



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Varangéville,
emportée par déclaration de projet et portée par la commune de
Varangéville (54)**

N° réception portail : 004587/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Varangéville (54) pour la mise en compatibilité n°2 de son PLU emportée par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 08 août 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

14 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

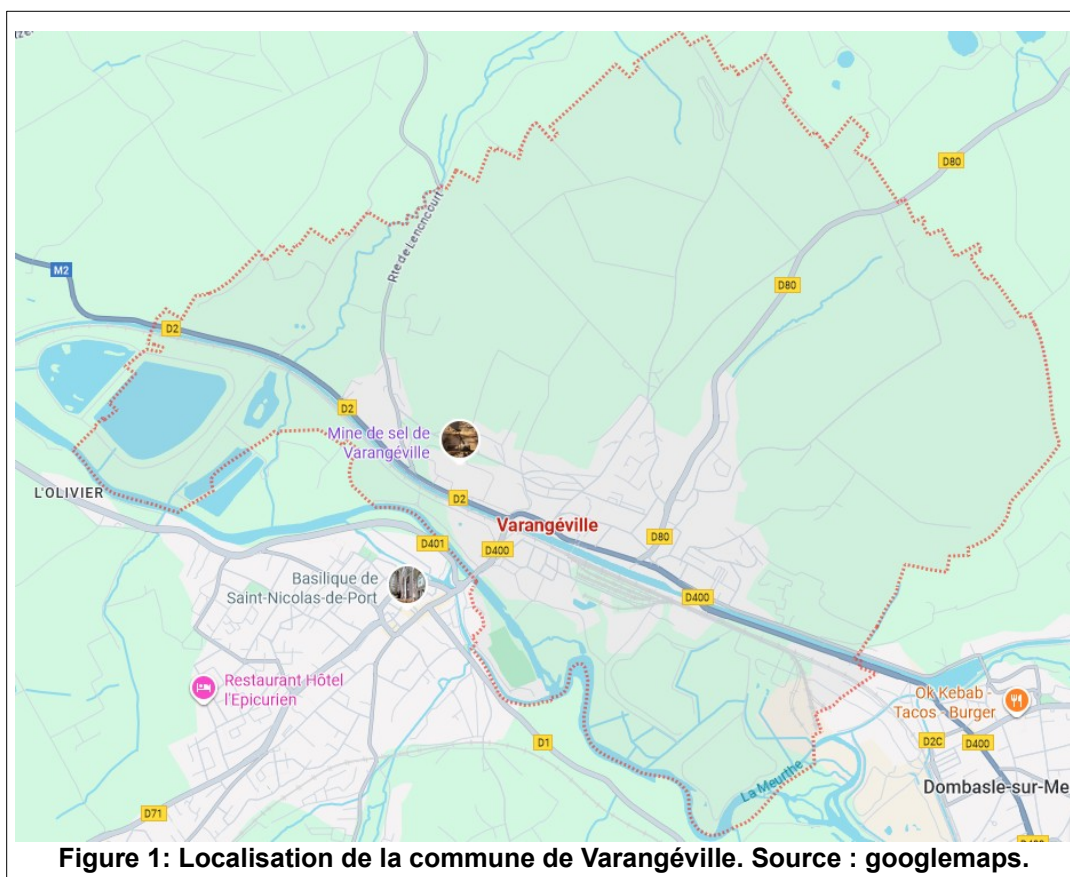
15 Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

La commune de Varangéville est située au sud du département de Meurthe et Moselle (54). Elle appartient à la Communauté de Communes du Sel et du Vermois et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud 54 approuvé en octobre 2024. La commune compte 3 555 habitants en 2022. Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Varangéville a été approuvé en février 2023.



