



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet
du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Varangéville (54)**

N° réception portail : 002777/KK AC PLU

n°MRAe 2025ACGE54

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 30 avril 2025 et déposée par la commune de Varangéville (54), relative à la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) emportée par déclaration de projet de ladite commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant le projet de mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) emportée par déclaration de projet de la commune de Varangéville (3 578 habitants, INSEE 2021) qui consiste à requalifier le site en friche d'un lotissement nommé « les Bouleaux » non réalisé afin de proposer une nouvelle offre de logement, compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54, dont la révision a été approuvée le 12 octobre 2024 ;

Considérant que :

- le site de projet, d'une superficie d'environ 6 hectares (ha) est situé à l'est de la zone urbanisée de la commune ; il est classé en zone urbaine UDM dans le PLU en vigueur ; la zone UDM est identifiée dans le règlement écrit comme une « *zone urbaine occupée par [des] extensions pavillonnaires peu denses et non achevée. 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 [...] et par la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles* » ; 2 habitations ont été construites dans ladite zone ;
- la présente mise en compatibilité vise à modifier le règlement écrit et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afférente à cette zone UDM de la façon suivante :
 - densification de la zone, passant d'une quarantaine de logements prévue à 120 logements ; en plus de la réalisation d'immeubles d'habitat collectif, le projet prévoit la construction d'une résidence pour seniors et d'une micro-crèche ;
 - augmentation de la hauteur autorisée des constructions, passant de 7 à 11 mètres de hauteur à l'égout et de 9 à 14 mètres au faîtage ;
 - autorisation des constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets liés et dimensionnés aux besoins d'habitat de la zone ;

- diminution du pourcentage exigé d'espaces verts ou non imperméabilisés demandés, passant de 50 à 30 %, au sein des secteurs d'habitat identifiés, mais localisation par l'OAP des espaces boisés à conserver sur le site ; ceux-ci représenteraient dès lors environ 40 % de la zone totale ;

Observant que :

- le projet prévoit la densification d'un secteur classé en zone urbaine par le PLU en vigueur ; ce secteur, correspondant à un ancien site industriel, est concerné par des terrains en pente, par des risques miniers (risque d'effondrement généralisé dû à la dissolution du sel sur l'ensemble de la zone, aléa de niveau moyen) et par une sensibilité moyenne au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- le dossier précise que ces risques miniers (« *concernant les biens et non les personnes* ») sont pris en compte par l'OAP en exigeant la mise en place d'habitations démontables et transportables ainsi que par la mise au point d'une procédure d'alerte (incluse dans le plan communal de sauvegarde) ;
- lors de l'élaboration du PLU, dans son avis du 7 octobre 2022¹, l'Autorité environnementale (Ae) s'interrogeait déjà « *sur l'intérêt de positionner des logements, fussent-ils démontables [45 logements à l'époque] dans une zone avec un risque aussi important* » et recommandait « *de renoncer à la construction sur ce secteur, en application du principe d'évitement des zones à enjeu ou à risque* » ;
- le dossier n'apporte pas d'éléments complémentaires justifiant l'utilisation de cette zone à risques, notamment au regard du développement de sa population (celle-ci diminue depuis les années 2000, la commune compte actuellement 11 % de logements vacants selon l'INSEE), d'autant plus qu'il est prévu une construction à l'usage de populations sensibles (micro-crèche) ;
- le présent projet fait plus que doubler les constructions prévues dans la zone mais n'explique pas, hormis par le fait de respecter la densité prévue par le SCoT, comment le fait de doubler le nombre de constructions et de mettre en place les modifications réglementaires prévues, permet de prendre ou de mieux prendre en compte les risques affectant cette zone ; ainsi, par exemple, la localisation prévue des logements démontables et transportables au nord de la zone n'est pas clairement expliquée et n'est pas corrélée avec une possible prise en compte des risques affectant la zone ;
- la zone, traitée par le dossier comme du renouvellement urbain, est actuellement presque entièrement boisée et en friche (sur 92 % de sa surface, selon l'estimation de l'Ae) et le dossier 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 ;
- par ailleurs, le présent dossier ne correspond pas, *a priori*, à une procédure de mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du PLU, mais plutôt à une procédure de modification ; dans tous les cas, une procédure de mise en compatibilité nécessiterait la présentation d'éléments portant sur l'intérêt général du projet transmis ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Varangéville (54), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la mise en compatibilité emportée par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune Varangéville est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022age61.pdf>

Il de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

- et **doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable**, la commune de Varangéville ;
- en fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra notamment porter une attention particulière aux observations formulées ci-avant.

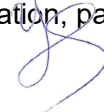
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Varangéville rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 23 juin 2025

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT