



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

ANNEXE 3 AU FORMULAIRE D'AUTOÉVALUATION - AUTOEVALUATION

Avril 2025



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

Table des matières

Table des matières	1
Préambule	2
Auto-évaluation.....	3
1. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	3
2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?.....	3
3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?.....	6
4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?.....	6
5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?.....	7
6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?.....	7
7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?	8
8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?.....	8
9. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? ...	10
10. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et les nuisances ?	10
10.1. Précisions sur la gestion du risque minier à l'intérieur des zones d'aléas mouvements de terrain associés aux quartiers anciens de la mine de sel de Varangéville	11
10.2. Risque minier lié à la présence de sondages salifères proches.....	12
10.3. Risque lié au retrait – gonflement des argiles.....	13
10.4. Nuisances sonores	13
11. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?	14
12. La procédure a-t-elle des incidences cumulées significatives ?.....	14

Préambule

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 :

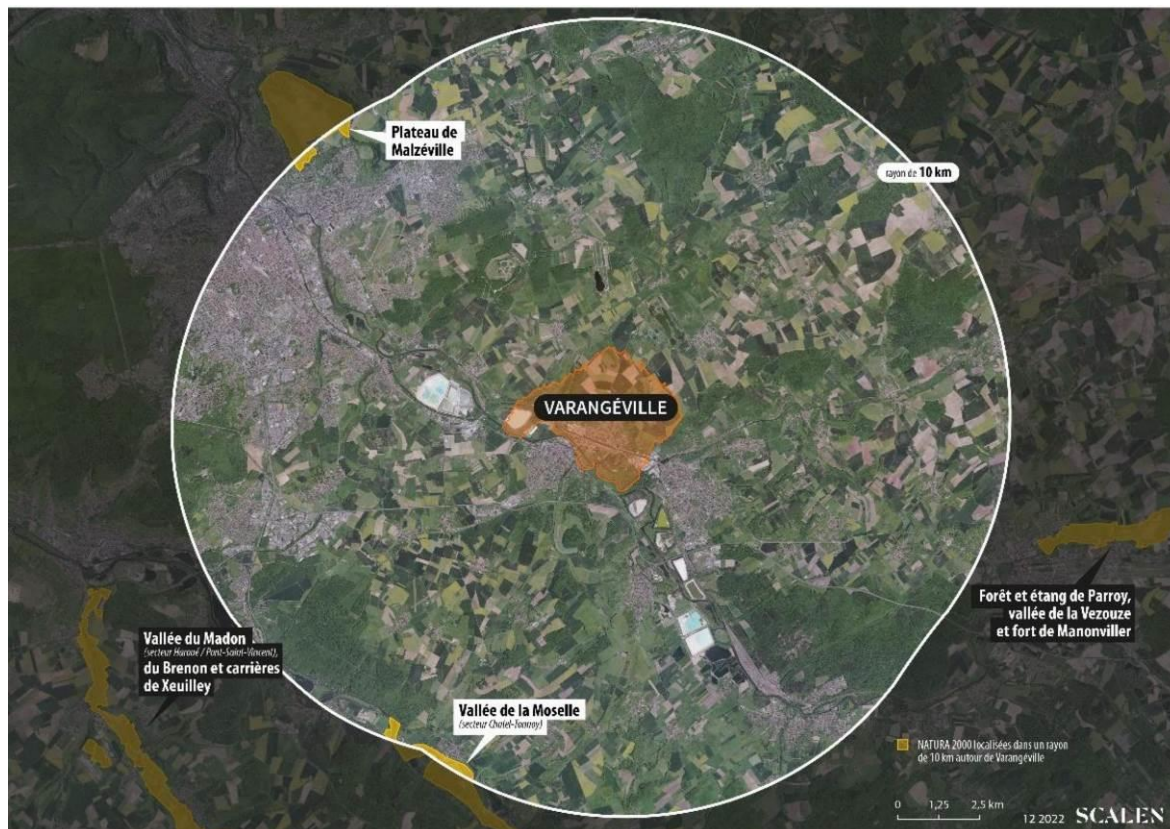
- La programmation envisagée de 45 logements, soit une densité faible (8 logements / hectare),
- La hauteur maximale autorisée,
- La prise en compte des constructions et installations destinées au stationnement des vélos et à la gestion des déchets s'agissant d'un projet d'habitat collectif,
- La prise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

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.