1.2. Le projet de territoire

La commune souhaite modifier son PLU afin d'augmenter la constructibilité autorisée au sein d'une Zone Udm « *pour aménager un quartier d'habitation démontable et transportable* », sur une superficie d'environ 6 ha. Selon le dossier, le projet est d'intérêt général dans la mesure où il répond à un besoin de créer des logements pour répondre au parcours résidentiel des habitants (création de logements de types T2,T3,T4) et de se mettre en compatibilité avec le SCoT notamment en termes de production de logements sociaux et de respect des densités de logements par ha (25 log/ha). Pour ce faire, le PLU est modifié de la manière suivante :

- concernant le règlement écrit :
 - la hauteur des constructions autorisées passe de 11 à 14 m contre 7 à 9 m précédemment ;
 - des dispositions pour le stationnement vélo et l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toitures sont ajoutées ;

- la mention « *les arbres de hautes tiges existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés ou remplacés par un nombre d'arbres de hautes tiges équivalentes* » est supprimée ;
- le pourcentage exigé d'espaces verts ou non imperméabilisés passe de 50 à 30 % ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est modifiée pour augmenter le nombre de logements dans la zone UDM (en passant de 45 à 120 logements), permettre des équipements (micro-crèche, résidence senior) et ajouter des mesures favorables à la biodiversité.

L'Ae observe que la zone UDM est composée de vergers en friche et de 2 habitations déjà réalisées. La zone est située en forte pente sur des coteaux. Elle est par ailleurs située en aléa moyen au retrait et gonflement des argiles ainsi qu'en zone d'affaissement liée à la dissolution du sel de la mine de Varangéville.



Figure 2: Localisation de la zone UDM (carré rouge).



Figure 3: Zoom sur la localisation de la zone UDM.

