stabilité des terrains sus-jacents. Cette technique s'accompagne, en outre, d'une surveillance par sonar et traitement informatique des relevés obtenus, ce qui permet un suivi précis des phénomènes de dissolution et la préservation des sols de surface.

L'intérêt de ces données résulte également dans l'importance du nombre d'ouvrages étudiés et le recul temporel conséquent, puisque l'activité minière s'avère, dans les faits, arrêtée depuis 1967.

Au total, 56 ouvrages sont à neutraliser : 39 sondages d'exploitation, 1 puits d'exploitation, 14 sondages de reconnaissance, 1 puits de reconnaissance et 1 galerie. Plusieurs aléas et risques miniers, d'intensité variable, allant du niveau faible, à moyen et fort sont identifiés : un effondrement localisé impactant 40 ouvrages, une pollution des eaux et des sols affectant 21 ouvrages et un affaissement progressif sur trois zones : secteur Rouault, le Trou des Loups et le vallon de la rivière Roanne. La Compagnie des Salins du Midi et des Salines

de l'Est propose la recherche et la localisation des ouvrages miniers en cause, le traitement définitif par arasement des tubages et bouchage par injection de ciment, la mise en place de bornes de nivellement et un suivi pendant plusieurs années.

Le cas du sondage situé sous la station électrique proche du site des Bouleaux est particulier, en ce sens où la Compagnie des Salins du Midi et des Salines de l'Est n'a pas pu le localiser de manière précise, comme deux autres sondages sis sur le territoire communal de Varangéville, malgré un examen approfondi des archives et des recherches minutieuses sur le terrain. La C.S.M.E. propose de ne pas traiter, pour éviter des dommages trop importants en phase travaux de recherche, ces trois ouvrages. Cette proposition a été qualifiée de « recevable » par le Commissaire-Enquêteur en charge de l'enquête publique.

c. Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Selon la cartographie éditée par le B.R.G.M., le projet est situé en zone d'exposition moyenne au risque retrait – gonflement des argiles, ce qui n'entraîne ni interdiction, ni prescription particulière.

Le projet vise à implanter des bâtiments d'habitat collectif en structure bois.

Les constructions les plus vulnérables au risque retrait – gonflement des argiles sont les maisons individuelles, en maçonnerie et en béton.

d. Risque inondation et sensibilité aux remontées de nappe

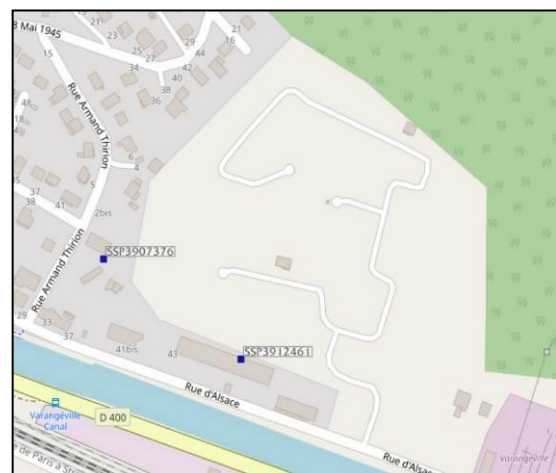
La zone Udm n'est pas concernée par des risques inondation et n'est pas sensible aux remontées de nappe (d'après cartographie du B.R.G.M., 2018).

IV.2.1.4 Sols pollués et anciennes activités

La zone Udm est exempte de sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, ainsi que d'anciens sites industriels et activités de services, référencés respectivement dans les bases de données BASOL et BASIAS.

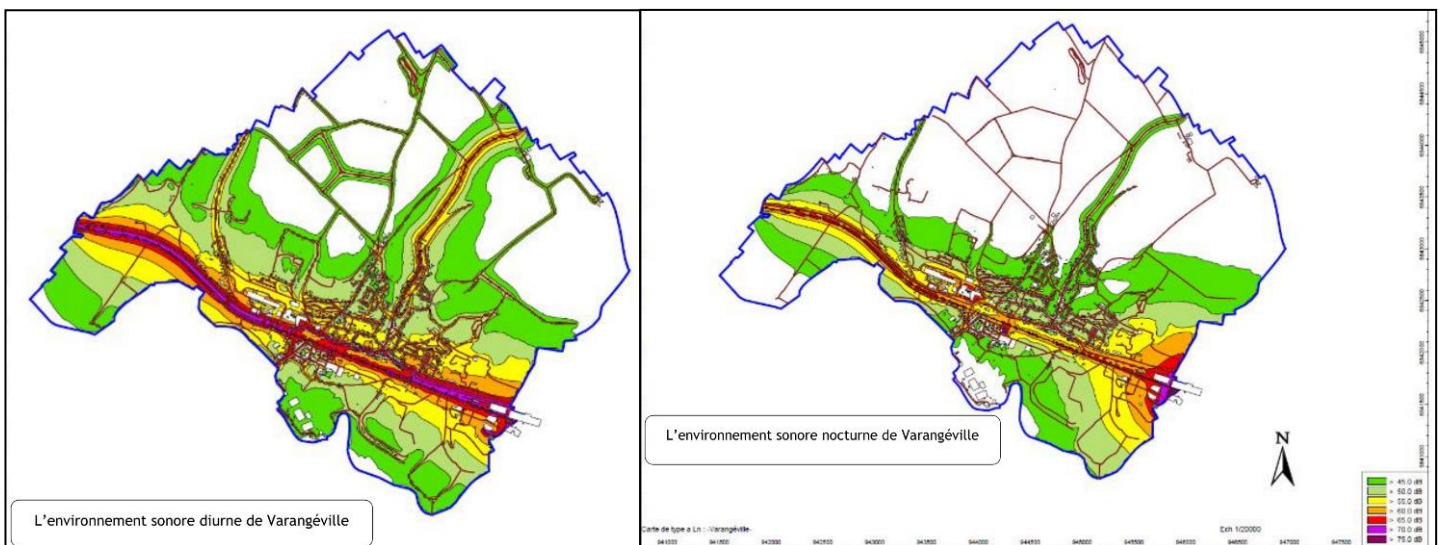
La fermeture du site industriel Saint-Gobain est intervenue entre 1953 et 1956 et la plus grande partie des bâtiments semble détruite dans les années 1970-1980 (source : GERTRUDE, Inventaire de la Région Grand Est).

Les vestiges subsistants sont reconvertis en logements ou sont à usage artisanal. Deux constructions, classées en zone UB dans le P.L.U., font l'objet d'une identification dans la base de données BASIAS, sous les références LOR5409746 (SSP3912461) et LOR5400126 (SSP3907376). ►



IV.2.1.5 Nuisances sonores

Si la partie Sud de la zone Udm est située dans le couloir de bruit généré par la ligne S.N.C.F. (voie bruyante de catégorie 2, largeur des secteurs affectés par le bruit de 250 mètres), des cartes de bruit figurant dans le rapport de présentation du P.L.U. indiquent que les sources des nuisances sonores nocturnes sont situées plutôt côté Est et seraient donc liées à l'activité industrielle.



IV.2.1.6 Environnement naturel

a. Préambule – Historique du site

La zone Udm du P.L.U. correspond à un lotissement inachevé, aménagé sur un ancien site industriel (soudières Saint-Gobain).

Les photographies ci-après en témoignent ; elles sont extraites de l'étude d'impact réalisée pour ce lotissement en 1997.



La « S.A. des Produits Chimiques et Soudières de la Meurthe » a été constituée, à Nancy, le 18 juin 1891 à l'instigation d'Edmond Guérin (1844-1932), administrateur des faïenceries de Lunéville, et d'un groupe d'industriels verriers du Nord-Est de la France. Elle a pour principal objet la fabrication de soude. L'édification de la plupart des bâtiments intervient entre janvier 1892 et mars 1893. En 1909, la Compagnie de Saint-Gobain absorbe la « S.A. des Produits Chimiques et Soudières de la Meurthe ».

La fermeture du site industriel intervient entre 1953 et 1956 et la plus grande partie des bâtiments semble détruite dans les années 1970-1980 (source : GERTRUDE, Inventaire de la

Région Grand Est). Les vestiges subsistants sont reconvertis en logements ou sont à usage artisanal.

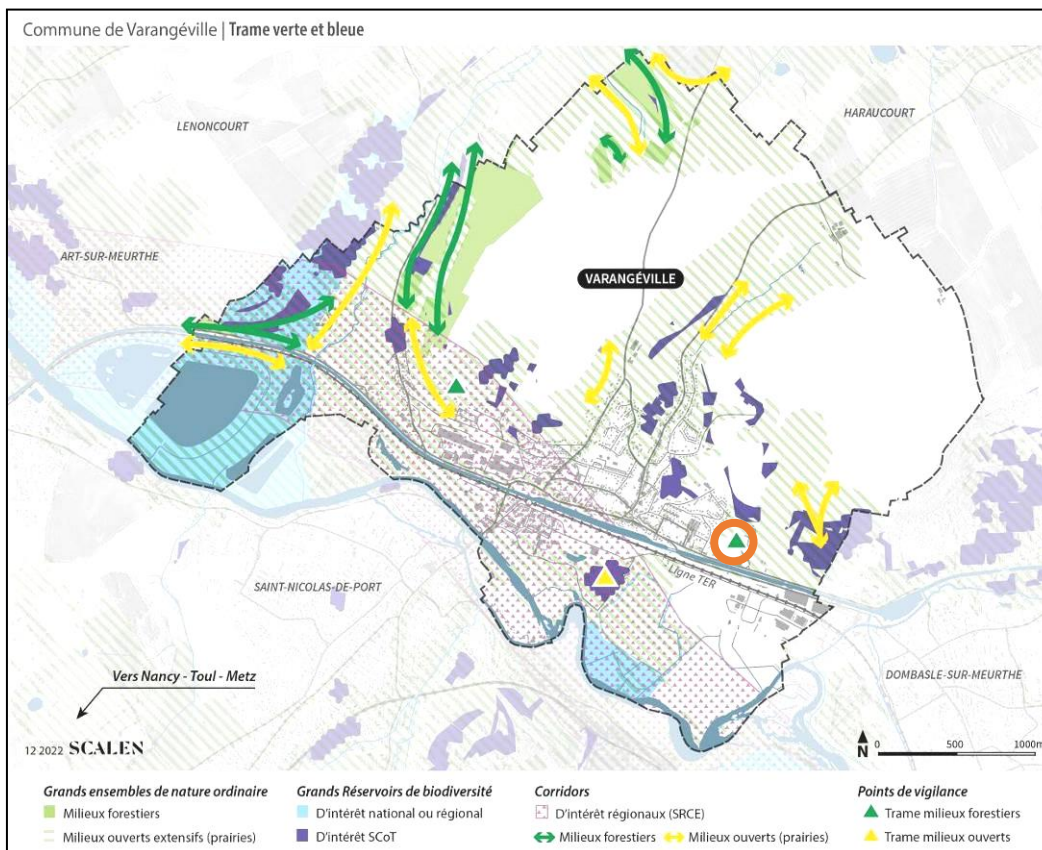
En 1997, la Société Alsace Investissement obtient une autorisation de lotir ; voirie et réseaux sont créés. Seuls deux permis de construire pour de l'habitat individuel sont délivrés en 2000, avant que la Préfecture demande à la municipalité de suspendre leur délivrance, par principe de précaution, suite aux affaissements miniers observés dans le Nord du Département.

b. Mesures réglementaires de protection de l'environnement et inventaires

La zone Udm 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..

Elle ne recouvre, en outre, aucune zone humide identifiée, probable (cartographie régionale des zones humides mise en ligne le 16/07/2024 sur le site internet de la D.R.E.A.L. Grand Est) ou potentielle seuillée (PATRINAT, 2023).

c. Continuités écologiques – Inscription du site dans la trame verte et bleue



Source : Rapport de présentation du P.L.U., partie A, page 45, 2023

Dans le P.L.U. en vigueur (voir page 45 de la partie A du rapport de présentation), la partie Nord de la zone Udm est identifiée dans une trame des milieux ouverts extensifs (prairie) des grands ensembles de nature ordinaire. Sur le terrain, il peut être constaté qu'il n'existe plus de prairie, remplacée par un taillis de feuillus. ► Cette même cartographie fait apparaître, sur le site du projet, un point de vigilance « trame des milieux forestiers ».



d. Diagnostic écologique

Dans le cadre de son avis conforme formulé sur la demande d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. (MRAe 2025ACGE54 en date du 23 juin 2025), en expliquant notamment que le dossier d'examen au cas par cas « *ne présente pas d'analyse de la fonctionnalité écologique du site qui aurait permis de s'assurer de l'absence d'espèces et/ou d'habitats d'espèces protégées sur ce secteur, non concerné par des zonages environnementaux remarquables, mais localisé au sein de la trame verte locale* ».

De fait, un diagnostic écologique a été réalisé (voir annexe V.4). Il a consisté, d'une part, à inventorier les différentes espèces végétales et animales présentes sur le site actuellement boisé ou en friches arbustives ou arborées et, d'autre part, à caractériser les différents habitats naturels. Des sondages à la tarière manuelle ont aussi été effectués ; ils ont permis de vérifier l'absence de zone humide.

La zone du projet est couverte par un boisement qui s'est mis en place depuis les années 1960.

Ce boisement, de manière générale, est dominé par le robinier faux-acacia, souvent accompagné de l'orme champêtre, du noyer et du frêne.

Les chênes (pédonculé et sessile) sont très peu représentés, même si on peut trouver par endroits des semis. Le hêtre est très rare sur la zone du projet.

Des petites zones sont dominées par le bouleau, souvent accompagné de l'orme champêtre.

Au niveau de la strate arbustive, on note des espèces communes comme l'aubépine, le cornouiller sanguin, l'églantier, la ronce commune, le troène.

La strate herbacée peut être assez diversifiée selon les secteurs. On retiendra la présence de l'Alliaire officinale, du Brachypode des bois, du Dactyle aggloméré, du Galéopsis, de l'Ortie dioïque, du Millepertuis perforé, de la Carotte sauvage, de la Potentille rampante.

Des clairières ont été relevées avec une diversité floristique intéressante.

De façon ponctuelle, sur des zones marneuses, quelques espèces caractéristiques des zones humides ont été relevées (par exemple, le roseau commun). Mais, ceci étant dit, il n'y a pas de zones humides sur le secteur étudié, au sens du Code de l'Environnement.

Au niveau de la faune, le cortège avifaunistique est représentatif des milieux forestiers : mésange bleue, mésange charbonnière, troglodyte mignon, pic épeiche...

Le chevreuil a été observé et entendu à plusieurs reprises sur la zone du projet. D'autres espèces chez les mammifères peuvent fréquenter le site.

Nous n'avons pas observé de chauves-souris. Les arbres présents sur le site étudié ne présentent pas les caractéristiques nécessaires pour abriter des chiroptères (absence de fissures ou de trous).

Nous noterons la présence régulière de décharges et de dépôts de déchets verts sur la zone du projet, qui nuisent au caractère paysager et écologique du site.

e. Caractérisation de l'enjeu écologique

La zone du projet correspond à un milieu forestier largement dominé par le robinier faux-acacia, espèce invasive. Toutefois, le site n'est pas dénué d'intérêt avec la présence d'une végétation assez diversifiée.

La présence de dépôts sauvages et des ouvrages relictuels de l'exploitation du sel, ainsi que les modelés de terrain d'origine anthropique, apportent une moins-value écologique au site.

IV.2.1.7 Paysages

Le site des Bouleaux n'est pas concerné par une protection réglementaire liée au patrimoine ou au paysage. Il se trouve en bordure de l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité d'un quartier d'habitat individuel ne connaissant pas de contrainte patrimoniale particulière.



Vue depuis le pont routier enjambant le canal de la Marne au Rhin



Vue depuis la rue d'Alsace à l'entrée du site



Vue depuis la rue Gabriel Péri

La visibilité du site est la plus forte depuis la rue Gabriel Péri (RD 400) ; toutefois, la séquence paysagère le long de cet axe est dominée par les constructions et installations industrielles, à la limite intercommunale Varangéville – Dombasle-sur-Meurthe ainsi que par la linéarité des infrastructures de transport (routes, voies ferrées, canal de la Marne au Rhin, lignes haute-tension). ▼



Vue Google Maps

IV.2.1.8 Accessibilité et réseaux

a. Accessibilité et desserte interne

Le site des Bouleaux est actuellement accessible depuis la rue d'Alsace.

Afin de fluidifier et sécuriser les déplacements, un bouclage de voirie vers l'Ouest (rue Charles Clavel / rue du 8 mai 1945) sera mis en œuvre.

En termes de desserte interne, l'objectif est de réhabiliter l'existant.

b. Eau potable et eaux usées

Depuis janvier 2020, la compétence eau potable est portée par la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois. L'eau potable du territoire provient en majorité de nappes souterraines et notamment des calcaires du Dogger des côtes de Moselle. Le forage inauguré en octobre 2013, évoqué ci-dessus, d'une profondeur de 590 mètres, prélève l'eau dans la nappe des Grès du Trias inférieur.

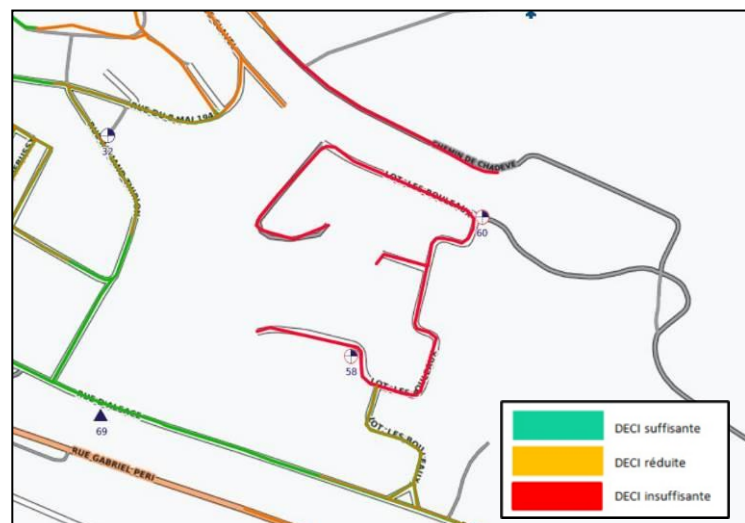
La commune de Varangéville dispose d'un plan de zonage assainissement. Le lotissement des Bouleaux est localisé en zone d'assainissement collectif. Il est doté d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

La station d'épuration est de type boue activée aération prolongée. Sa capacité est de 12500 Équivalent Habitant (EH). La compagnie des Salins et Salines de l'Est et R.A.M location y sont raccordés.

Le nouveau projet des Bouleaux est pris en compte dans le Plan Local de l'Habitat intercommunal en cours de révision. Le nombre total de logements à créer à Varangéville (173) reste cohérent avec la programmation du P.L.U. approuvé en 2023 (200 logements environ) et avec ses prévisions en matière de réseaux et de leurs capacités à accueillir le développement urbain.

c. Réseau incendie

La Défense Extérieure Contre l'Incendie est actuellement insuffisante. Son renforcement est prévu avec, notamment, création de deux réserves incendie (voir plan au paragraphe II.4).



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

Ce paragraphe vise à faire le point sur les secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et le projet. Il peut s'agir d'un impact négatif ou, à l'inverse, positif.

Les perspectives d'évolution négative, au plan de l'environnement, correspondent aux zones urbaines actuellement couvertes d'un taillis boisé et destinées à être construites. Elles sont figurées sur le plan ci-dessous dans des tons orangés. Des mesures compensatoires ont été définies et reportées dans les O.A.P..

Les zones, où les évolutions seront positives en terme environnemental, correspondent aux secteurs, précédemment constructibles et pour lesquels la protection des boisements est assurée via l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, par rapport à la version initiale du projet, les évolutions apportées au P.L.U. par la présente procédure permettent d'assurer la préservation de 40% de la superficie de la zone Udm actuellement occupée par un taillis boisé.

La réhabilitation du site donnera également l'occasion de traiter les décharges et de dépôts de déchets verts existants (voir O.A.P. principes de préservation de la biodiversité).



IV.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
Santé humaine	Aucune incidence significative
Population	<p>Le présent projet s'inscrit dans l'objectif démographique de la municipalité, qui cherche à retrouver son niveau démographique de 2012 (3800 habitants). Les derniers comptages de population par l'I.N.S.E.E. sont d'ailleurs encourageants ; ils témoignent, d'ores et déjà, d'une certaine reprise démographique (de 3612 habitants en 2021 à 3647 actuellement). La commune est bien desservie par les transports en commun, dotée d'emplois, d'un haut niveau d'équipement et de nombreux services à la personne. Rappelons que, depuis une vingtaine d'années, les contraintes foncières ont limité fortement le renouvellement de l'offre immobilière, tandis que la vacance a augmenté en centre bourg et entraîné un déclassé d'une partie du parc de logements, pesant ainsi sur l'attractivité résidentielle et la démographie.</p>
Diversité biologique, faune, flore	<p>L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 expose que le site du projet n'est pas concerné par un zonage de protection ou d'inventaire (Natura 2000, E.N.S., Z.N.I.E.F.F. etc.) ni par une activité agricole. Mais, étant aujourd'hui peu artificialisé et couvert de taillis boisés, la réalisation du projet peut entraîner la réduction de la présence d'arbre et de végétation sur la zone.</p> <p>Des dispositions règlementaires du P.L.U. et d'autres orientations contenues dans l'O.A.P. ont pour objectif de réduire l'impact de l'urbanisation du site. Ainsi, l'O.A.P. vise à garantir une qualité environnementale en posant des principes d'aménagement et de construction prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site.</p> <p>L'augmentation de la densité des logements induite par la présente procédure est opérée par une augmentation de la hauteur des modules habitables, ce qui a pour intérêt de limiter l'artificialisation des sols et les impacts sur la végétation existante.</p> <p>Par ailleurs, si le taux initial de 50% de la surface de chaque unité foncière à aménager en espaces verts et en surfaces non imperméabilisées est réduit à 30% (article 6.1 du règlement écrit), un croquis est ajouté à l'O.A.P.. Il permet de repérer les espaces où seront préservés les boisements existants, soit environ 40% de la surface totale de la zone de projet.</p> <p>Des mesures compensatoires sont également proposées (voir paragraphe IV.6)</p>

	et reportées dans l'O.A.P..
Risques	<p><u>Extrait de l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023</u></p> <p>L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 explique ainsi la genèse du projet d'urbanisation sur ce site particulier :</p> <p><i>Les contraintes liées aux risques et aléas sont nombreuses sur la commune de Varangéville. Dans ce lourd contexte, le site est concerné par la présence de zonages réglementaires :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Risque d'effondrement généralisé dû à la dissolution du sel sur l'ensemble de la zone ;</i> - <i>Aléa moyen à l'exposition au retrait et gonflement des argiles.</i> <p><i>Il n'est pas concerné par le risque inondation et le P.P.R.I. de la vallée de la Meurthe ni par l'aléa minier qui se trouve cependant à proximité (frange est).</i></p> <p><i>Prise en compte : Le règlement rappelle en chapeau de zone les aléas et risques présents afin de communiquer l'information aux pétitionnaires. Les règles accompagnant les périmètres devront être prises en compte lors de la réalisation de tout projet.</i></p> <p><i>Après un travail avec les services de l'État, le lotissement, déjà inscrit en zone urbaine dans l'ancien P.O.S. conserve son potentiel urbain en devenant un quartier innovant pouvant recevoir de l'habitat alternatif et démontable, permettant de répondre aux problématiques liées aux risques d'effondrement.</i></p> <p><i>Les constructions doivent notamment être démontables et pouvoir être transportées en cas d'affaissement de la mine.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>La présence de risques et aléas sur la zone devra être pris en compte selon les règlements et les recommandations édictées dans le P.L.U. Un travail avec les services de l'État a été effectué afin de limiter un maximum les incidences sur la santé humaine tout en permettant le développement de Varangéville. Les incidences sur les risques et les nuisances sont négatives faibles.</i> <p><u>Compléments et précisions techniques</u></p> <p>Le risque minier est très faible, voire nul tant que l'exploitant est présent, en sachant que cette activité industrielle est vouée à perdurer.</p> <p>Plus précisément, en mine sèche, il n'y a pas de risque d'effondrement mais des dispositions constructives doivent permettre aux bâtiments de résister à de légers tassements superficiels de surface (selon le quartier d'exploitation), dus au phénomène de « fluage » (galeries se refermant naturellement).</p> <p>La probabilité d'ennoyage des mines est faible, car plusieurs couches imperméables protègent les couches de sel, sans oublier le fait que le sel est susceptible lui-même de tarir une arrivée hypothétique d'eau.</p> <p>Toutefois, en cas de survenance de l'aléa d'ennoyage des mines, il est prévu de revoir le tracé et l'emprise de la voirie pour faciliter le passage de poids-lourds et grues. Un bouclage de voirie vers la rue Clavel permettra également de faciliter les rotations et accélérer les évacuations des personnes et des biens. Pour la préparation en cas d'alerte, le Plan Communal de Sauvegarde a été revu pour décrire les procédures (fiches réflexes...) et les vérifier régulièrement.</p>

	<p>L'éventuel risque concerne les biens, non les personnes, en particulier parce que les actuels systèmes de capteurs permettent d'anticiper de plusieurs mois un éventuel tassement en surface.</p> <p>Les bases du projet sont des logements démontables et transportables, avec mise au point d'une procédure d'alerte déclenchant les opérations de préservation des biens.</p> <p>Ces dispositions ont fait, et font toujours, l'objet d'un travail de co-construction entre les équipes de la municipalité et celles de la D.D.T.. Il a, notamment, abouti au document figurant en annexe du rapport de présentation du P.L.U. en vigueur, intitulé « Recommandations de prise en compte du risque minier à l'intérieur des zones d'aléas mouvements de terrain associés aux quartiers anciens de la mine de sel de Varangéville issues des résultats d'études GEODERIS 2014 et CSTB 2004-2006-2015-2016-2017) ».</p> <p>Pour terminer, précisons que le mode constructif particulier des logements proposé répond à l'aléa minier ainsi qu'à la problématique du retrait – gonflement des argiles.</p>
Consommation foncière	La présente procédure concerne une zone urbaine du P.L.U., occupée par un lotissement inachevé, dont le périmètre n'est pas modifié ; elle n'a donc pas pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Sols	<p>La zone Udm du P.L.U. correspond à un lotissement inachevé, aménagé sur un ancien site industriel (soudières Saint-Gobain). Les sols ont donc été remaniés. Dans le cadre de la présente procédure d'évolution du P.L.U., le site a fait l'objet d'une expertise zone humide (voir état initial de l'environnement III.2.1.2), qui conclut à l'absence de zone humide.</p> <p>La réhabilitation du site offrira l'occasion de traiter les décharges et dépôts de déchets verts existants (voir O.A.P. principes de préservation de la biodiversité).</p>
Eaux	<p><u>Eau potable</u></p> <p>Le site des Bouleaux est éloigné du captage d'eau potable « Val de Meurthe 2010 », localisé à plus de 2,3 km. Son urbanisation n'aura pas d'incidence sur cette ressource.</p> <p>L'augmentation du nombre de logements sur le site des Bouleaux, rendue possible par la présente procédure, ne conduit pas à un accroissement du nombre total de logements à créer sur le ban communal. La municipalité maintient son objectif global de production de logements, en les ventilant différemment, en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat intercommunal en cours de révision. De fait, il n'y a pas d'incidence nouvelle en termes de consommation d'eau potable par rapport à l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023.</p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le lotissement des Bouleaux est doté d'un réseau collectif, séparatif eaux usées / eaux pluviales. Le nombre total de logements à créer sur le ban communal reste cohérent avec les prévisions du P.L.U. approuvé en 2023. De fait, il n'y a pas d'incidence nouvelle en termes de gestion des eaux usées par rapport à l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023.</p>

	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 rappelle que la modification de l'occupation des sols et l'artificialisation modifient l'écoulement et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.</p> <p>Cet état de fait est pris en compte par le règlement écrit du P.L.U. et, notamment, son article UDM 9 – Desserte par les réseaux (alinéa 3) qui oblige les pétitionnaires à réaliser des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales et favorisant l'infiltration à la parcelle, sans rejet dans les réseaux collectifs (noues, drains, fosses...).</p> <p>L'O.A.P. instaure le principe d'une gestion qualitative et économe de la ressource en eau, par le choix de dispositifs de gestion des eaux pluviales privilégiant le stockage et l'écoulement gravitaire à l'air libre (fossés, noues, rigoles) et permettant au maximum son accès pour en valoriser les usages (arrosage, entretien) et le cadre de vie (fontaines, rigoles...).</p> <p>Ces dispositions règlementaires et orientations d'aménagement ont pour objectif de réduire l'impact de l'artificialisation des sols en favorisant la perméabilité des espaces aménagés et une gestion des eaux pluviales proche du cycle naturel.</p> <p>L'augmentation de la densité des logements induite par la présente procédure est opérée principalement par une augmentation de la hauteur des modules habitables, ce qui a pour intérêt de limiter l'artificialisation des sols. En outre, il est prévu la mise en place d'un regard par module d'habitation, avec limitation des débits adaptés à l'opération. Un bassin d'orage sera aussi aménagé en bas de coteau.</p>
Bruit	Aucune incidence significative
Air, énergie, climat	<p>L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 a évalué de faibles incidences négatives en matière d'air, énergie et climat. En effet, l'aménagement, les déplacements supplémentaires engendrés par la présence de logements et d'hébergements ainsi que les travaux contribuent à augmenter les rejets de gaz à effet de serre et, donc, à augmenter le potentiel du réchauffement climatique. Cependant, étant donné que les constructions seront de l'habitat alternatif démontable et transportable, elles auront un impact minoré. Les matériaux biosourcés locaux ou de réemplois seront à privilégier dans la construction et l'aménagement des espaces publics (économie circulaire). L'O.A.P. prévoit également la limitation des consommations d'énergie (RT2020) et le développement des énergies renouvelables, ainsi que des modes de déplacements doux afin de réduire l'impact de la présence des futurs habitants.</p> <p>L'augmentation du nombre de logements sur ce site, rendue possible par la présente procédure, ne conduit pas à un accroissement du nombre total de logements à créer sur le ban communal. La municipalité maintient son objectif global de production de logements, en les ventilant différemment, en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat intercommunal en cours de révision. De fait, il n'y a pas d'incidence globale nouvelle en termes d'incidences sur l'air, l'énergie, le climat liées à l'apport d'une population nouvelle par rapport à l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023.</p> <p>Notons, en outre, que la municipalité a déjà entrepris des démarches pour que le futur lotissement soit doté d'une offre en transport collectif satisfaisante</p>

	<p>(hors services à la demande). Elle a ainsi sollicité l'intercommunalité pour que la Navette desserve ce secteur de la ville (passage 1 fois par heure).</p> <p>Il peut être également précisé que le coteau concerné par le projet bénéficie d'une bonne exposition, SSO.</p> <p>Les bâtiments démontables et transportables envisagés sont des structures en bois, produites dans le Département voisin des Vosges. Le calibrage des modules peut respecter la RE2025 ; le bilan carbone est réduit de 50 % par rapport à des constructions traditionnelles (voir annexe V.3)</p> <p>Enfin, la présente procédure permet de mieux prendre en compte le stationnement des vélos (ajout à l'article 2 du règlement écrit) et autorise les panneaux photovoltaïques en toiture.</p>
Patrimoine culturel architectural et archéologique	<p>Aucune incidence significative</p> <p>La zone Udm du P.L.U. correspond à un lotissement inachevé, aménagé sur un ancien site industriel (soudières Saint-Gobain).</p>
Paysages	<p>Le site des Bouleaux n'est pas concerné par une protection règlementaire liée au patrimoine ou au paysage. Il se trouve en bordure de l'enveloppe urbaine actuelle, à proximité d'un quartier d'habitat individuel ne connaissant pas de contrainte patrimoniale particulière.</p> <p>La visibilité du site est la plus forte depuis la rue Gabriel Péri (RD 400) ; toutefois, la séquence paysagère le long de cet axe est dominée par les constructions et installations industrielles, à la limite intercommunale Varangéville – Dombasle-sur-Meurthe ainsi que par la linéarité des infrastructures de transport (routes, voies ferrées, canal de la Marne au Rhin, lignes haute-tension). Dans ce contexte, le coteau latéral sur lequel est implanté le lotissement des Bouleaux est peu perçu.</p> <p>En outre, l'O.A.P. prend en compte le site afin de minimiser l'impact paysager des futurs aménagements en prévoyant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site, - Préserver 40% des boisements existants et les arbres les plus intéressants ; - Intégrer et valoriser la végétation en lisière aux du site (partie Ouest) afin de créer un espace tampon avec le lotissement voisin. <p>Le site est amené à évoluer d'un taillis arboré vers une zone plus urbaine. L'O.A.P. prend en compte le caractère arboré du site pour limiter l'impact paysager du projet.</p>