Auto-évaluation

1. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site 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.

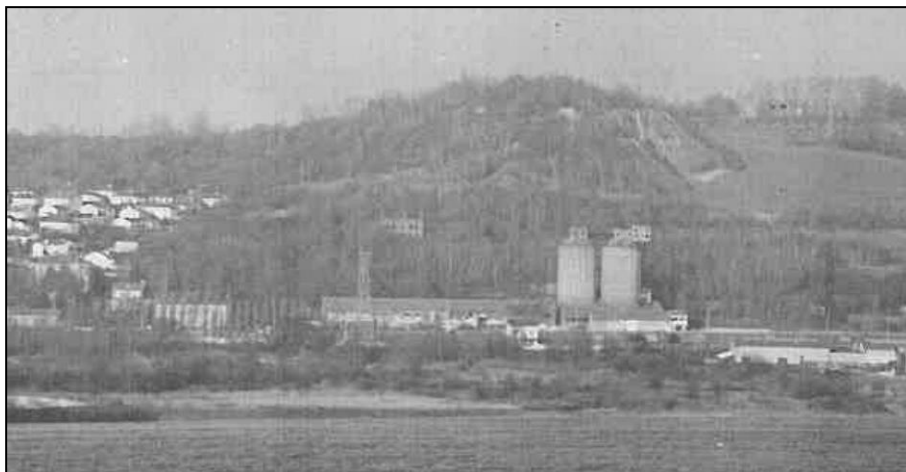
L'ampleur limitée des évolutions apportées au P.L.U. par la présente procédure, associée à l'éloignement des périmètres Natura 2000, permet également de conclure à l'absence d'incidence significative sur ces sites.

2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

2.1 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.

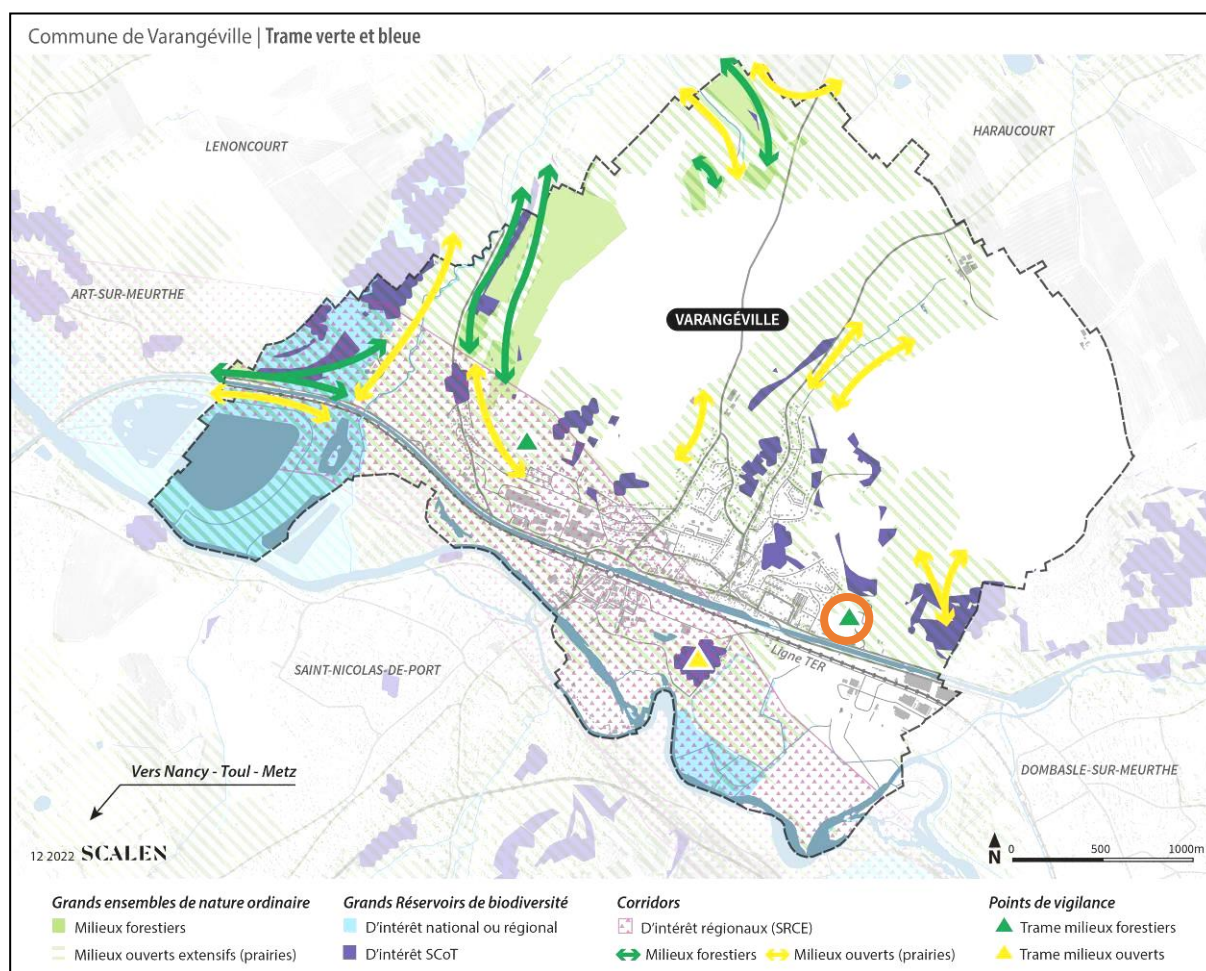
En 1997, la Société Alsace Investissement obtient une autorisation de lotir ; voirie et réseaux sont créés. Seuls deux permis de construire pour de l'habitat individuel sont délivrés en 2000, avant que la Préfecture demande à la municipalité de suspendre leur délivrance, par principe de précaution, suite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

2.2 Un couvert de taillis boisés

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..

Dans le P.L.U. en vigueur (voir page 45 de la partie A du rapport de présentation), sa partie Nord 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 ».



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

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.



Des dispositions réglementaires 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.

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.

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.

3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

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.

4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

La présente procédure concerne la zone Udm du P.L.U. qui 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).

La procédure n'a pas d'incidence sur une zone humide.

5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Le site des Bouleaux est éloigné du captage d'eau potable « Val de Meurthe 2010 », localisé à plus de 2,3 km. Il n'aura pas d'incidence sur cette ressource.

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.

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.

6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

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.

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...).

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...).

Ces dispositions réglementaires 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.

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.

7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

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 (173) est cohérent avec les prévisions du P.L.U. approuvé en 2023 (200 logements environ). 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.

8. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

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). ▼



En outre, l'O.A.P. prend en compte le site afin de minimiser l'impact paysager des futurs aménagements en prévoyant de :

- Aménager le site en prenant en compte la topographie et l'ambiance végétale du site,
- Préserver 40% des boisements existants ;
- Intégrer et valoriser la végétation en lisière aux du site (partie Ouest) afin de créer un espace tampon avec le lotissement voisin.

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.

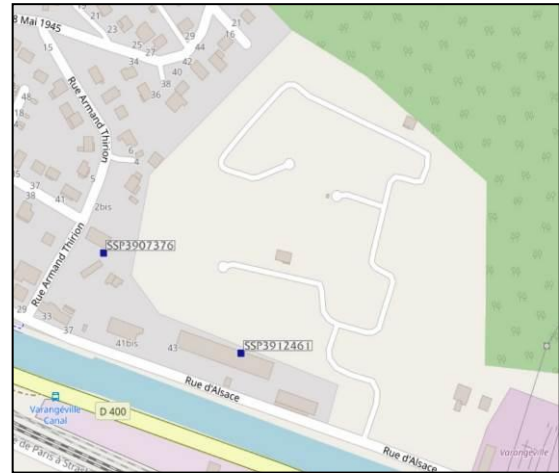
9. La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

9.1. Sols pollués

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). ►



9.2. Déchets

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 (173 pour la période 2025-2030) est cohérent avec les prévisions du P.L.U. approuvé en 2023 (200 logements environ). De fait, il n'y a pas d'incidence nouvelle en termes de production de déchets ménagers par rapport à l'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023.

10. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et les nuisances ?

L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 explique ainsi la genèse du projet d'urbanisation sur ce site particulier :

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 :

- *Risque d'effondrement généralisé dû à la dissolution du sel sur l'ensemble de la zone ;*
- *Aléa moyen à l'exposition au retrait et gonflement des argiles.*

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).

