



SECONDE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 1 AU FORMULAIRE D'AUTOÉVALUATION – MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Avril 2025



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

Table des matières

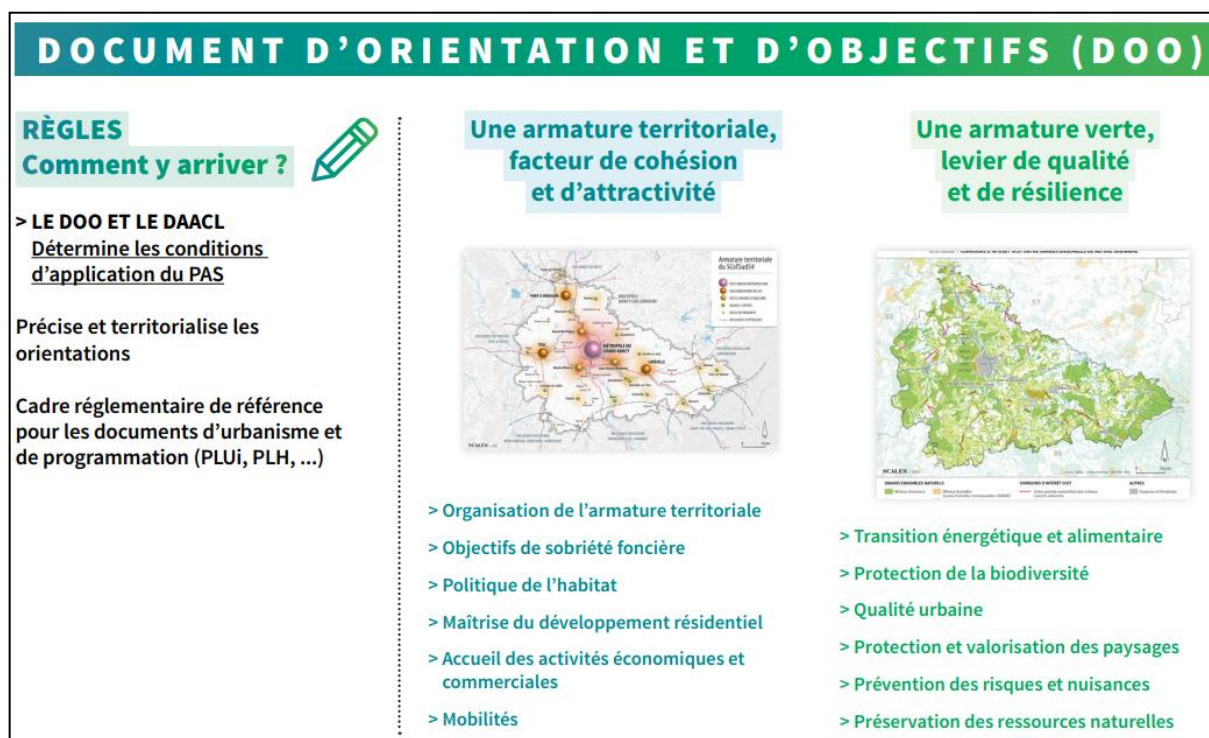
Table des matières	1
I. Préambule	2
II. Présentation des évolutions à apporter au P.L.U.	3
II.1. Motifs des changements apportés	3
II.2. Evolution du règlement écrit.....	6
➤ Règlement écrit Udm 2 avant mise en compatibilité.....	6
➤ Règlement écrit Udm 2 après mise en compatibilité.....	7
➤ Règlement écrit Udm 4.4 avant mise en compatibilité.....	8
➤ Règlement écrit Udm 4.4 après mise en compatibilité.....	8
➤ Règlement écrit Udm 6.1 et 6.2 avant mise en compatibilité	9
➤ Règlement écrit Udm 6.1 et 6.2 après mise en compatibilité.....	9
II.3. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
➤ O.A.P. « Les Bouleaux » avant mise en compatibilité	10
➤ O.A.P. « Les Bouleaux » après mise en compatibilité.....	12
III. Annexe : Analyse de la compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T. révisé	14

I. Préambule

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

La présente procédure s'inscrit dans ce cadre.

En annexe du présent dossier 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'Orientation et d'Objectifs du S.Co.T. révisé ▼



II. Présentation des évolutions à apporter au P.L.U.

II.1. Motifs des changements apportés

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.