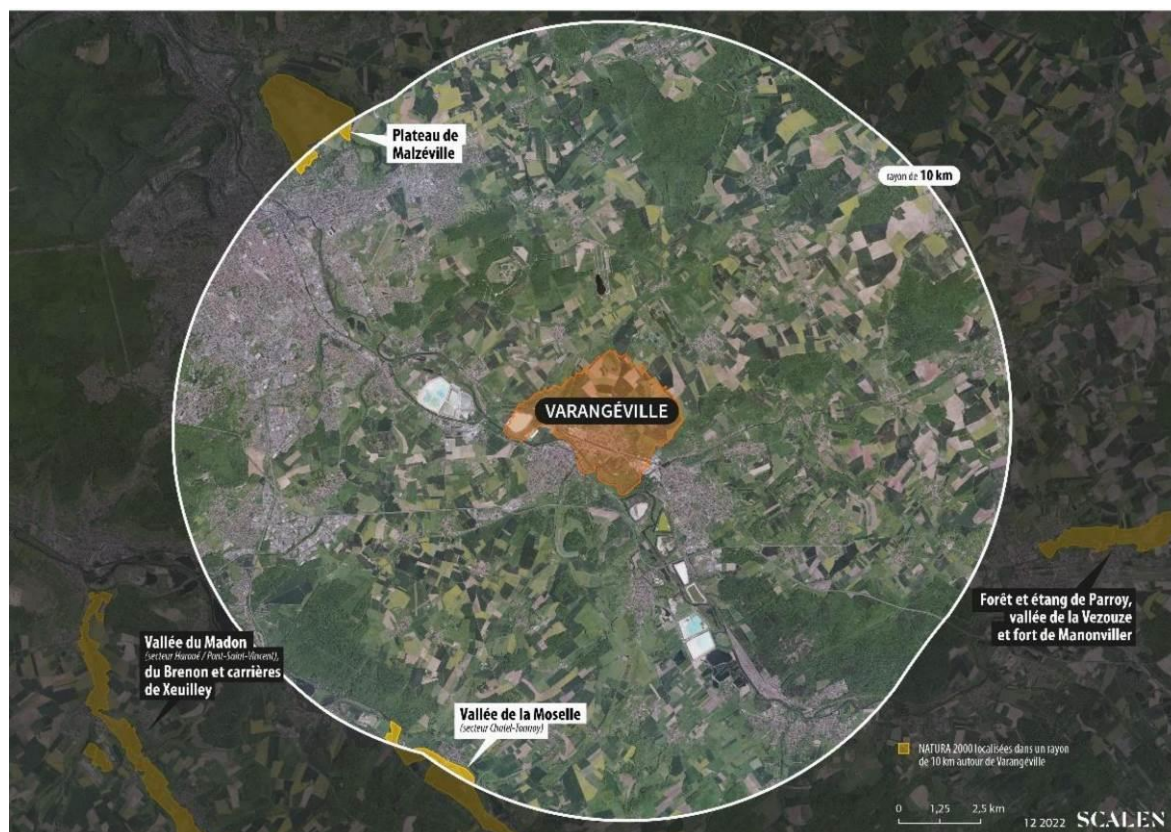
IV.4. Problèmes posés par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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 UDM des Bouleaux 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), ni par des périmètres de protection de captages d'eau.

Evaluation des incidences Natura 2000

Le ban communal de Varangéville est éloigné des sites du réseau Natura 2000. ▼



L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 démontre l'absence d'incidence significative du P.L.U. sur le fonctionnement des sites Natura 2000.

L'ampleur limitée des évolutions apportées au P.L.U. par la présente procédure, associée à l'éloignement des périmètres Natura 2000, permet également de conclure à l'absence d'incidence significative sur ces sites.

Conclusion de l'évaluation des incidences Natura 2000

La présente procédure n'aura pas d'incidences négatives sur les sites du réseau Natura 2000.

IV.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 IV.1. Articulation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité 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

Dans le cas présent, il est difficile d'envisager des solutions de substitution raisonnables.

Déjà, parce que le nombre important de logements amené à être créé le sera sur un lotissement inachevé, ce qui ne consommera donc pas de nouvel espace et permettra de réutiliser, en les adaptant, voies et réseaux.

En outre, eu égard aux objectifs du S.Co.T. Sud 54 récemment révisé, la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois doit créer des logements, en particulier aidés. A ce titre, elle révisé actuellement son Plan Local de l'Habitat et s'appuie sur le projet varangévillois.

Le projet sur lequel a été construit le P.L.U. approuvé en 2023 présentait une densité beaucoup plus faible. Il n'est désormais plus réalisable, faute de rentabilité économique. La densité moyenne initial de 8 logements par hectare et, en outre, bien éloignée des objectifs du S.Co.T. pour la commune de Varangéville (25 logements par hectare). La présente procédure rend le P.L.U. compatible avec les objectifs du S.Co.T. en matière de densité, tout en assurant la préservation de 40% des boisements existants et les arbres les plus intéressants.

Enfin, la nouvelle opération d'aménagement proposée a fait l'objet de nombreuses séances de travail, avec différents partenaires privés et institutionnels, l'objectif étant de mettre au point les conditions techniques de l'urbanisation, notamment dans le contexte des aléas miniers. C'est ainsi, par exemple, que l'option de modules démontables et transportables a été retenue par la commune et validée par les services de l'Etat.

En l'occurrence, des structures modulaires bois, répondant aux dernières normes RT2020 voire 2025 sont retenues pour ce projet (voir présentation des constructions modulaires bois hors site en annexe V.3).

IV.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 présente procédure vise à permettre la réhabilitation d'un lotissement existant, ce qui permet d'éviter une consommation foncière nouvelle, tout en créant plus d'une centaine de logements.

Réduire

Des compléments aux O.A.P. introduits via la présente procédure permettent de réduire les conséquences dommageables de la réhabilitation du site :

- L'augmentation de la densité des logements induite par la présente procédure est opérée par une augmentation de la hauteur des modules habitables, ce qui a pour intérêt de limiter l'artificialisation des sols et les impacts sur la végétation existante.
- Si le taux initial de 50% de la surface de chaque unité foncière à aménager en espaces verts et en surfaces non imperméabilisées est réduit à 30%, le croquis ajouté à l'O.A.P. repère les espaces où seront préservés les boisements existants, soit environ 40% de la surface totale de la zone de projet.

Compenser

Au titre des mesures compensatoires, il est proposé de :

- Conserver les arbres les plus intéressants (quelques frênes et ormes champêtres à conserver), un écologue interviendra en début de chantier pour les identifier,
- Couper les robiniers faux-acacias dans certains secteurs préservés du projet afin de favoriser la reprise des essences locales (bouleaux, chênes, hêtres, ormes...),
- Vérifier et cibler les arbres avant leur abattage : absence de nids d'oiseaux, absence de cavités...
- Définir un programme de travaux qui ne perturbe pas la faune locale (interdire les travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1^{er} octobre).
- Enlever les dépôts sauvages et les dépôts de déchets verts qui parsèment le site avant toute opération d'aménagement ; informer les habitants du lotissement voisin et des futurs habitants de la nécessité d'évacuer les déchets verts (tontes de gazon, tailles des arbres et arbustes), les déchets ménagers et encombrants vers les centres de tri et de collecte de ces différents déchets.

Ces mesures compensatoires sont retranscrites dans l'O.A.P..

IV.7. Résumé non technique

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 présente procédure concerne un lotissement inachevé, situé à l'Est de la ville.

Le P.L.U., approuvé en février 2023, l'a classé en secteur Udm, doté d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la municipalité souhaitant requalifier le site et, ainsi, apporter une offre en logement renouvelée et attractive.

Le projet est toujours d'actualité, mais a évolué et nécessite d'ajuster le règlement écrit et les O.A.P. sur les points suivants :

- La programmation envisagée de 45 logements, soit une densité faible (8 logements / hectare),
- La hauteur maximale autorisée,
- La prise en compte des panneaux photovoltaïques en toiture, des constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets s'agissant d'un projet d'habitat collectif,
- La prise en compte des boisements existants, de la biodiversité, ainsi que des espaces verts et non imperméabilisés amenés à être créés.

Dans le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le paragraphe écrit relatif aux indications programmatiques est remplacé par un croquis, qui donne un aperçu géographique de la composition du futur quartier. Un paragraphe définissant les principes de préservation de la biodiversité est ajouté.

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. comporte notamment :

- Une évaluation environnementale, suite à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est, en date du 23 juin 2025 ;
- Un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ;
- Une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'intérêt général est justifié par :

- L'articulation du projet avec les objectifs urbanistiques généraux de la municipalité,
- La nécessité de produire des logements dans le contexte communal,
- La nécessité de produire des logements, notamment aidés, à l'échelon intercommunal.

IV.7. 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 2023 a défini 36 indicateurs (pages 137 à 144 de la partie C du rapport de présentation). Offrant un large panel, ils ne demandent pas à être complétés.

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.

IV.8. 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.

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 2023 . Connaissance du territoire communal, via des visites de terrain . Réalisation d'une étude zone humide et faune-flore . Définition des enjeux environnementaux
Elaboration du projet communal	Déterminer les objectifs et les	. Apport d'une aide à la décision en s'appuyant sur une analyse comparée des différentes

	orientations de l'évolution du P.L.U.	solutions envisagées au regard des enjeux environnementaux du territoire . Intégration des enjeux environnementaux au projet communal, notamment les résultats de l'étude zone humide et faune-flore
Elaboration des documents réglementaires (règlement écrit, 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

La démarche d'évaluation environnementale 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.

V – ANNEXES

V.1. Délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025



Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
44	36	36 + 6 pouvoirs
Date de convocation 19 juin 2025		

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin à dix-huit heures, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil communautaire, qui a eu lieu Siège de la CCPSV - Salle du conseil communautaire, sous la présidence de **David FISCHER**, Président.

Présents : **FORGET Christian, COLIN Colette, VOGIN Noelle, DIDIER Chantal, BELLEVILLE Philippe, BOTRAN Nathalie, CESARI-VEBER Annick, CHEVASSU DENIS Karine, D'ANDREA Elodie, DI SCIULLO Nicolas, FISCHER David, GEHIN Jean-Louis, GUERBER Sylvie, JAMBOIS Thierry, VINCENT Christian, LEHEUX Bernard, MONANGE Martin, STEMETZ Jean-François, PASCAL Rachel, CARRE Nathalie, JONQUET Philippe, STEUNOU Max, ANTOINE Marie-Jeanne, ALBRECHT Michèle, BINSINGER Luc, BIZE Lorane, BORDEAUX Isabelle, CORNU Patrice, DENIS Hélène, HERTZ Emmanuel, VILLAUME Vincent, PERRIN Patrick, ERARD Jean-Patrick, PFRIMMER Véronique, VARIN Christopher, BLANCK Jean-Marie.**

Absents : **BRANCHU Agnès, LEJEUNE Stéphane.**

Représentés : **MAZUR Olivier pouvoir donné à FISCHER David, TENARD Carole pouvoir donné à GEHIN Jean-Louis, JACQUOT Yvette pouvoir donné à JONQUET Philippe, ENGEL SCHENATO Francine pouvoir donné à BORDEAUX Isabelle, ZEKPA Raymond pouvoir donné à BIZE Lorane, PLAID Sébastien pouvoir donné à DI SCIULLO Nicolas, PICARD Florence titulaire de VOGIN Noelle, OSTER Patrick titulaire de MONANGE Martin, SCHMITT André titulaire de ANTOINE Marie-Jeanne, VALETTE Yvon titulaire de PERRIN Patrick, GUILLAUME Jean-François titulaire de BLANCK Jean-Marie.**

Madame BIZE Lorane a été nommée secrétaire de séance.

Objet : 13. 47 /2025 REVISION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (2025-2030) : ADOPTION DES PRINCIPES DE TERRITORIALISATION ET DE SEGMENTATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS
Rapporteur : Christian FORGET
N° de délibération : 472025

Conseillers présents	Suffrages exprimés avec pouvoir	Pour	Contre	Abstention	Non participant
36	6	42	0	0	0

Exposé des motifs et délibération :

Le Vice-Président rappelle que par délibération n°89/2024 du 26 septembre 2024, le Conseil communautaire a décidé d'entreprendre la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie renforcée en matière de planification et d'habitat qui se décline à l'échelle des 16 communes de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois pour la période 2025-2030. Il s'inscrit dans les perspectives de développement du SCoT Sud 54.

En effet, le PLH fixe les objectifs de la politique de l'habitat et offre un cadre de dialogue à tous les acteurs du domaine. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à promouvoir le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre du bâti

aux personnes handicapées en assurant entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ainsi, le PLH établit pour une durée de 6 ans :

- Un document d'orientation énonçant les objectifs et indiquant les principes retenus pour permettre une offre suffisante et diversifiée, et, répondre aux besoins de la population
- Un programme d'actions détaillé indiquant les objectifs, les diverses actions envisagées, les modalités de suivi et d'évaluation du programme

A partir des objectifs et orientations fixés par le SCoT Sud 54 pour chaque territoire sur la période 2021-2030, un travail de concertation avec les 16 communes a permis de définir, dans un premier temps, les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements.

- Un objectif de **718 logements**, soit **119 logements par an** pour répondre à une diversité de besoins et soutenir la démographie du territoire. Parmi ces logements, la volonté de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois est de réaliser **30% de logements sociaux** dont la production reste conditionnée par une programmation des bailleurs sociaux
- Une répartition géographique de production qui conforte l'armature du territoire. **71% de la production seront réalisés dans les quatre communes urbaines** consolidant le pôle urbain d'équilibre
- Un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine. Au regard du foncier disponible et mobilisable, la priorité est donnée aux sites en **renouvellement urbain** ou aux dents creuses qui accueilleront **57% de la production**. Il s'agit de promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier.
- Une réduction de la vacance. La Communauté de communes affiche la volonté de réduire la vacance de **5,8% sur les 6 années du PLH. 67 logements vacants** seraient remis sur le marché, soit **11 unités par an**.

(cf le détail en annexe)

Après l'avis favorable de la Commission Aménagement Habitat et Mobilité du 16 juin 2025, il est demandé au Conseil d'en prendre acte.

Décision du Conseil communautaire :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- **ADOpte** à l'unanimité les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements pour la période du second programme du PLH 2025-2030

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an susdits
Les membres présents ont signé au registre
Pour extrait certifié conforme

Monsieur David FISCHER
président



Secrétaire de séance

Lorane Bize
[Signature]

Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
David FISCHER, Président

054-245400189-20250626-472025-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

V.2. Extrait du programme d'actions du P.L.H.



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU SECOND PROGRAMME

2025-2030

PROGRAMME D'ACTIONS : LES PRIORITES RETENUES

ORIENTATION 1

FAVORISER LA PRODUCTION DE L'OFFRE NOUVELLE DIVERSIFIEE ET EQUILIBREE TOUT EN
AMELIORANT LES LOGEMENTS ET QUARTIERS EXISTANTS SELON LES PRINCIPES
D'ECONOMIE FONCIERE

ACTION 1

Les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements sur un
territoire contraint

PREAMBULE

Le Conseil communautaire a adopté par délibération n°20/2017 du 30 mars 2017 le premier programme Local de l'Habitat - PLH (2017-2023), approuvé en CRHH (comité régional de l'habitat et de l'hébergement) en date du 21 septembre 2017. Cet outil de programmation et de définition d'une stratégie renforcée en matière de planification et d'habitat se décline à l'échelle des 16 communes membres. Il convient de souligner que ce PLH n'est pas obligatoire au regard des seuils de population visés par l'article L.302-1 du CCH. Le seuil de 30 000 habitants n'est en effet pas atteint.

Pour mémoire, ce document, d'une durée de 6 ans, s'inscrit dans la continuité d'une ambition politique globale du logement à l'échelle du territoire sel & Vermois. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, tout en limitant l'extension urbaine et en améliorant la performance énergétique de l'habitat. Pour l'occasion, un bilan complet de ces 6 années a été réalisé.

La population accuse en 6 ans une baisse d'environ 75 habitants par an. Cette tendance est à l'inverse de l'ambition démographique affichée en 2017 qui misait sur une croissance de 125 habitants par an, soit une progression annuelle de +0,49% par an (SCoT Sud 54 prévoyait une croissance de +0,42%).

En réalité, la dynamique démographique fait état d'une baisse de -0,25% par an même si une stabilisation semble s'amortir vers la fin du programme.

La tendance à l'échelle communale montre des disparités importantes sur la croissance démographique. En général, les communes rurales tirent leur épingle du jeu avec une augmentation de la population de +0,45% (+ 23 hab.). En ce qui concerne les communes urbaines, la tendance est plutôt à la baisse de - 1,9%, soit 469 habitants en moins.

L'objectif de 1017 logements en 6 ans, soit 170 logements par an (dont 144 neufs), déjà considéré comme ambitieux au moment de l'adoption du PLH se révèle comme difficile à atteindre et reste bien en deçà en 2023 avec moitié moins de logements neufs produits.

En matière de réhabilitation, malgré de nombreux dispositifs mis en place qui ont connu un grand succès, des besoins en réhabilitation restent élevés. Il faut dire que le territoire comporte un poids non négligeable du parc ancien inconfortable voire très dégradé à l'enjeu énergétique. Quant à la vacance, elle poursuit sa hausse autour des 8%.

S'agissant de la répartition au sein de l'armature urbaine, la proportion se rapproche de l'objectif affiché par ce premier programme en réalisant 80% de la production de logements au sein des communes urbaines, en adéquation avec les objectifs du SCoT Sud 54.

De même, il convient aussi de saluer la répartition entre renouvellement urbain et extension qui correspond à l'ambition affichée du PLH avec 58% de l'offre annuelle de logements prévue dans l'enveloppe urbaine et 42% en extension, et ainsi contribuer à une utilisation économe du foncier.

Par ailleurs, la production nouvelle, essentiellement concentrée sur les communes urbaines à la vacance importante, a pour conséquence d'accroître davantage des logements vides du parc ancien, correspondant moins aux attentes des ménages. Malgré quelques belles opérations d'aménagement que les derniers mois du PLH, une répartition plus équilibrée de la production neuve au sein du territoire et plus axée sur du logement collectif devrait donc être envisagée dans le cadre du prochain programme.

Le parc social n'a quant à lui que peu progressé malgré une offensive du territoire sur les bailleurs sociaux. A ce titre, cette action de la collectivité sur le parc social a permis de rénover et d'adapter 400 logements sociaux sur la durée du PLH. Il conviendra donc de poursuivre le redéploiement de l'offre sociale dont il était prévu qu'elle représente 30% de la production totale.

Concernant le parc privé, la CCPSV a mis en œuvre depuis de nombreuses années, des opérations d'envergure qui ont permis d'améliorer ce parc privé ancien tant sur la dynamique d'amélioration énergétique que sur le maintien à domicile.

A noter également le lancement vers la fin du programme d'un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et non décent avec le déploiement du permis de louer sur 3 des 4 communes urbaines.

De même, les dispositifs d'OPAH RU et d'ORT devraient contribuer également à renforcer l'attractivité du territoire.

Enfin, sur la prise en compte des besoins spécifiques, le territoire, conscient du vieillissement de sa population, a bien pris en compte les besoins des personnes âgées grâce à des dispositifs d'aides qui ont permis d'améliorer leur quotidien.

Conformément aux articles R 302-3 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil communautaire, par délibération n°89/2024 du 26/09/2024, a souhaité poursuivre la démarche en engageant la procédure de révision du programme local de l'habitat.

Par ailleurs, la Communauté de communes ayant pris la décision de s'engager dans l'élaboration d'un second programme, il y a nécessité, dans l'attente de l'adoption de ce dernier, de prolonger le PLH actuel pour 2 ans et ce, en vertu des dispositions de l'article L. 302-4-2 du CCH modifié par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 - art. 133 (V) et art. 59 (V), qui prévoient cette possibilité.

Compte tenu des évolutions législatives et réglementaires et des procédures d'élaboration, de concertation et de révision, notamment des documents supra territoriaux de type SRADDET ou encore SCoT Sud 54, il a été convenu de lancer, dans les plus brefs, la procédure de révision de l'orientation 1 du PLH au titre de la déclinaison des objectifs de production de logements au niveau territorial. En effet, afin de donner réponse auprès des communes en pleine modification de leur document d'urbanisme pour les rendre compatible avec le SCoT Sud 54, par délibération n° 47/2025 du 26 juin 2025, le Conseil communautaire a adopté les principes de territorialisation et de segmentation de la production de logements pour le second programme.

ASSURER UNE REPARTITION TERRITORIALE EQUILIBREE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Produire 119 logements par année

Selon la répartition territoriale retenue

Feuille de route

La production de logements sur la période du second programme du PLH 2025-2030 est principalement guidée par les objectifs et orientations fixés par le SCoT Sud 54. Pour la CCPSV, la limite de consommation foncière a été définie à partir des besoins projetés (habitat, économie, équipements, infrastructures), tenant compte de la consommation de la période précédente (2011-2020) et des spécificités du territoire. Ainsi, sur la **période 2021-2030**, une enveloppe de **38ha** et de **1024 logements** est attribuée à la **CCPSV**, et l'ambition démographique du territoire a été fixée à + 145 habitants (*ambition calculée sur un taux de croissance annuel de 0,05%*).

Cependant, il faut rapporter cette enveloppe à l'échelle des 6 années du PLH (2025-2030). Ainsi, étant donné la mise en chantier de 306 logements entre 2021 et 2024, le territoire sel & Vermois a la possibilité de produire 718 logements entre 2025 et 2030, conformément aux prescriptions du SCoT Sud 54.

- Un objectif de **718 logements**, soit **119 logements par an** pour répondre à une diversité de besoins et soutenir la démographie du territoire. Parmi ces logements, la volonté de la Communauté de communes des Pays du sel et du Vermois est de réaliser **30% de logements sociaux** dont la production reste conditionnée par une programmation des bailleurs sociaux
- Une répartition géographique de production qui conforte l'armature du territoire. **71% de la production seront réalisés dans les quatre communes urbaines** consolidant le pôle urbain d'équilibre
- Un développement prioritaire dans l'enveloppe urbaine. Au regard du foncier disponible et mobilisable, la priorité est donnée aux sites en **renouvellement urbain** ou aux dents creuses qui accueilleront **57% de la production**. Il s'agit de promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier.
- Une réduction de la vacance. La Communauté de communes affiche la volonté de réduire la vacance de **5,8%** sur les 6 années du PLH. **67 logements vacants** seraient remis sur le marché, soit **11 unités** par an.

Segmenter la production par statut d'occupation

	Total à produire	Logements libres (70%)	Logements aidés (30%)
Total CCPSV durée PLH	718 logements	498 logements	220 logements
Soit par année	119 logements	83 logements	37 logements

Territorialiser la production de 718 logements sur la période 2025-2030 (119 logements/an)

	LOGEMENTS PREVUS PLH (2025-2030)	TYPE DE SITE		NATURE DE PRODUCTION	
		RU	Extension	en neuf	Sorties de vacance
Communes urbaines	512	308	204	483	29
Dombasle-sur-Meurthe	158	136	22	158	0
Rosières-aux-Salines	91	11	80	85	6
Saint-Nicolas-de-Port	90	34	56	85	5
Varangéville	173	127	46	155	18
Communes rurales	206	98	108	168	38
Azelot	26	5	21	25	1
Burthecourt-aux-Chênes	10	10	0	7	3
Coyviller	19	3	16	18	1
Crevic	25	10	15	21	4
Ferrières	19	7	12	19	0
Hudiviller	10	10	0	3	7
Lupcourt	14	9	5	12	2
Manoncourt-en-Vermois	14	14	0	4	10
Saffais	6	4	2	5	1
Sommerviller	19	2	17	18	1
Tonnoy	18	18	0	14	4
Ville-en-Vermois	26	6	20	22	4
Total CCPSV	718	406	312	651	67
Soit par année	119	67	52	108	11
		57 %	43 %	91 %	9 %

Accusé de réception en préfecture
054-245400189-20250626-472025-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Objectifs

- Traduire par statut d'occupation et par commune les objectifs de production de logements fixés par le SCoT Sud 54. Les tableaux ci-après déclinent cette répartition
- Soutenir la croissance démographique du territoire
- Répondre aux besoins des habitants tout en participant au rééquilibrage sociologique de la population à l'échelle du territoire
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en diversifiant l'offre de logements
- Orienter la production neuve en définissant des préconisations en matière de taille des logements
- Développer une offre nouvelle de logements permettant de favoriser les parcours résidentiels de toutes les catégories de ménages
- Poursuivre un objectif de mixité sociale en encourageant le montage d'opérations mixtes
- Développer une offre sociale privilégiant une diversification des produits
- Fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc HLM
- Diversifier l'offre de logements en proposant des produits en accession aidée et sécurisée
- Encourager la primo-accession des ménages aux ressources modestes
- Renforcer les secteurs desservis par les transports collectifs, donner la priorité aux opportunités de renouvellement, développer la production d'énergies renouvelables, préserver l'armature verte et les ressources naturelles
- Promouvoir la production de formes urbaines économes en foncier
- Créer un outil de type observatoire de l'habitat à destination des communes pour faciliter les négociations avec les opérateurs de la construction neuve

PRENDRE EN COMPTE DES BESOINS DE CHACUN SUR UNE TEMPORALITE A L'ECHELLE D'UN DOCUMENT D'URBANISME

Pour mémoire, l'espace communautaire s'organise en trois catégories de communes :

- Le pôle urbain d'équilibre constitué par la conurbation Dombasle s/Meurthe-St Nicolas de Port-Varangéville-Rosières aux Salines qui concentre activités, services et logements locatifs
- Les communes périurbaines de la vallée du Sanon (Sommerviller et Crévic) qui ont connu des vagues de constructions neuves en individuel
- Les communes rurales, dont la rurbanisation récente a permis de maintenir un certain dynamisme au territoire notamment sur la période précédente devant une croissance en berne des communes urbaines.

Si les 4 communes urbaines ont sans surprise un poids prépondérant dans le parc de logements, il a en revanche reculé dans la production récente, au profit des autres communes périurbaines et rurales.

Cette situation reflète les tendances du marché malgré des besoins récents et avenir qui s'accroissent dans la conurbation, en raison des politiques de renouvellement urbain et de production d'habitat social.

Par ailleurs, la volonté politique du territoire souhaite, dans un souci d'un développement équilibré, maintenir une certaine cohérence entre urbain et rural.

Ces différents constats conduisent à préconiser le maintien de la production d'une offre nouvelle dans les années à venir qui doit constituer une opportunité sans faille des préconisations en matière de foncier raisonné et disponible.

A ce titre, dans le cadre des procédures de modification des documents d'urbanisme communaux pour les rendre compatibles avec le SCoT Sud 54, la mise en place des zones potentiels en 1AU dans le cadre de la période PLH (2025-2030) ne doit pas empêcher d'émettre des propositions de foncier disponible pour la période suivante sous la forme prospective. En effet, le temps d'un PLU est en moyenne d'une durée de 10 ans. En parallèle, les documents supra territoriaux devront à leur tour être révisés. Néanmoins, il est essentiel que cette proposition ne doit en aucune façon aller à l'encontre de la réglementation et des procédures. C'est pour cela que les communes doivent répondre à la condition de rendre obligatoire la notion de constructibilité effective des zones 1 AU prescrites pendant les 6 années du PLH : seule condition pour ouvrir une autre zone rendue constructible, après révision dudit document et au-delà de la période du second PLH.

V.3. Présentation de la construction modulaire bois hors site

Source : ossabois

V.3.1. Avantages



Rapidité de la construction grâce à la fabrication hors-site

- une **approche globale** du process dès la conception
- jusqu'à **65 %** de temps en moins



Performances fonctionnelles :

- Thermique : des conceptions déjà adaptées pour la **RE2020**
- Poids : **75 %** de poids propre en moins
- Résistance mécanique : une ingénierie maîtrisant le matériau



Enjeux environnementaux :

- une **ressource renouvelable** qui stocke le CO2 (**100 %** de bois PEFC)
- un bilan carbone **optimisé de 48 %**
- des transports **divisés par 2**
- construction en **filière sèche** : ni eau, ni poussière
- construction **douce** : nuisances sonores limitées
- une gestion des déchets maîtrisée
- des labellisations **vertueuses** : BBCA, E3C2, HQE, Biosourcé, Breeam



ossabois



Enjeux sociétaux :

- la forêt comme enjeu de développement économique local
- la qualité de l'air intérieur
- confort thermique et hygrométrique
- 10 % de stress en moins, 10 % d'absentéisme en moins
- éco-quartiers, mobilités douces



Réduction du Coût global



Evolutivité :

- des structures adaptables, démontables et déplaçables
- une évolutivité des espaces et des usages
- une personnalisation de l'offre



ossabois

V.3.2. Exemples de réalisation par Ossaboïs

Construction de 32 logements individuels groupés Quartier Les Rives du Bohrie à Ostwald (67)



INTERVENANTS	INFORMATIONS TECHNIQUES	
Maitre d'Ouvrage : Bouygues Immobilier	Année de Livraison : Fin 2017	Programmation : <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments de R+1 à R+2 • T3 au T5
Architecte : Jourda Architectes (75)	Lots OSSABOIS : Murs à ossature bois (4 930 m ²) Revêtements extérieurs : Enduit Bardage bois Menuiseries extérieures bois Étanchéité Végétalisation Ouvrages extérieurs serrurerie	Labellisation : RT 2012 NF Logement
	Surface : 2 583.34 m ² shab	Marché OSSABOIS : 1 651 900.00 €

Construction d'un bâtiment de bureaux modulaires

3 rue Bellier - Nantes (44)



INTERVENANTS	INFORMATIONS TECHNIQUES	
Maitre d'Ouvrage : Semitan société d'économie mixte de transport en communs Nantes (44)	Année de Livraison : Juin 2022	Programmation : <ul style="list-style-type: none"> • 24 bureaux simples, doubles, triples, salles de réunions, vestiaires • Bâtiment R+2 • 24 modules doubles de 11 m
Architecte : WRA (75)	Lots OSSABOIS : Macrolot modulaire : modules tridimensionnels bois, compris finitions intérieures, corps états techniques et architecturaux, raccords, revêtements de façades bardage bois, étanchéité. Murs ossature bois 2 D	Marché OSSABOIS : 1 664 075 €
Assistant maîtrise d'ouvrage : Patch conseil (63)	Surface : 800 m ²	

V.4. Etude zone humide et faune flore



EMC Environnement

Bureau d'études & de conseils en environnement

RAPPORT

DIAGNOSTIC DE LA FAUNE ET DE LA FLORE
AU LIEU-DIT « LA BORNE »
DANS LE CADRE DE LA DECLARATION
DU PROJET DE LOTISSEMENT
EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
A VARANGEVILLE (Meurthe-et-Moselle)



Réalisé par Eric MORHAIN, Ingénieur Conseil – EMC Environnement – bureau d'études
22 rue des Moulissards – 21240 TALANT

Pour le compte de :
Mairie de VARANGEVILLE – 11 rue Gambetta – 54110 VARANGEVILLE

22 rue des Moulissards - 21240 Talant – tél. : 03 80 57 28 05 – fax : 03 80 56 57 60 - courriel : emc.environnement@orange.fr
SIRET : 428 865 521 00036 - APE : 7112B - TVA intracommunautaire : FR21 428 865 521 00036
Membre d'une association agréée - le règlement des honoraires par chèque est accepté

Sommaire

1.	CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE.....	2
2.	SITUATION ET LOCALISATION DE LA PARCELLE	3
2.1.	Localisation.....	3
2.2.	Contexte géologique.....	4
2.3.	Contexte pédologique	4
2.4.	Géomorphologie.....	4
2.5.	Risques naturels.....	4
2.6.	Enjeux écologiques connus.....	5
2.7.	Plan Local d'Urbanisme	9
3.	DIAGNOSTIC DE LA ZONE D'ETUDE.....	10
3.1.	Diagnostic pédologique et botanique.....	10
3.2.	Diagnostic écologique.....	12
4.	SYNTHESE ET CONCLUSIONS.....	21
4.1.	Enjeu écologique	21
4.2.	Mesures compensatoires	22

1. CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE DE L'ETUDE

Depuis la fin des années 1990, la commune de VARANGEVILLE en Meurthe-et-Moselle a projeté d'implanter un lotissement à l'Est du bourg au lieu-dit « La Borne ».