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.

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.

Les constructions doivent notamment être démontables et pouvoir être transportées en cas d'affaissement de la mine.

- *La présence de risques et aléas sur la zone devra être pris en compte selon les règlements et les recommandations édifiées 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.*

10.1. Précisions sur la gestion du risque minier à l'intérieur 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, le risque concerne les biens, non les personnes. C'est pourquoi, 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) ».

10.2. 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.

10.3. Risque lié au retrait – gonflement des argiles

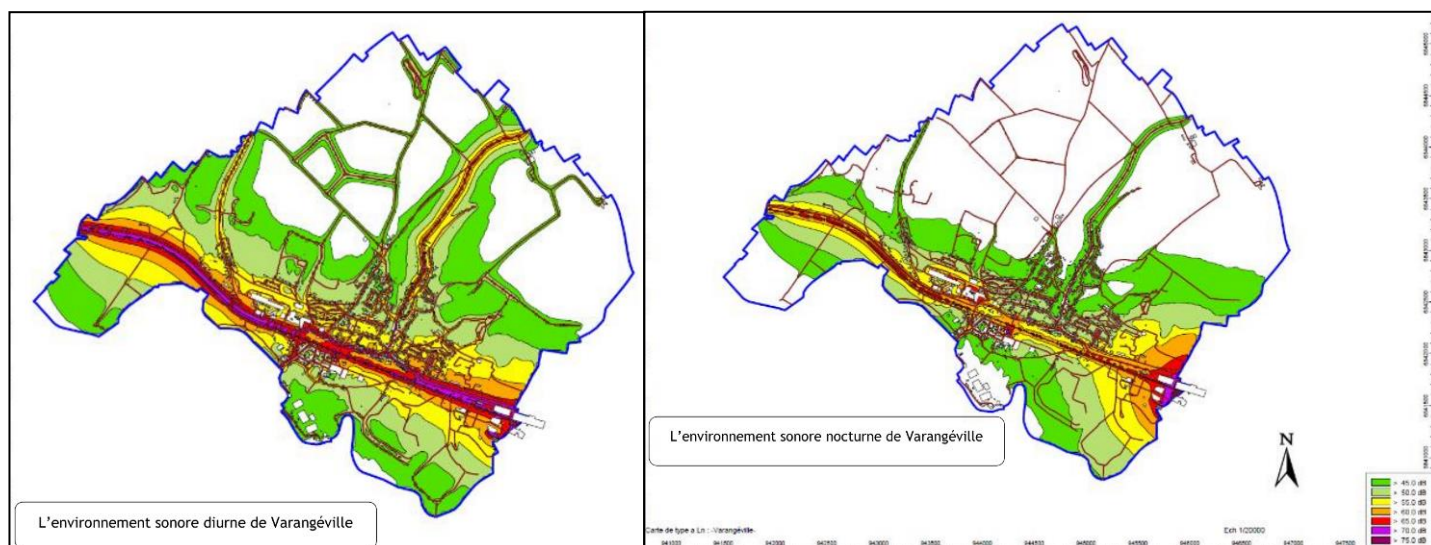
Selon la cartographie éditée par le B.R.G.M., le projet est situé en zone d'exposition moyenne au risque retrait – gonflement des argiles, ce qui n'entraîne ni interdiction, ni prescription particulière.

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.

10.4. 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.



11. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

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.

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.

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 (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).

Il peut être également précisé que le coteau concerné par le projet bénéficie d'une bonne exposition, SSO.

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.

Enfin, la présente procédure permet de mieux prendre en compte le stationnement des vélos (ajout à l'article 2 du règlement écrit).

12. La procédure a-t-elle des incidences cumulées significatives ?

Thématique	Évaluation de l'incidence
Natura 2000	Inexistante
Milieux naturels et biodiversité	Négative faible

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Inexistante
Zones humides	Inexistante
Eau potable	Nulle
Eaux pluviales	Faible
Assainissement	Nulle
Paysage	Faible
Patrimoine bâti	Inexistante
Sols pollués, déchets	Nulle
Risques et nuisances	Faible
Air, énergie, climat	Nulle

Au total, aucune incidence significative n'apparaît en additionnant les conséquences de chacune des thématiques environnementales.