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 des 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 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 ainsi que des espaces verts et non imperméabilisés amenés à être créés.

En effet, 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.

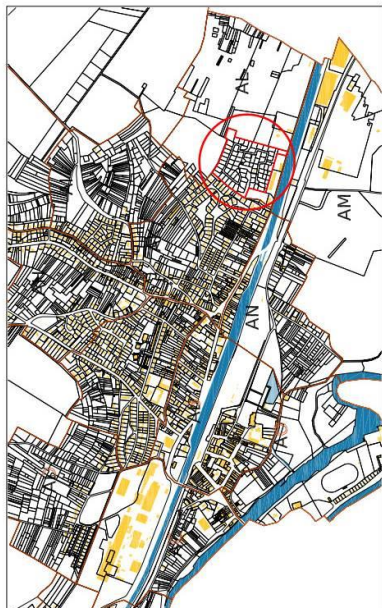
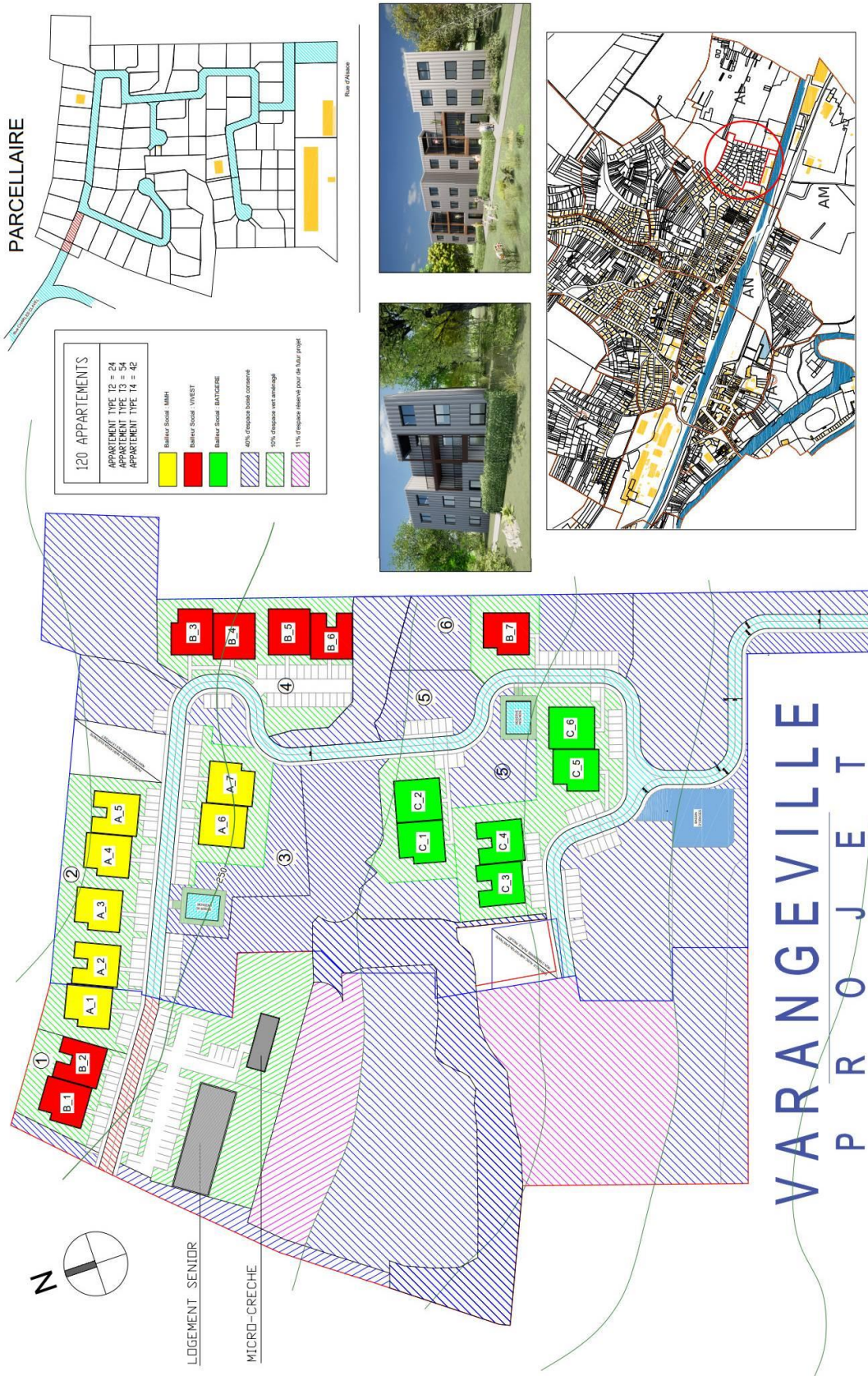
Cet important projet porté par la commune de Varangéville permet également à la Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois de se rapprocher de l'objectif du S.Co.T. / P.L.H. en cours de révision visant à produire 30% de logements aidés et/ou spécifiques.

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.

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 03.07.2024

II.2. Evolution 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, si elles sont liées et dimensionnées aux besoins de l'opération à vocation principale d'habitat.*

➤ 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.~~

II.3. Evolution 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.

➤ 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'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 :

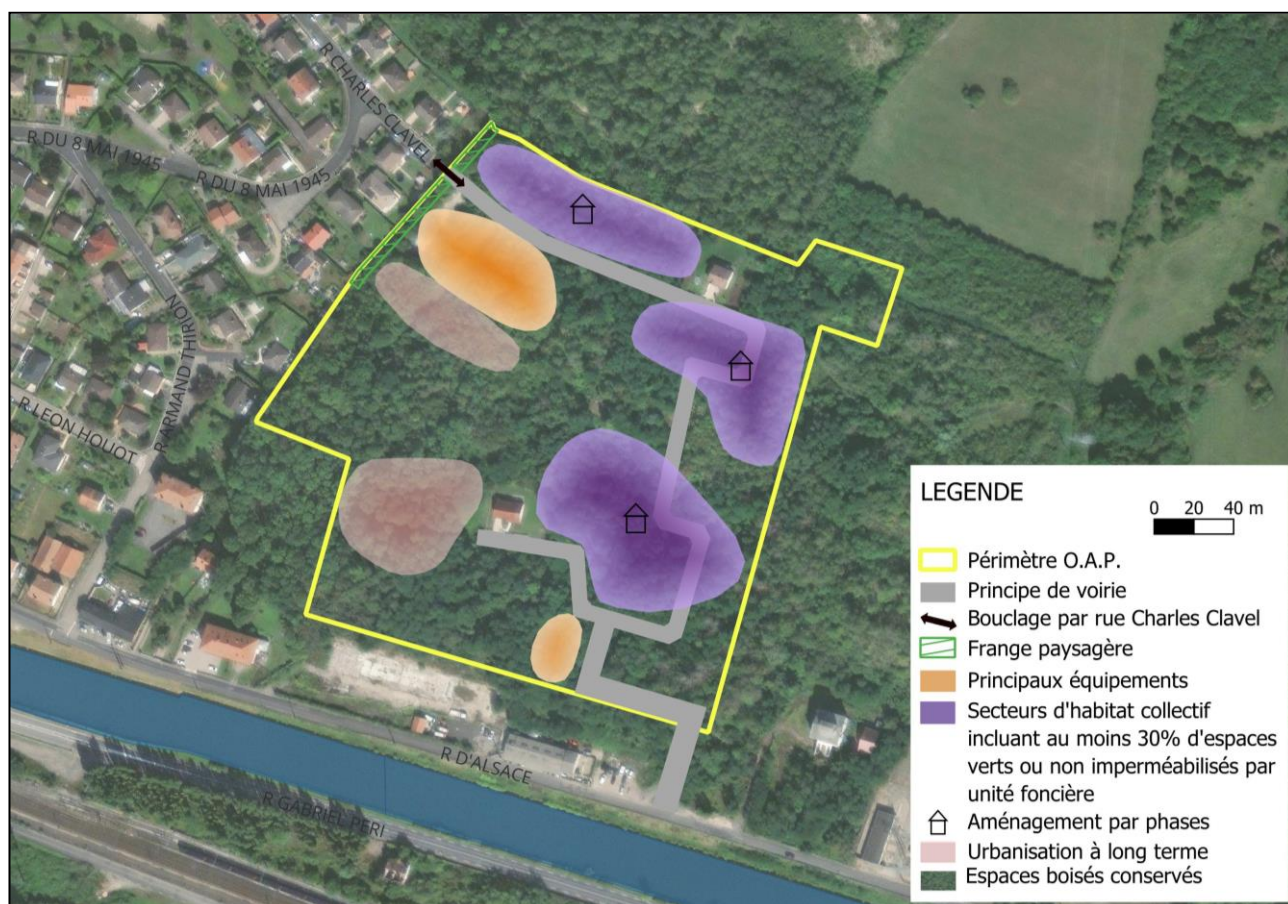
- Veiller au bon calibrage des voiries (profil de voirie) pour pouvoir accueillir des engins (camions de chargement, grues de levage) susceptibles de transporter les modules d'habitation démontables et transportables.
- Vérifier le calcul des rayons de courbure des girations des véhicules sur la chaussée 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 graphiques :



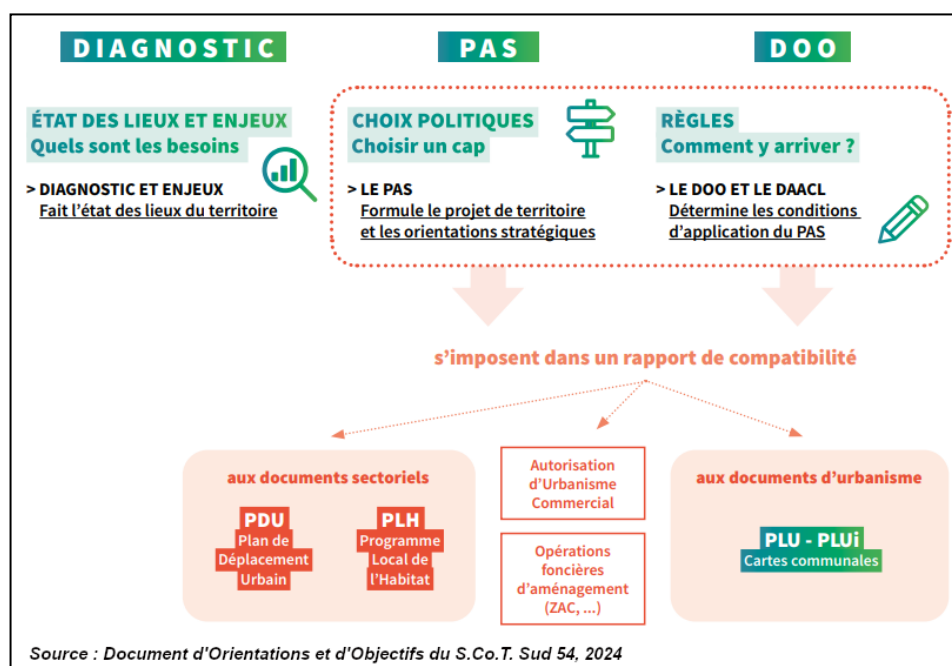
III. Annexe : Analyse de la compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T. révisé

La révision du S.Co.T. Sud 54 a été approuvée le 12 octobre 2024.

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 révisé.

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 CONTRARIETE 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 stratégie intercommunale de répartition de la surface globale attribuée par le S.Co.T. révisé (38 ha pour la période 2021-2030) n'ayant pas été communiquée, 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 (sel). Toutefois, la part de logements en extension est compatible avec les objectifs du S.Co.T. (40% 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, pour 2030, 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 logements).

	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. La présente procédure s'inscrit dans ces mêmes objectifs globaux (démographique et de production de logements), avec une ventilation différente de la production de logements, en compatibilité avec le P.L.H. en cours de révision qui établit ainsi : 173 logements à produire, soit 127 en renouvellement urbain (principalement sur le site des Bouleaux) et 46 en extension. 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).
Diversification de l'offre et des parcours résidentiels	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 : - 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. O.A.P. Les Bouleaux : La présente procédure vise à produire du logement collectif aidé ; elle permet d'atténuer le déficit observé à l'échelle de l'intercommunalité par rapport aux objectifs S.Co.T. / P.L.H. en cours de révision. Le projet prévoit des typologies d'appartement variées, du T2 au T4 (voir paragraphe II.1).
Réhabilitation du parc de logements existant et résorption de la vacance	Rapport de présentation : Identification et qualification des potentiels fonciers et de vacance. P.A.D.D. : Un objectif de réhabilitation de 50 logements vacants, tributaire toutefois des comportements des acteurs privés. 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. Cette stratégie de maîtrise foncière est guidée par les 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	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. 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. O.A.P. Les Bouleaux : 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) ». 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.
	Localisation préférentielle des activités économiques (au cœur des tissus urbains des villes et villages)	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 Règlement graphique : Identification de linéaires commerciaux protégés. Règlement écrit : Mixité des fonctions dans les zones U.
	Organisation des Zones d'Activités Economiques	La commune de Varangéville n'abrite aucune des Z.A.E. stratégiques identifiées par le D.O.O.. 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. Règlements écrit et graphique : Zonage UX et 2AUX (terrains S.N.C.F.) Toutes les activités économiques sont autorisées à

TRANSPORT		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.
	Aménagement durable des ZAE	Voir ci-dessus (maintien des activités existantes et requalification, pas de nouvelle consommation foncière) 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.
	Localisation et conditions d'implantation du développement commercial D.A.A.C.L.	Voir lignes ci-dessus du volet « ECONOMIE » 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. 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.
	Optimiser la complémentarité des réseaux de transport en commun	Non contrariété 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.
	Développement urbain et d'intermodalité autour des gares	Le site Varangéville / Saint-Nicolas-de-Port est qualifié de « pôle d'échanges multimodal local » dans le D.O.O.. 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 : - 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. La commune de Varangéville n'est pas desservie par des lignes de bus à haut niveau de services. P.A.D.D. : Volonté de renforcer le pôle gare par : - 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. 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. NB : Un réaménagement des abords de la gare a été réalisé en 2017, avec notamment création d'un parking relais.
	Développement des modes actifs au quotidien	Rapport de présentation : Cartographie des cheminements piétons et cyclables. P.A.D.D. : Veiller au maintien d'un accès sécurisé à l'ensemble des équipements. O.A.P. : Prise en compte des modes de déplacement actif. Règlement écrit : Normes applicables aux vélos. La présente procédure complète le règlement écrit de la zone UDM, afin d'autoriser les constructions et installations destinées au stationnement des vélos. Règlement graphique : Tracé de sentiers à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Accompagner l'évolution des usages de l'automobile	Non contrariété 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.
	Infrastructures de transport	Non contrariété NB : Le canal de la Marne au Rhin traverse la commune. Objectifs D.O.O. : - 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	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. 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 nouveau bâtiments intégrant cette problématique. En zones A et N, le règlement autorise les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture uniquement. La municipalité souhaite 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. Cette procédure permettra également 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.
	Prise en compte des objectifs de la transition alimentaire	Rapport de présentation : Les activités agricoles et sylvicoles présentes sur le territoire sont diagnostiquées. 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. Règlements écrit et graphique : Zonage des espaces agricoles et forestiers en A et N, un secteur spécifique Nf pour les ensembles forestiers. 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...). O.A.P. Les Bouleaux : La présente procédure introduit une O.A.P. graphique qui localise les secteurs boisés préservés de l'urbanisation (soit 40% de la surface).
	Préservation de la ressource agricole et forestière	
BIODIVERSITE	Protection des réservoirs de biodiversité	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.). Règlements écrit et graphique : - 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-
	Protection et remise en état des corridors écologiques	
	Préservation et valorisation des continuités des milieux aquatiques et humides	
	Préservation de la nature ordinaire	

		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. O.A.P. Les Bouleaux : 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).
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.A.D.D. : 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. Réaménagement des espaces publics centraux, afin d'offrir aux 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. 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 : - 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. O.A.P. Les Bouleaux Aménager le site en prenant en compte la topographie et

RISQUES ET NUISANCES		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. 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. 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
	Préservation et valorisation du patrimoine bâti	Rapport de présentation : Le patrimoine bâti est identifié. P.A.D.D. : Un patrimoine bâti à préserver (patrimoine religieux, salifère, vernaculaire) 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 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.
	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

RESSOURCES NATURELLES		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 du risque 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.
	Préservation de la ressource en eau	Rapport de présentation : - 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. 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 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...). La présente procédure introduit une O.A.P. graphique, avec repérage en bas de coteau d'un espace réservé à un bassin d'orage.

		Règlement graphique : Les espaces compris dans le périmètre de protection immédiat ou rapproché de captage d'eau potable sont inscrits en zone N. 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.
	Exploitation raisonnée et durable des ressources du sous-sol	P.A.D.D. : Concilier le maintien de l'activité salifère et les possibilités d'urbanisation. 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.