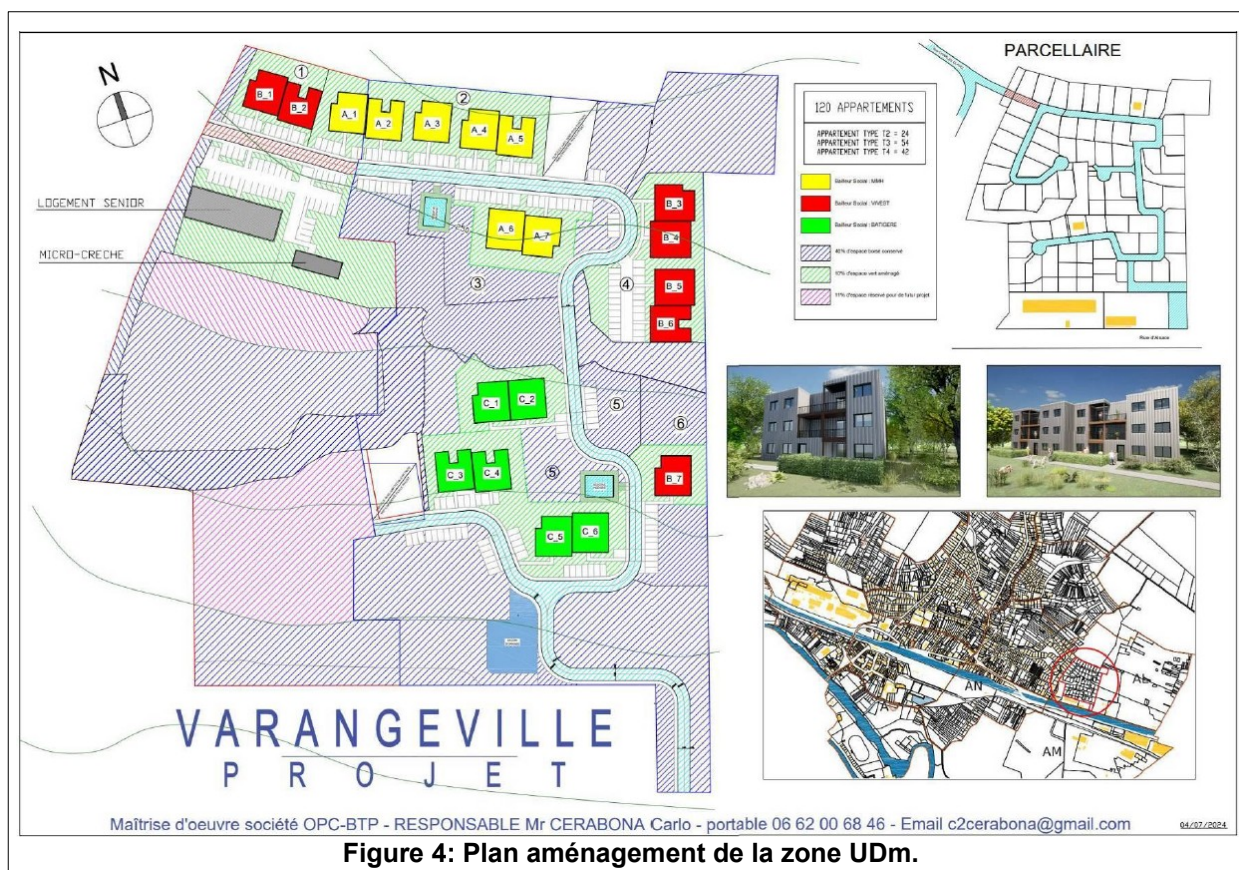


Figure 4: Plan aménagement de la zone UDM.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU a été demandée par un avis conforme de soumission, produit par l'Autorité environnementale (Ae) le 23 juin 2025¹⁶ aux motifs que :

- le projet prévoit la densification d'un ancien site industriel, fortement en pente, et concerné par des risques miniers et de retrait-gonflement des argiles ;
- le risque minier est pris en compte dans l'OAP sectorielle par la mise en place d'habitations démontables/transportables et la mise au point d'une procédure d'alerte. Toutefois, lors de l'élaboration du PLU, dans son avis du 7 octobre 2022¹⁷, l'Ae s'interrogeait déjà « *sur l'intérêt de positionner des logements, fussent-ils démontables 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'élément complémentaire justifiant l'utilisation de cette zone à risque, notamment au regard de l'évolution négative de la population et du potentiel de mobilisation de logements vacants, d'autant plus qu'il est prévu une construction à l'usage de populations sensibles (micro-crèche) ;
- la zone UDM est actuellement presque entièrement boisée sans analyse de la fonctionnalité écologique du site alors que située au sein de la trame verte locale.

Au vu de ces éléments, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale dans l'examen du présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Varangeville sont :

- la consommation d'espaces naturels et forestiers ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques ;

16 n°MRAE 2025ACGE54 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2025acge54.pdf>

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

- la prise en compte des milieux naturels.

Le présent avis est ciblé uniquement sur les principaux enjeux environnementaux identifiés ci-dessus sans analyser les autres thématiques.

2. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

2.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

Le dossier indique que la zone UDM est un lotissement inachevé en zone de renouvellement urbain. L'Ae ne partage pas cette conclusion dans la mesure où :

- au vu de l'occupation des sols (vergers en friche) et de la localisation de la zone à l'extrémité Est des tissus déjà bâtis, la qualification de la zone en renouvellement urbain n'est pas justifiée ;
- si la zone est effectivement en secteur d'affaissement minier, le dossier doit démontrer que la zone UDM répond aux critères fixés par le code de l'urbanisme¹⁸ pour exclure cette zone des calculs de consommation d'espaces/artificialisation des sols et l'identifier comme une friche en renouvellement urbain.

En conséquence, selon l'Ae, la zone UDM est située en extension de l'urbanisation et doit être incluse dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces/artificialisation des sols du PLU en comptabilité avec les objectifs du SCoT Sud 54 qui a repris les objectifs territorialisés du SRADDET en cours de modification¹⁹.