Or, ce projet se situant sur une zone exploitée depuis 1855 pour l'extraction du sel gemme, les services de l'Etat ont considéré qu'il y avait un risque d'affaissement des sols en raison de la présence de galeries souterraines. Le projet de lotissement a donc été arrêté par décision préfectorale.

Seules deux habitations ont été construites juste avant la prise de décision du préfet.

La commune de VARANGEVILLE propose de poursuivre son projet tout en le réadaptant, en réduisant les zones constructibles et en ayant recours à des habitations qui peuvent être démontées et déplacées.

Après avoir transmis un dossier d'examen au cas par cas dans le cadre de la modification du PLU, la MRAE a demandé entre autres une étude faune flore de la zone du projet, en raison de son inclusion dans la trame verte.

La commune de VARANGEVILLE a donc fait appel à notre bureau d'études pour réaliser le diagnostic écologique de la zone du projet.





Aménagements réalisés (desserte, réseaux...) depuis plus de 20 ans

Par ailleurs, notre mission consiste également à réaliser un diagnostic « zones humides » conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 et la circulaire du 18 janvier 2010.

Ce diagnostic est fondé sur deux critères :

- Le critère pédologique : des sondages pédologiques à la tarière manuelle sont réalisés à une profondeur maximale d'un mètre, afin d'identifier les éventuelles traces d'hydromorphie,
- Le critère botanique : des relevés des différentes espèces végétales sont réalisés. Les espèces végétales caractéristiques des zones humides sont ciblées.

Une fois ce diagnostic de terrain réalisé, nous pouvons préciser les enjeux écologiques et la présence ou non de zones humides et leur éventuelle délimitation.

2. SITUATION ET LOCALISATION DE LA PARCELLE

2.1. Localisation

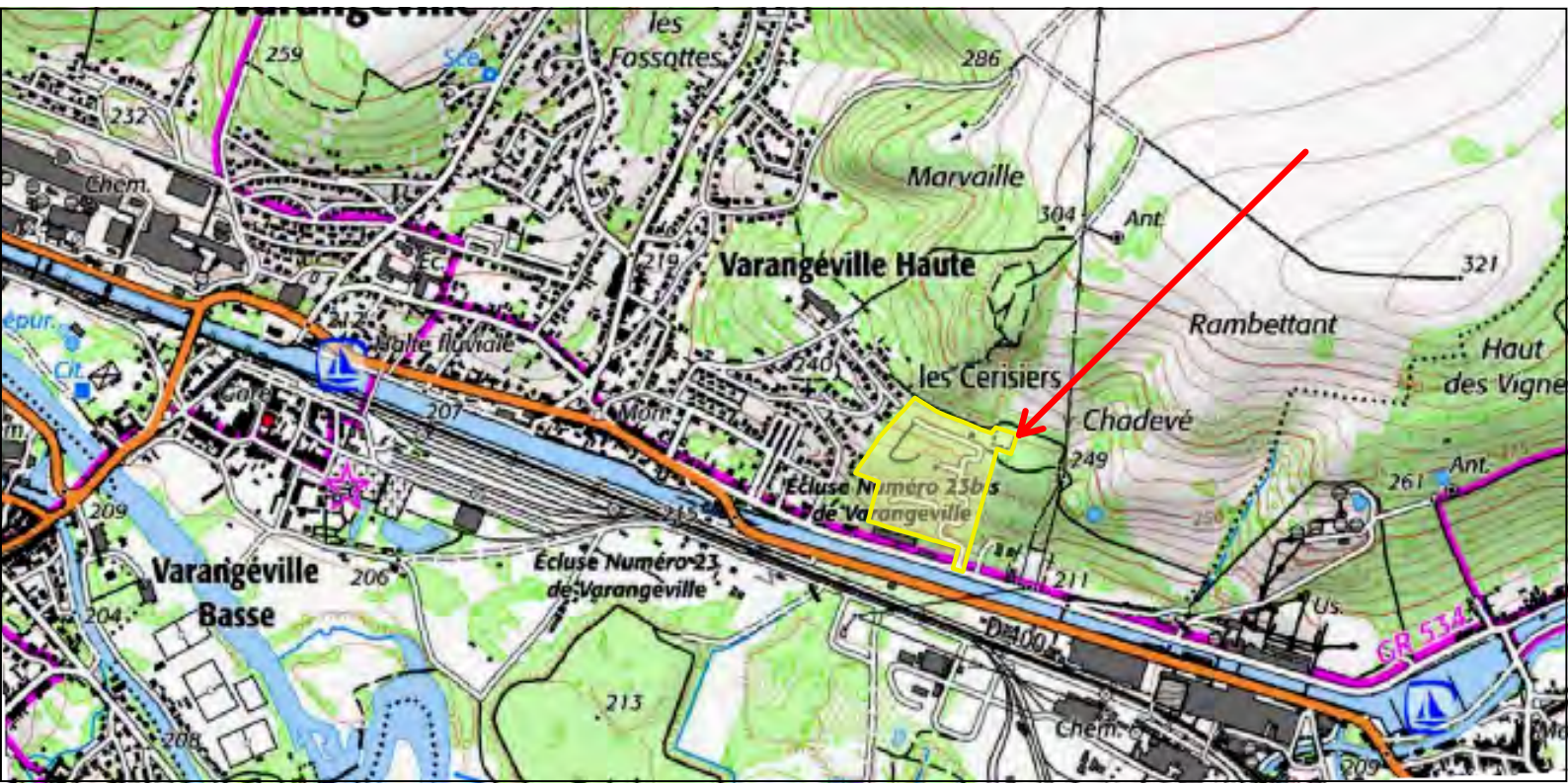
L'ensemble parcellaire, objet du projet de lotissement se situe à l'Est du bourg de Varangéville, au lieu-dit « La Borne ».

Cet ensemble parcellaire comprend au total 88 parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : AL n°89, 91, 94 à 179. La surface de la zone du projet du lotissement dénommé « Lotissement Les Bouleaux » est de 5,81 hectares.

La zone du projet est desservie au Sud par la Rue d'Alsace, qui longe le Canal de la Marne au Rhin et au Nord par le Chemin Rural dut du Chadevé.

Se référer aux [cartes n°1a, 1b et 1c](#).

Varangéville est une commune située à proximité de Saint-Nicolas-de-Port ; elle couvre une surface de 1204 hectares et compte 3555 habitants en 2022. Elle fait partie de la communauté de communes des Pays du Sel et du Vermois.



EMC Environnement - 22, rue des Moulissards - 21240
TALANT



0 100 m

Echelle : 1/5 000



EMC Environnement - 22, rue des Moulissards - 21240
TALANT

2.2. Contexte géologique

La zone du projet repose pour l'essentiel sur des formations des marnes irisées supérieures d'une épaisseur variant entre 40 et 70 mètres – [carte n°2](#).

Ce sont des argilites. Leur couleur, uniformément rouge vers la base sur 10 à 20 m (Argiles de Chanville), devient variable à la partie supérieure (gris, vert, violet). Des niveaux dolomitiques, parfois silicifiés, centimétriques à décimétriques, se rencontrent à tous les niveaux.

Un banc dolomitique se développe à la partie supérieure des Argiles de Chanville. Il peut atteindre quelques mètres. Ce banc appelé communément Dolomie supérieure porte en surface un replat structural. Le gypse est abondant en forage. Il a même donné lieu à exploitation mais il est rarement observable à l'affleurement, ayant disparu par dissolution.

La partie Sud du projet repose sur des alluvions de fond de vallée. Une couverture de matériaux fins masque le plus souvent des alluvions grossières. L'épaisseur totale de ces alluvions varie de 3 à 15 m. L'épaisseur des alluvions fines est de l'ordre d'un à trois mètres. Sous les alluvions fines, apparaissent des bancs de galets et de graviers et de sables.

Une petite languette, sur la partie Sud-Est du projet est concernée par la dolomie-moëllon, d'une épaisseur de 6 à 8 mètres. Il est constitué par une dolomie généralement massive, parfois vacuolaire, qui se débite en petites dalles centimétriques ou décimétriques. Cette formation est riche en fossiles.

2.3. Contexte pédologique

Il s'agit pour l'essentiel de sols des cotes forestières sur marnes ; ces sols sont argileux à argilo-limoneux plus argileux en profondeur, de pH neutre, et limono-sableux, faiblement acides - [carte n°3](#).

La partie Sud du projet est concernée par des sols sableux à limono-sableux, généralement sains, profonds, faiblement acides.

2.4. Géomorphologie

La zone d'étude se situe entre les cotes 213 et 256 mètres, sur un versant pentu. La zone du projet a été fortement remaniée, avec l'exploitation du sel.

2.5. Risques naturels

Pour l'essentiel deux risques sont reconnus dans la zone du projet :


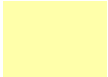


- un risque faible mais potentiel d'affaissement des sols, même si pour l'instant, le lotissement à l'Ouest de la zone du projet, n'a connu aucun désordre depuis de nombreuses années - [carte n°4](#),
- le risque de retrait gonflement des argiles modéré.

Pour le reste du territoire communal, les zones inondables ne concernent que la vallée de la Meurthe, mais n'affectent pas la zone du projet.

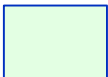



Légende

Formations secondaires du Trias

-  Dolomie-moellon - t8b
-  Marnes irisées supérieures - t9
-  Grès infraliasiques - t10a
-  Argiles de Levallois - t10b

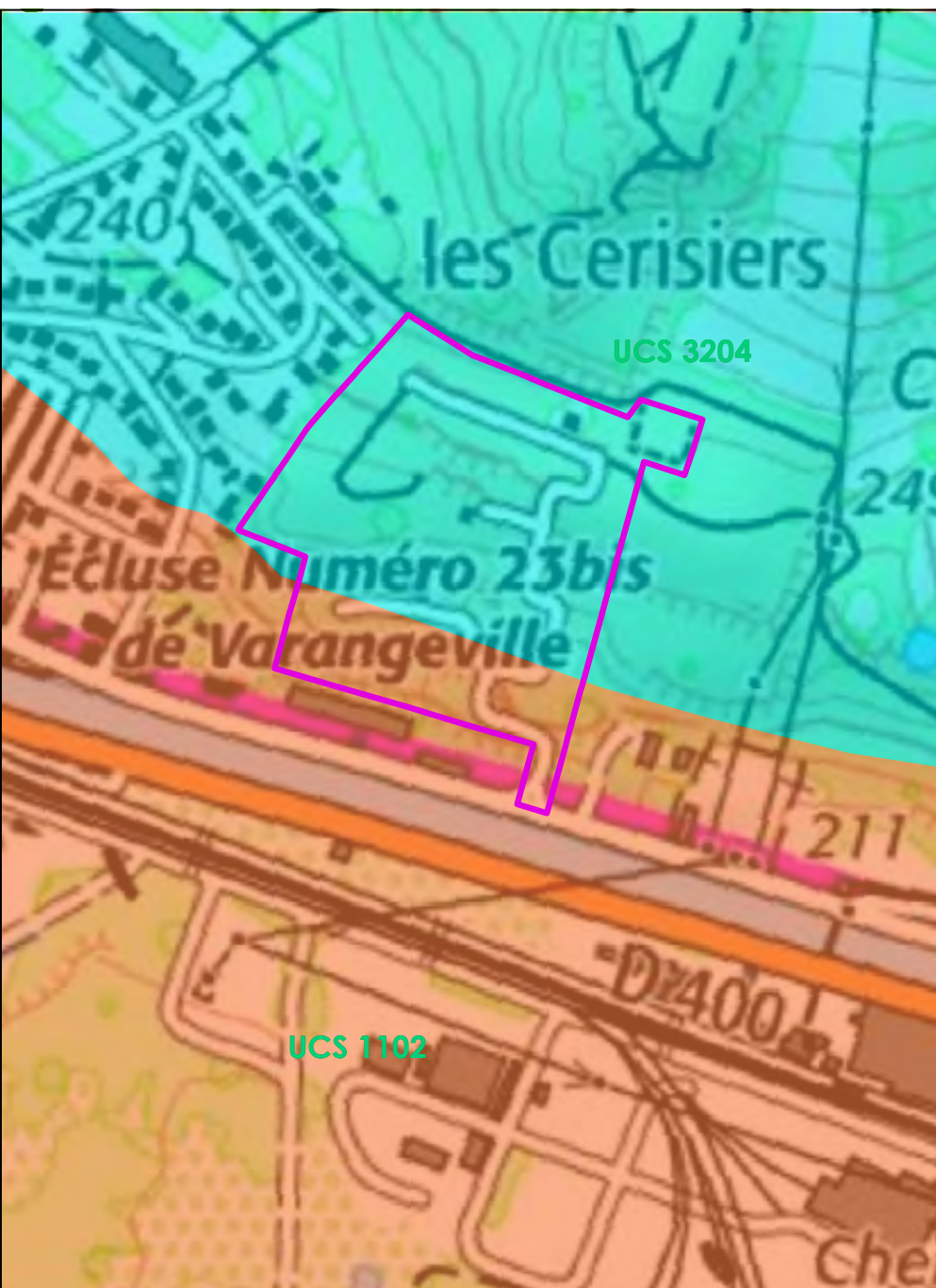
Formations superficielles

-  Alluvions des fonds de vallée (Fz)
-  Faïlle



0 100 m

Echelle : 1/5 000





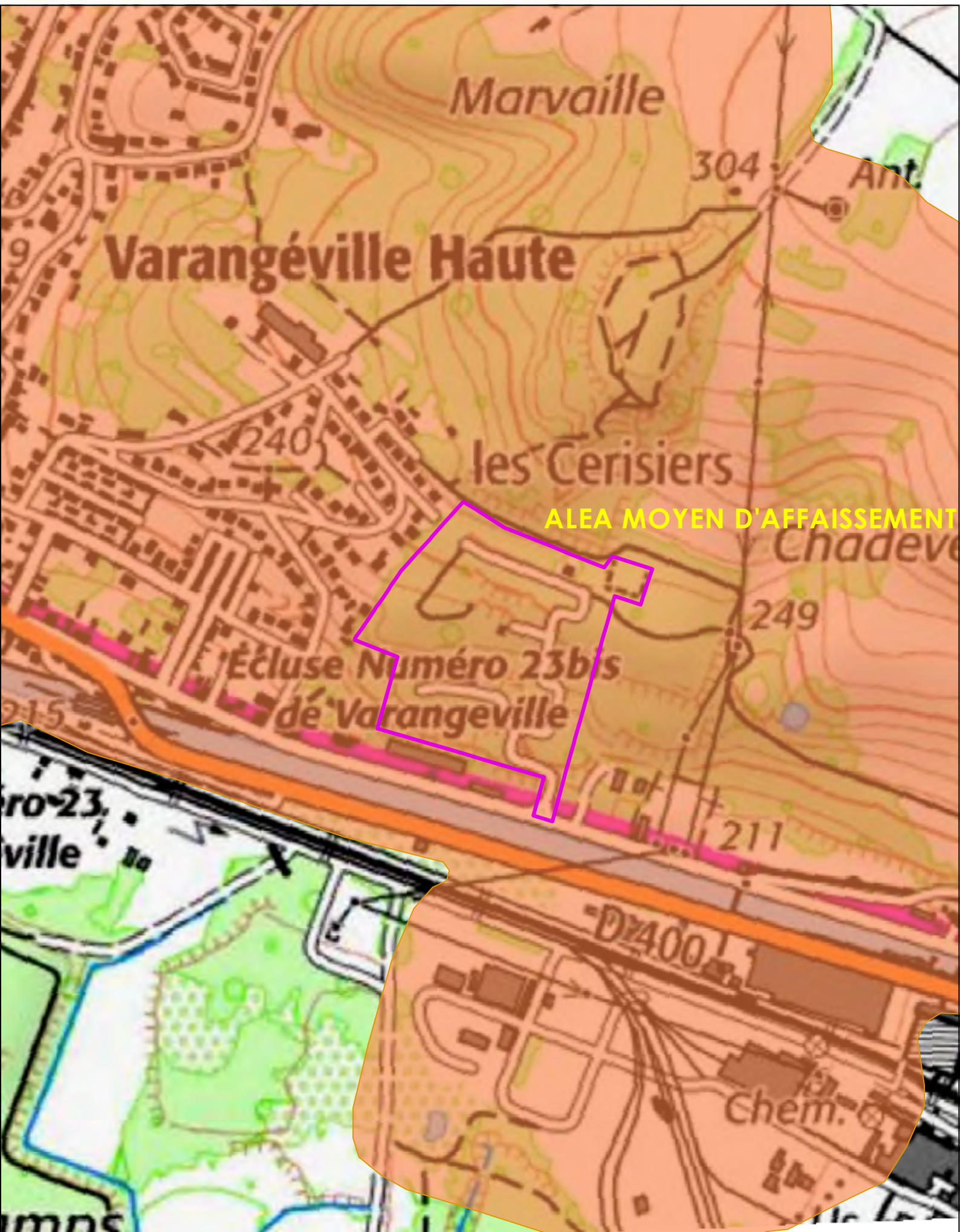
Légende

-  Sols sableux à limono-sableux de la plaine alluviale - UCS 1102
-  Sols argileux à limono-argileux sur marnes - UCS 3204

0 100 m

Echelle : 1/5 000





2.6. Enjeux écologiques connus

Aucune zone à enjeu écologique n'est présente sur la zone du projet : absence de ZNIEFF, de site Natura 2000, de zones humides...

D'après les cartes de la DREAL du Grand Est, la zone du projet n'est pas incluse dans la trame verte et bleue. Toutefois, d'après les cartographies élaborées dans le cadre du SCOT, la zone du projet fait partie des points de vigilance, en ce qui concerne la trame des milieux forestiers.

Le reste du territoire communal est concerné par :

- la ZNIEFF de type II n°4100.30461 « Vallée de la Meurthe de la source à Nancy », qui ne concerne que la vallée de la Meurthe, au Sud du territoire communal,
- la ZNIEFF de type I n°4100.30436 « Prairies humides de Préchamps à Varangéville », qui concerne des prairies au Sud du territoire communal, dans la vallée de la Meurthe,
- la ZNIEFF de type I n°4100.30408 « Coteaux de la Roanne à Lénoncourt », sur la partie Ouest de la commune.

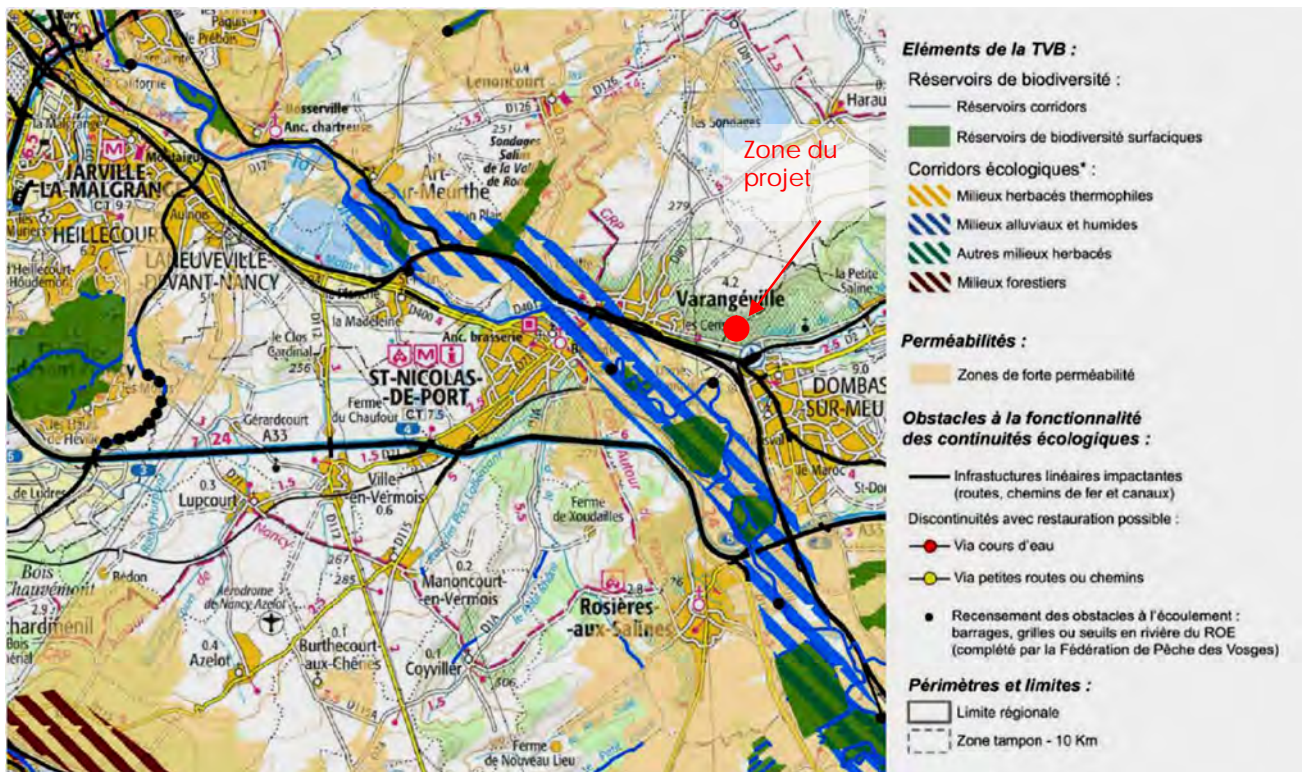
Les deux ZNIEFF de type I ont été incluses dans le réseau des Espaces Naturels Sensibles.

En outre, les prairies humides de Préchamps sont répertoriées parmi les zones humides remarquables.

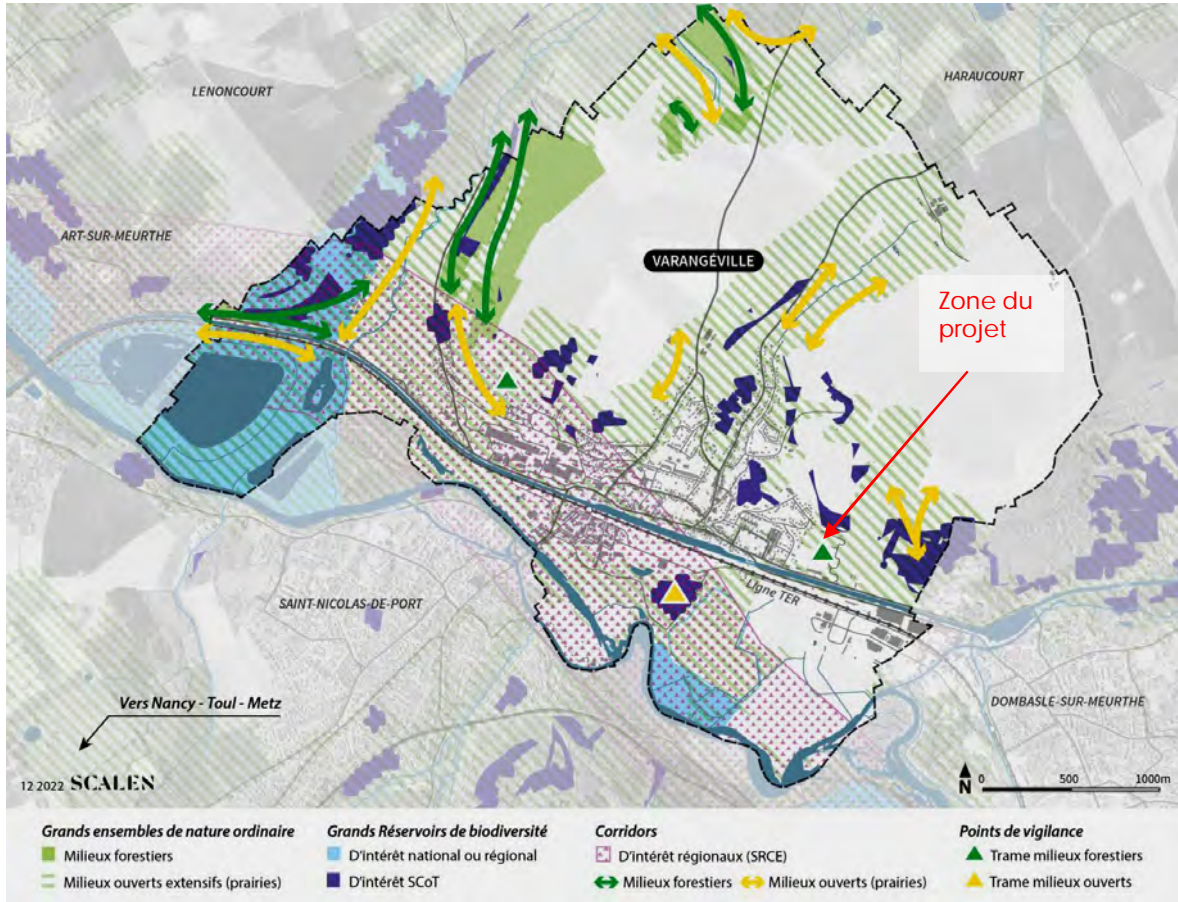
Les sites Natura 2000 sont éloignés de la zone du projet.

Les cartes ci-dessous sont extraites du rapport de présentation du PLU de Varangéville.

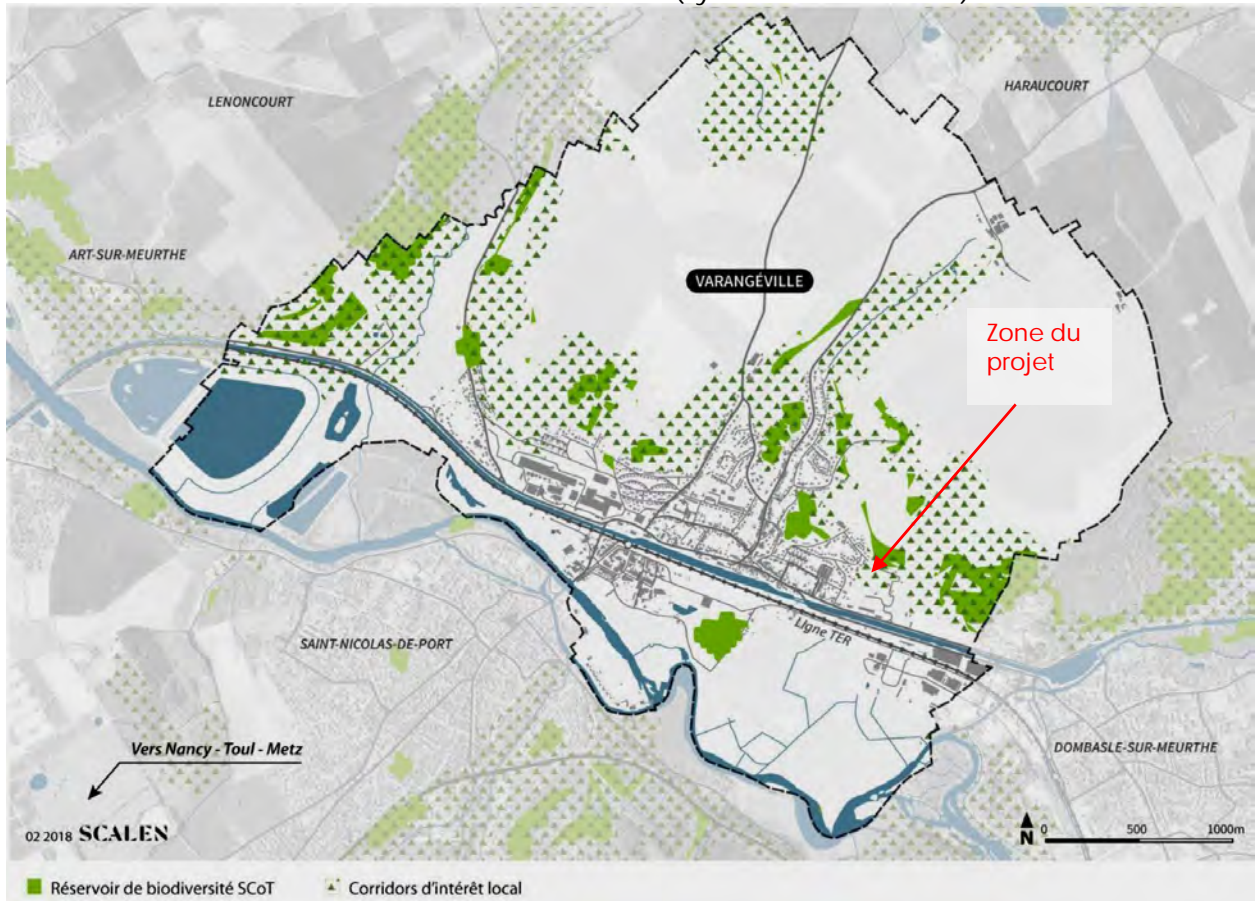
Carte de la trame verte et bleue



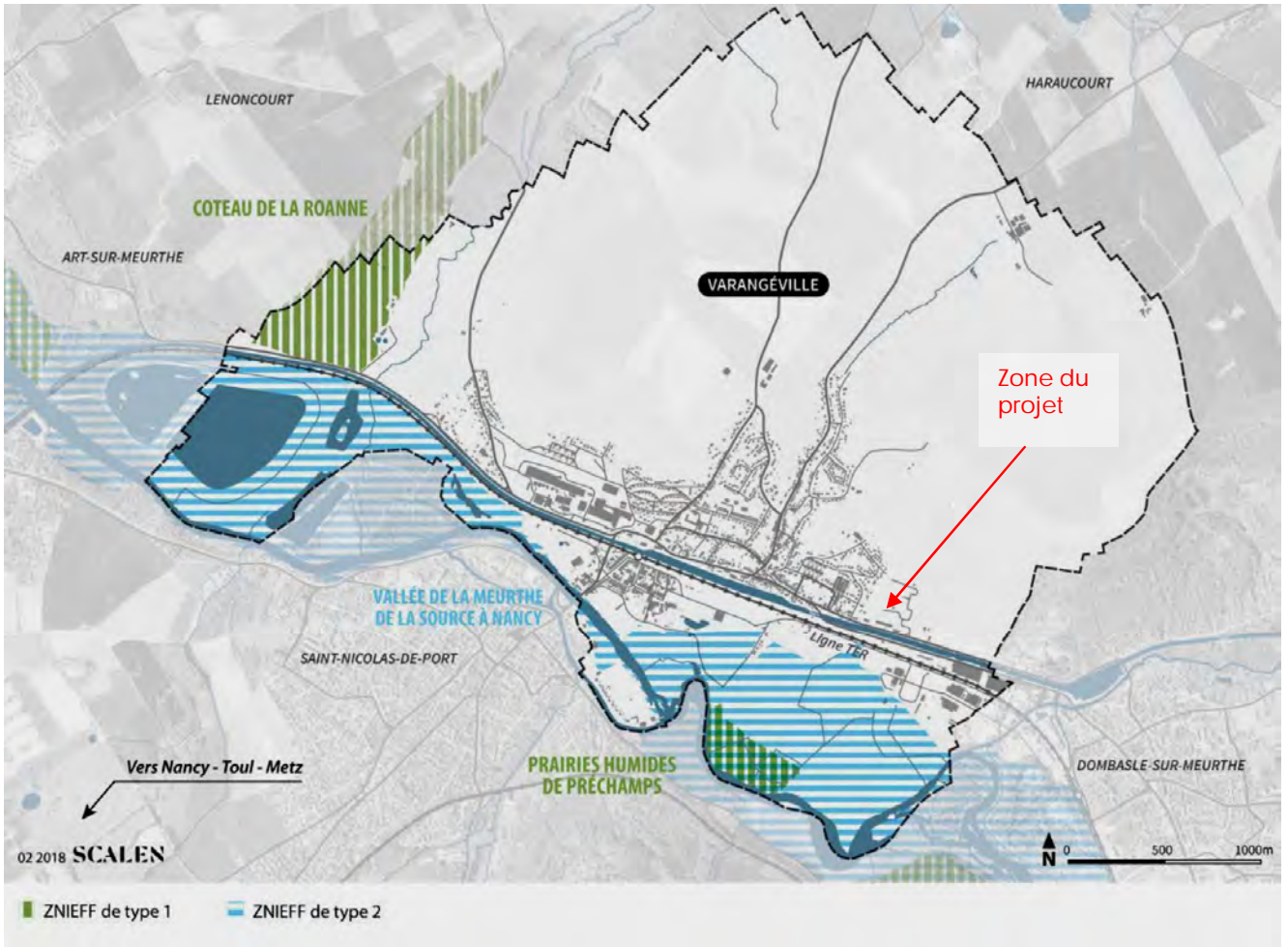
Carte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (SCoT)



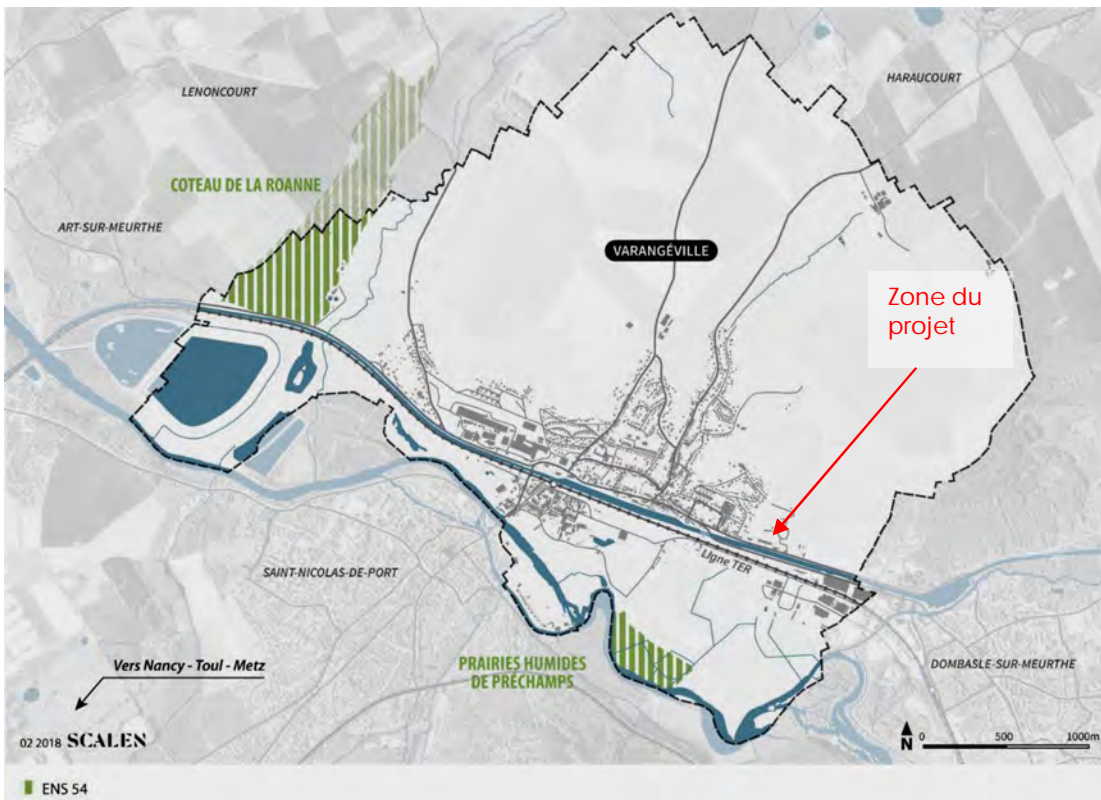
Carte des réservoirs de biodiversité et des corridors (synthèse issue du PLU)



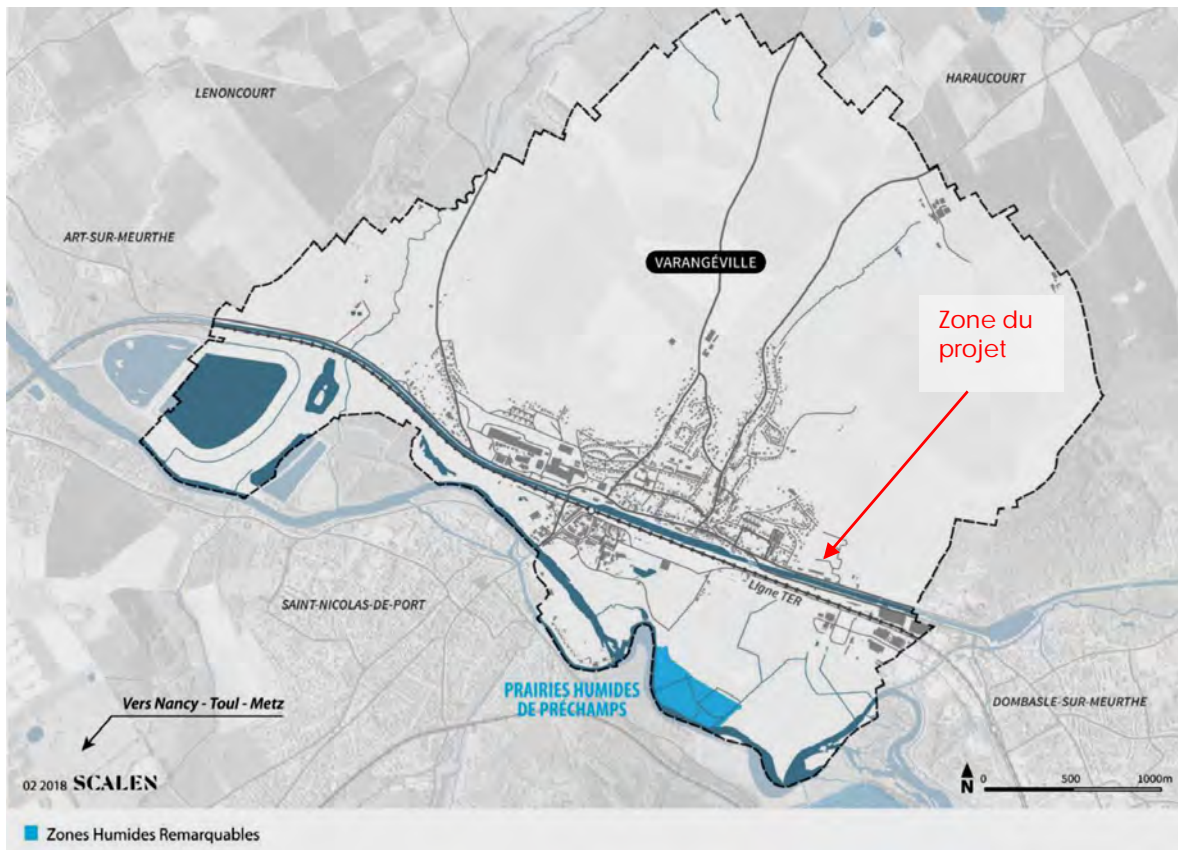
Carte des ZNIEFF



Carte des Espaces Naturels Sensibles de Meurthe-et-Moselle



Carte des zones humides remarquables



2.7. Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Varangéville a été approuvé le 13 février 2023.

La zone du projet est classée en zone UDM.

La zone UDM est une zone urbaine occupée par des extensions pavillonnaires peu denses et non achevées. Elle est destinée à être requalifiée pour accueillir de l'habitat démontable et transportable.

Cette zone est partiellement concernée par :

- la zone d'aléa moyen de la mine de Varangéville,
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut ainsi être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.

Dans le cahier des orientations des aménagements et de programmation du PLU, il est précisé que le lotissement « Les Bouleaux », à l'Est de Varangéville, est un lotissement inachevé, seules deux habitations ayant été construites. Il est desservi par une voirie et des réseaux, les parcelles non bâties s'étant enfrichées et boisées au fil du temps.

La zone du projet est localisée au droit des anciens quartiers de la mine de sel (quartiers 1 et 6) et doit respecter les prescriptions techniques relatives au risque minier.

Ce site constitue une zone de requalification au regard de son aménagement initial (réseau, desserte) mais sous conditions d'accessibilité, d'encadrement strict des types de construction et de sécurité. Les conditions nécessaires au développement de logements passent par un projet d'habitat alternatif, démontable, transportable et entreposable ainsi que sur les conditions d'accès et l'insertion paysagère du site.

L'OAP pour le lotissement les Bouleaux prévoit notamment des habitats légers, facilement et rapidement démontables et transportables. Il est prévu d'aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site. Il convient d'intégrer et valoriser la végétation en lisière du site (partie ouest) afin de créer un espace paysager d'interface avec le lotissement voisin. Il est judicieux de tirer parti au maximum de la végétation existante comme un élément structurant du plan de composition du projet afin d'obtenir un effet de « parc habité ».

3. DIAGNOSTIC DE LA ZONE D'ETUDE

3.1. Diagnostic pédologique et botanique

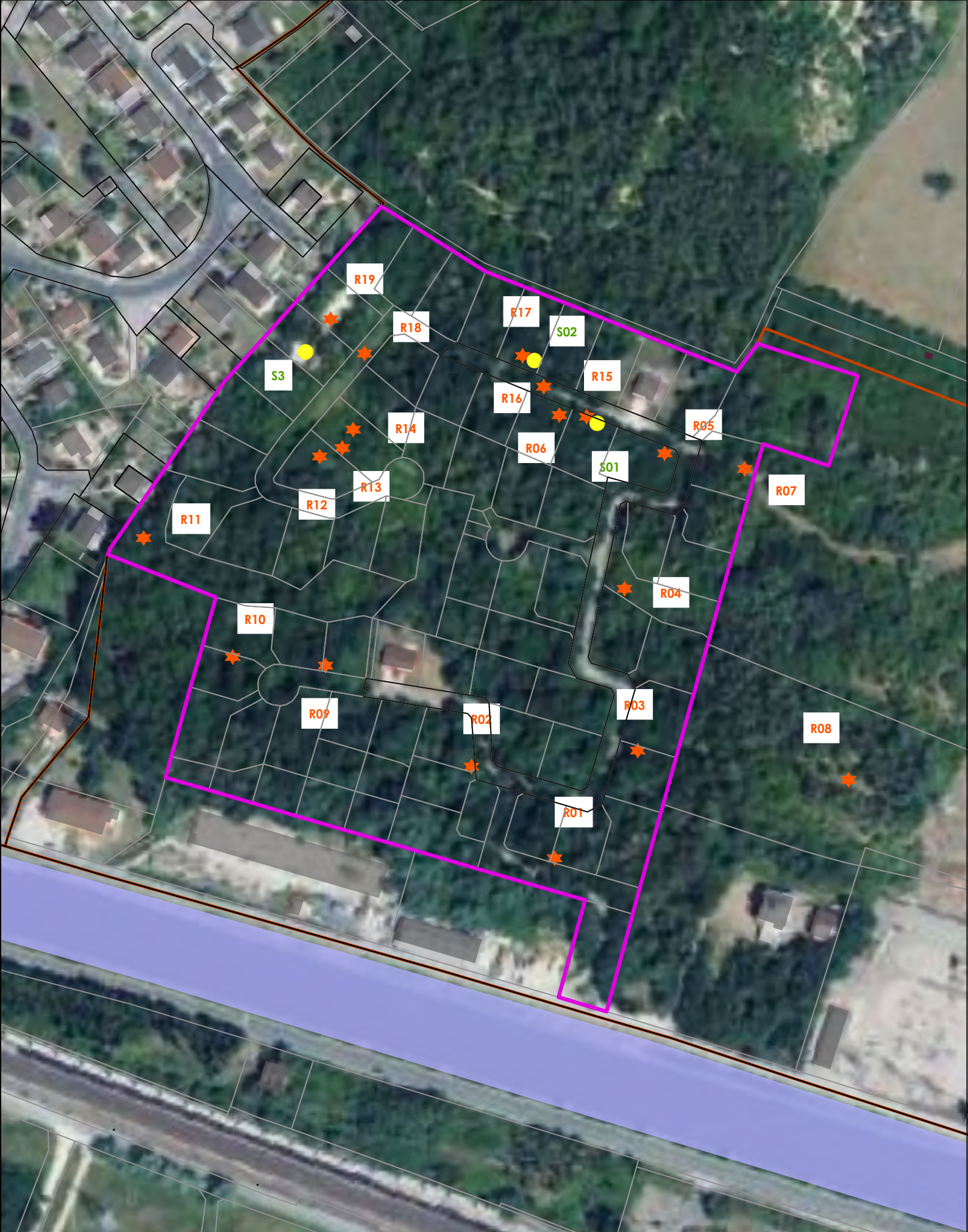
Des sondages à la tarière manuelle ont été réalisés sur la zone du projet. Nous avons effectué 3 sondages pédologiques permettant de caractériser la nature du sol – [carte n°5](#). Aucun signe d'hydromorphie n'a été décelé.

Numéros des sondages	Profondeur	Texture, couleur, pierrosité	Observations	Hydromorphie
S1	0-10 cm	Terre limoneuse fine	Bloqué à 10 cm par un lit de cailloux	Absence de signes d'hydromorphie
S2	0-10 cm	Sol sableux		Absence de signes d'hydromorphie
	10-30 cm	Sol sablo-limoneux, couleur blanchâtre beige, présence de cailloux	Bloqué à 30 cm par les cailloux	
S3	0-20 cm	Sol marneux, blanchâtre puis brun blanchâtre	Bloqué à 20 cm par la compacité du sol	Absence de signes d'hydromorphie

Le sondage pédologique S1 est associé au relevé botanique R15. Le milieu forestier se caractérise par la présence des espèces suivantes : Robinier faux-acacia, Orme champêtre, Erable sycomore, Prunier, Cornouiller sanguin, Clématite, Torilis des champs, Brachypode des bois. Aucune de ces espèces n'est caractéristique des zones humides.

Le sondage pédologique S2 est associé au relevé botanique R17. Le milieu forestier est dominé par le Bouleau : Bouleau pubescent, Tremble, Orme champêtre, Robinier faux-acacia (semis), Chêne (semis), Troène, Cotonéaster, Clématite, Aubépine monogyne, Brachypode des bois. Aucune de ces espèces n'est indicatrice des zones humides.