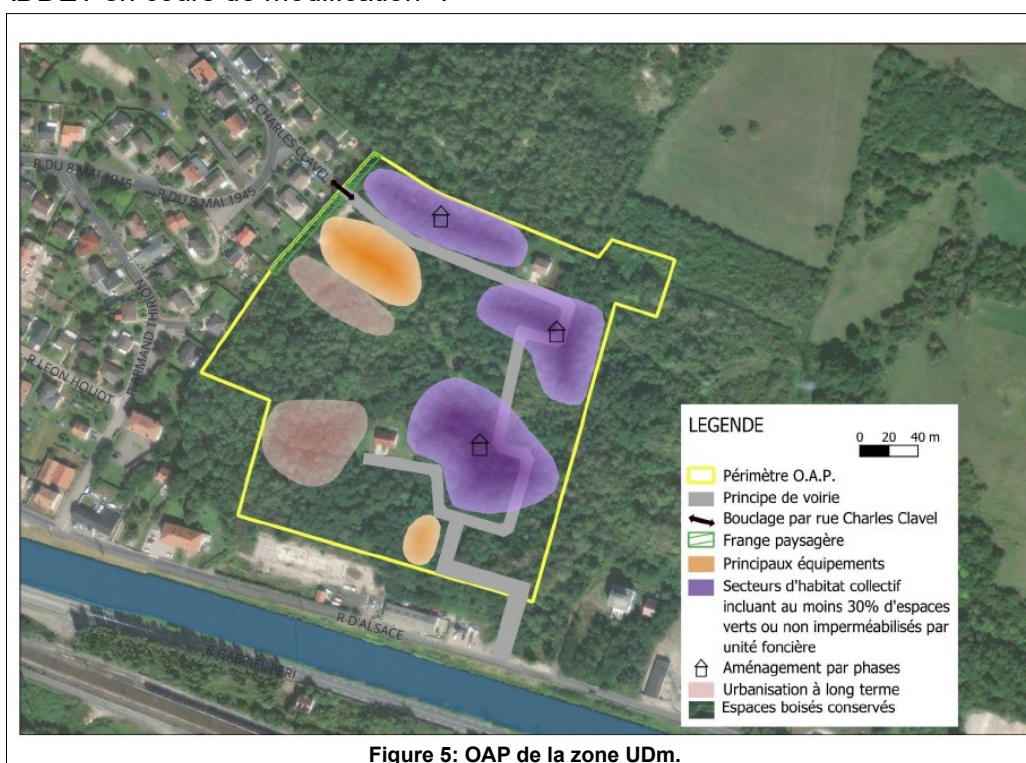


Figure 5: OAP de la zone UDM.

L'Ae recommande de justifier la qualification de la zone UDM comme en renouvellement urbain au regard des critères du code de l'urbanisme et, à défaut, inclure les superficies

¹⁸ Définis par l'article L.111-26 et D111-54 du code de l'urbanisme.

¹⁹ Le SRADDET, en cours de modification, a territorialisé les objectifs de réduction de la consommation d'espaces/artificialisation des sols visés dans la Loi Climat et Résilience et qui prévoit la division par 2 de la consommation d'espaces naturels et forestiers à l'horizon 2030 par rapport à la période 2011-2020 et vise le zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

de la zone dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces / artificialisation des sols du PLU.

Par ailleurs, le dossier indique le besoin de poursuivre les objectifs du PLU en vigueur à savoir la production d'environ 200 logements sur la période 2023-2033 alors que la commune n'en a réalisés que 2 entre 2023 et 2024, soit un besoin restant de 198 logements à créer. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, elle relève néanmoins que :

- le dossier ne présente pas d'alternative de localisation de la zone UDM au regard des possibilités de densification des tissus bâtis (mobilisation de logements vacants²⁰ sur les 207 existants²¹, comblement de dents creuses, transformation du bâti existant...) et d'ouverture d'autres zones à urbaniser existantes, moins impactées par des risques naturels (voir point 2.2. ci-après) et présentant moins d'enjeux environnementaux (voir point 2.3. ci après) ;
- le dossier justifie l'intérêt général au regard de la nécessité de produire des logements notamment sociaux pour répondre au ScoT, mais aucun logement dit social n'est prévu dans les pièces du dossier (OAP ...).

L'Ae recommande de :

- **présenter les alternatives de localisation à la zone UDM au regard des possibilités de densification des tissus bâtis, de mobilisation des logements vacants et d'ouverture d'autres zones à urbaniser existantes ;**
- **afficher des objectifs de production de logements sociaux au sein de l'OAP.**

2.2. Les risques et nuisances

Le règlement de la zone UDM indique que la zone est concernée par :

- une zone d'aléa moyen d'affaissement de la mine de Varangéville. Il renvoie aux recommandations en annexe du rapport de présentation et cartographie ce risque ;
- la zone d'aléa moyen au retrait et gonflement des argiles où toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation ou prescriptions techniques particulières.

De plus, selon le dossier, le risque minier est « *très faible, voir nul, tant que l'exploitant est présent en sachant que cette activité industrielle est vouée à perdurer* » et sans risque d'effondrement, mais nécessite la mise en place de dispositions constructives adaptées pour se prémunir des risques de tassement. Enfin, le projet de lotissement prévoit la mise en place de constructions en ossature bois pour se prémunir du risque minier et d'exposition au retrait et gonflement des argiles. L'Ae regrette que :

- le règlement ne renvoie pas vers la réglementation applicable concernant le retrait et gonflement des argiles ;
- le dossier ne soit pas plus clair concernant le risque minier, notamment les dispositions prescriptives à mettre en œuvre. **De plus, elle rappelle que la priorité doit être donnée à l'évitement des secteurs soumis à des risques naturels.** Or le dossier ne présente aucune alternative de localisation à la zone UDM au regard des possibilités de densification des tissus bâtis et d'ouverture d'autres zones à urbaniser existantes.

L'Ae recommande de :

- **renvoyer vers la réglementation applicable concernant la prise en compte du risque lié au retrait et gonflement des argiles, dans le règlement écrit ;**
- **clarifier l'analyse concernant le risque minier et préciser les dispositions prescriptives à mettre en œuvre pour se prémunir de ce risque ;**

20 L'Ae signale qu'elle a publié un point de vue qui rappelle les attendus en la matière ainsi que les outils et guides pouvant être consultés - p.22 des points de vue de la MRAE Grand Est - <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

21 Le taux de vacance du parc de logements est de 11 % en 2022 soit 207 logements vacants selon l'INSEE (2022).

- **présenter des alternatives de localisation à la zone UDM avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs concernés par des risques naturels.**

Enfin, la zone UDM est concernée par des nuisances sonores liées à la voie ferroviaire sans justification ni indication des mesures mises en place pour en tenir compte.

L'Ae recommande de prévoir des mesures pour tenir compte des nuisances sonores.

2.3. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

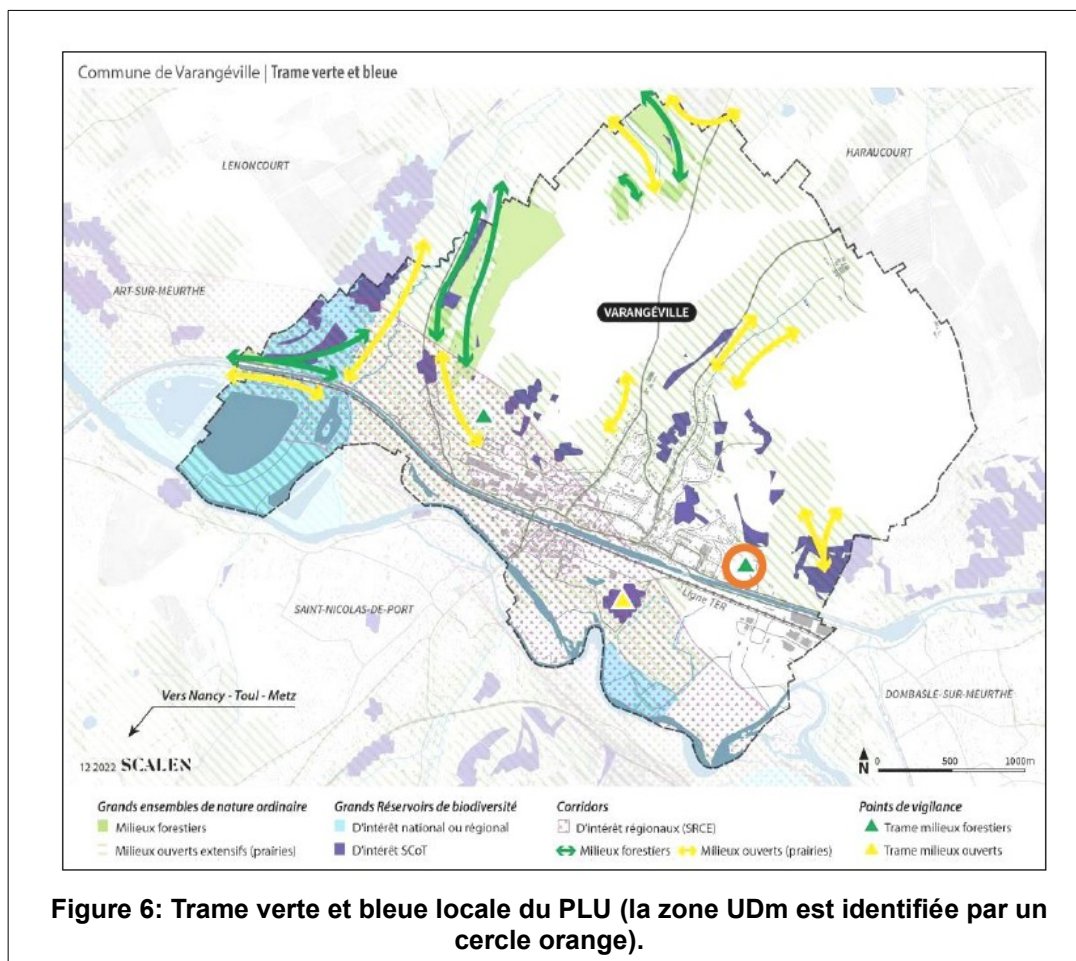
Selon le dossier, la zone UDM est concernée par des vergers en friche. Il présente une analyse écologique des milieux (expertise faune/flore) et conclut à la présence de :