Le sondage pédologique S3 est associé au relevé botanique R18. Il s'agit d'une clairière au sein du boisement, caractérisée par les espèces suivantes : Millepertuis perforé, Centaurée jacée, Mélilot blanc, Armoise, Aubépine monogyne, Origan, Orme champêtre (rejets), Achillée millefeuille, Mélampyre des champs, Lotier corniculé, Dactyle aggloméré, Tremble (rejets), Brachypode des bois, Aigremoine eupatoire, Prunellier, Vergerette, Cotonéaster, Eglantier, Campanule raiponce, Phragmite, Carotte sauvage, Troène. Seul le Roseau (*Phragmites australis*) est une espèce indicatrice des zones humides ; sa présence ponctuelle et le cortège botanique qui caractérise ce milieu herbacé ne permettent pas de conclure qu'il s'agit d'une zone humide. Le sol marneux peut favoriser la retenue des eaux en surface et expliquer la présence de quelques plantes hydrophytes, mais très localisées.



0 40 m

Echelle : 1/2 000





Sondage pédologique S01



Sondage pédologique S02



A proximité du sondage pédologique S02, on peut observer un « profil » de sol



Sondage pédologique S03

3.2. Diagnostic écologique

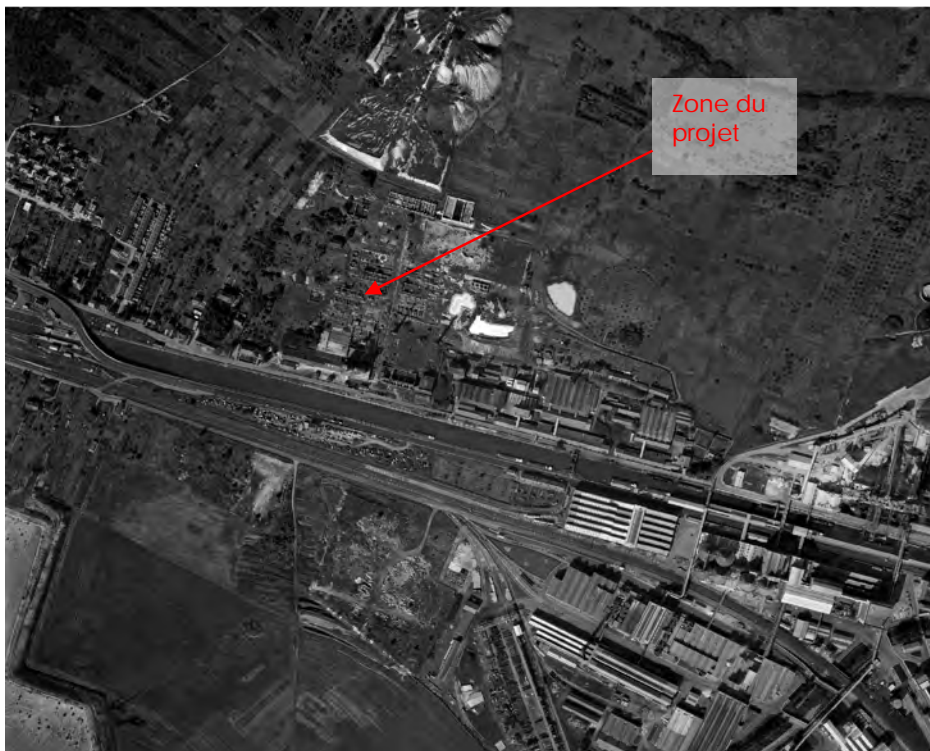
La zone du projet est couverte par un boisement qui s'est mis en place depuis les années 1960. Toutefois, depuis la fin de l'exploitation du sel dans ce secteur, des aménagements, notamment la démolition partielle des installations et plus tard la mise en place des réseaux et de la desserte en vue de la construction du lotissement, ont, au cours du temps, modifié le paysage par des abattages plus ou moins importants.

Les photographies aériennes depuis 1958 montrent cette évolution.

1^{er} mai 1958



14 septembre 1963



1^{er} janvier 1973



10 septembre 1999



27 juin 2002



26 septembre 2009



22 juin 2014



19 juin 2022



Aujourd'hui, le boisement, de manière générale, est dominé par le Robinier faux-acacia, qui est souvent accompagné de l'Orme champêtre, du Noyer et du Frêne. Les relevés botaniques sont fournis en **annexe n°1**.

Les chênes (pédonculé et sessile) sont très peu représentés même si on peut trouver par endroits des semis. Le hêtre est très rare sur la zone du projet.

Au niveau de la strate arbustive, on note des espèces communes comme l'aubépine, le cornouiller sanguin, l'Eglantier, la Ronce commune, le Troène.

La strate herbacée peut être assez diversifiée selon les secteurs.

On retiendra la présence de l'Alliaire officinale, du Brachypode des bois, du Dactyle aggloméré, du Galéopsis, de l'Ortie dioïque, du Millepertuis perforé, de la Carotte sauvage, de la Potentille rampante.





Des petites zones sont dominées par le Bouleau, souvent accompagné de l'Orme champêtre.

Des clairières ont été relevées avec une diversité floristique intéressante.



Clairières au milieu des zones boisées, sur marnes

Quelques espèces échappées des jardins voisins du boisement ont pu coloniser le site, objet du projet : cotonéaster, prunier, mahonia, orpin reprise...

Plusieurs plantes sont des espèces rudérales, qui se développent sur des milieux remaniés.

De façon ponctuelle, sur des zones marneuses, quelques espèces caractéristiques des zones humides ont été relevées (par exemple, le roseau commun). Mais ceci étant dit, il n'y a pas de zones humides sur le secteur étudié.

Au niveau de la faune, le cortège avifaunistique est représentatif des milieux forestiers : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Troglodyte mignon, Roitelet triple bandeau, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Fauvette à tête noire, Lorient d'Europe, Pigeon ramier, Tourterelle turque, Pie bavarde, Merle noir, Pic épeiche, Faucon crécerelle...

Le Chevreuil a été observé et entendu à plusieurs reprises sur la zone du projet. D'autres espèces chez les mammifères peuvent fréquenter le site.

Nous n'avons pas observé de chauves-souris. Les arbres présents sur le site étudié ne présentent pas les caractéristiques nécessaires pour abriter des chiroptères ; absence de fissures ou de trous.

Nous noterons la présence régulière de dépôts sauvages et de dépôts de déchets verts sur la zone du projet, qui nuisent au caractère paysager et écologique du site.



Déchets verts et dépôts sauvages dans la zone du projet

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSIONS

4.1. Enjeu écologique

La zone du projet correspond à un milieu forestier largement dominé par le Robinier faux-acacia, espèce invasive.

Toutefois, le site n'est pas dénué d'intérêt avec la présence d'une végétation assez diversifiée.

Le projet prévoit les aménagements suivants et la conservation des espaces suivants ([carte n°6](#)) :

	Surface (ha)	Proportion
Bâti existant (deux maisons déjà construites)	0,13	2%
Constructions (bâtiments, logements)	0,54	9%
Réserves incendie, bassin de rétention	0,07	1%
Desserte	0,31	5%
Places de stationnement	0,49	9%
Espaces verts	0,85	15%
Espaces pour une éventuelle extension du lotissement	0,64	11%
Bois conservés	2,78	48%
Total	5,81	

Le projet dans un premier temps prévoit l'aménagement de 40% de la surface de la zone étudiée.

Cela signifie que 60% de la surface du boisement seront préservés (soit 3,42 hectares). Il s'agit d'ailleurs des secteurs, bien souvent, les plus escarpés.

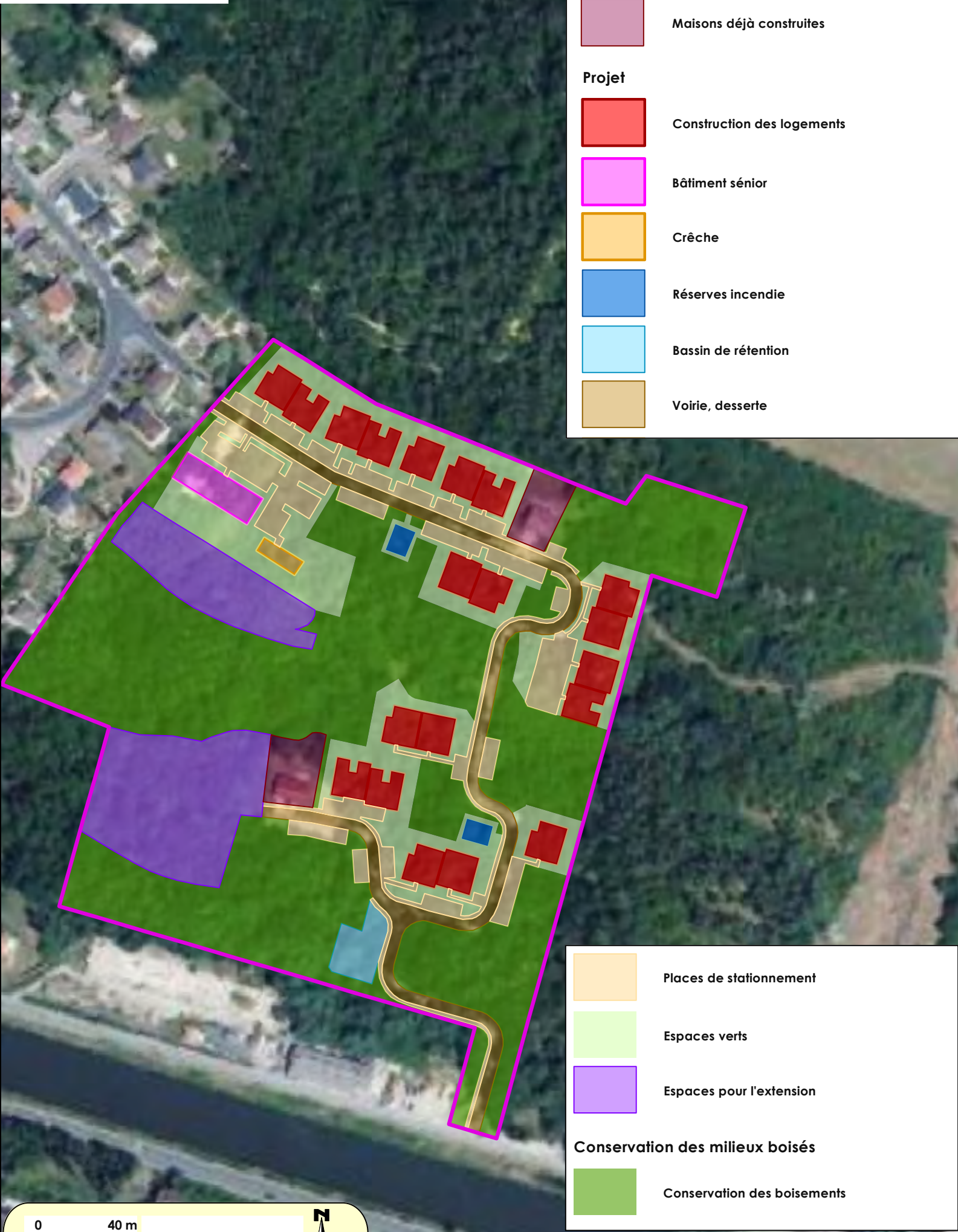
Dans le SCOT, la zone étudiée constitue une zone de vigilance en terme de trame forestière. Or, s'il est vrai que le boisement actuel est un lieu de refuge pour la flore et la faune locales, les infrastructures (canal, routes) au Sud, le complexe industriel au Sud-est et le lotissement à l'Ouest constituent des barrières infranchissables pour bon nombre d'espèces. Le boisement se situe donc à l'extrémité Sud des boisements et anciens vergers présents au Nord sur le territoire de Varangéville. Les échanges biologiques ne peuvent avoir lieu que vers le Nord.

La présence de dépôts sauvages et des ouvrages relictuels de l'exploitation du sel, ainsi que les modelés de terrain d'origine anthropique, apporte une moins value écologique au site.



Carte n°6 : Projet du lotissement les Boulaeux

Varangéville - Juillet 2025



0 40 m

Echelle : 1/2 000



4.2. Mesures compensatoires

Le projet aura pour incidences la suppression partielle du boisement en place.

Des secteurs seront toutefois préservés.

Au titre des mesures compensatoires, il est proposé :

- de conserver les arbres les plus remarquables (quelques frênes et ormes champêtres à conserver),
- de couper les robiniers faux-acacias dans certains secteurs préservés du projet afin de favoriser la reprise des essences locales (bouleaux, chênes, hêtres, frênes, ormes...),
- de vérifier et cibler les arbres avant leur abattage : absence de nids d'oiseaux, absence de cavités...
- de définir un programme de travaux qui ne perturbe pas la faune locale (interdire les travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1^{er} octobre),
- d'enlever les dépôts sauvages et les dépôts de déchets verts qui parsèment le site avant toute opération d'aménagement, ainsi que d'informer les habitants du lotissement voisin et des futurs habitants de la nécessité d'évacuer les déchets verts (tontes de gazon, tailles des arbres et arbustes), les déchets ménagers et encombrants vers les centres de tri et de collecte de ces différents déchets.

Bibliographie

BRGM, 1979 – Carte géologique de la France à 1/50000 – NANCY, n°230, 47 p.

KNAPP P., 1997 – Etude d'impact du projet de lotissement les Bouleaux à Varangéville, 7 p.

MRAE, 2025 – Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R104-33 du code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varangéville – 4 p.

SCALEN, 2023 – Rapport de présentation, Plan Local d'Urbanisme de Varangéville – 590 p.

SCALEN, 2023 – Règlement écrit, Plan Local d'Urbanisme de Varangéville – 158 p.

SCALEN, 2023 – Orientations d'aménagements et de programmation, Plan Local d'Urbanisme de Varangéville – 10 p.

ANNEXE N°1

Liste des espèces végétales recensées sur la zone du projet du lotissement Les Bouleaux - Varangéville - juillet 2025

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
Strate arborée	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre											
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore				X	X						
	<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent			X	X	X	X	X	X			
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	X	X	X	X	X	X	X		X	X	
	<i>Juglans regia</i>	Noyer	X	X	X	X						X	
	<i>Populus tremula</i>	Tremble									X		
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	X						X			X	X
	<i>Prunus domestica</i>	Prunier								X	X		X
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
	<i>Taxus baccata</i>	If commun											
	<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre							X			X	X
Strate arbustive	<i>Clematis vitalba</i>	Clématite			X	X					X		
	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	X		X	X	X		X	X	X	X	
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier										X	
	<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Cotonéaster rampant											
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	X		X	X			X	X	X	X	
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun								X			
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé										X	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun											X
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies											
	<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux-houx									X		
	<i>Populus tremula</i>	Tremble							X	X			
	<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte-Lucie											
	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	X				X						
	<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé							X				
	<i>Rosa canina</i>	Eglantier			X				X				X
	<i>Rubus fruticosus</i>	Ronce commune	X	X	X	X	X	X	X			X	
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc							X	X			
	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault					X						
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir											
<i>Ulmus campestris</i>	Orme champêtre					X							
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre											
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	X										
	<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille											
	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Aigremoine eupatoire					X		X				
	<i>Alliaria petiolaris</i>	Alliaire officinale	X								X	X	
	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante							X				
	<i>Artemisia vulgaris</i>	Armoise commune							X	X			
	<i>Asparagus officinalis</i>	Asperge officinale											
	<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	X		X	X	X				X		X
	<i>Calamagrostis epigejos</i>	Calamagrostis commun								X			
	<i>Campanula rapunculus</i>	Campanule raiponce											
	<i>Carex flacca</i>	Laiche glauque							X				
	<i>Centaurea jacea</i>	Centaurée jacée							X				
	<i>Cirsium vulgare</i>	Cirse commun			X								
	<i>Crepis biennis</i>	Crépide bisannuelle					X						
	<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré						X	X	X			
	<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois											
	<i>Daucus carota</i>	Carotte sauvage			X	X	X		X				
	<i>Dianthus armeria</i>	Œillet velu									X		
	<i>Digitaria sanguinalis</i>	Digitaire sanguine			X		X						
	<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux			X								
	<i>Erigeron strigosus</i>	Vergerette rude											
	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine			X		X			X	X		