- boisements dominés par le Robinier faux-acacia, l'Orme champêtre, le Noyer et le Frêne ;
- clairières avec une diversité floristique intéressante ;
- oiseaux représentatifs des milieux forestiers (mésange bleue, mésange charbonnière, troglodyte mignon, pic épeiche...) ainsi que la présence du chevreuil. Aucune chauve-souris n'a été observée ;
- décharges et dépôts de déchets verts.

L'Ae observe que le dossier ne précise pas la méthodologie utilisée pour identifier les habitats, la faune et la flore (méthode de relevées, période d'observation...). Il n'est donc pas possible de se prononcer, en l'espèce, sur l'absence d'enjeu écologique sur la zone UDM.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.

De plus, le dossier ne précise pas le fonctionnement écologique de la zone par rapport au réservoir de biodiversité d'intérêt SCoT situé à proximité immédiate. L'Ae rappelle que la zone UDM est située sur un point de vigilance de la trame forestière locale du PLU en vigueur.



Enfin, il indique l'absence de zone humide après réalisation de sondages pédologiques et d'analyse des habitats. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

L'Ae recommande de :

- **présenter la méthodologie utilisée pour identifier les habitats, la faune et la flore et permettant de justifier l'absence d'enjeu écologique sur la zone UDM ;**
- **respecter strictement la législation sur les espèces protégées et de se rapprocher, le cas échéant, du service de la DREAL en charge de cette thématique ;**
- **analyser le fonctionnement écologique de la zone UDM par rapport au réservoir de biodiversité d'intérêt SCoT situé à proximité immédiate.**

Par ailleurs, l'OAP et le règlement écrit prévoient la préservation de 40 % des boisements au sein de la zone UDM ainsi que la mise en place d'espaces verts sur 10 % des parcelles aménagées. Il s'agit de la principale mesure d'évitement du dossier. Si l'Ae souligne positivement ce point, **elle réitère néanmoins sa recommandation de présenter les alternatives de localisation à la zone UDM avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs concernés par des milieux naturels contribuant au fonctionnement des continuités écologiques du territoire.**

Des mesures de réduction et d'accompagnement sont également ajoutées dans l'OAP de la zone UDM comme la conservation des arbres les plus intéressants, l'intervention d'un écologue en début de chantier ; la vérification des arbres avant leur abattage ; la définition d'un programme de travaux adapté à la faune locale... Toutefois, le règlement modifié

supprime la règle de préservation des arbres de haute tige sans justification alors que la protection y est plus forte que dans une OAP.

L'Ae recommande de ne pas supprimer, dans le règlement écrit, la règle relative à la préservation des arbres de haute tige.

METZ, le 4 novembre 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a final horizontal stroke.

Armelle DUMONT