COMMUNE DE VARANGEVILLE

Déclarations de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n°2

ENQUETE PUBLIQUE – COMMENTAIRES ET REPONSES A AVIS MRAe DU 04/11/2025

Observations MRAe (avis du 04/11/2025)	**Commentaires et réponses de la municipalité**
Encadré dans le préambule page 2 : « *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*) ».	Hors cadre procédure en cours. L'article L. 104-7 du Code de l'Urbanisme s'inscrit dans la partie « consultations transfrontalières » du Code de l'Urbanisme et concerne les documents d'urbanisme dont la mise en œuvre est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre Etat membre de l'Union Européenne.
La MRAe 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 de la zone dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces / artificialisation des sols du PLU.	La MRAe développe son argumentaire en se basant sur le fait que le terrain du projet est composé de vergers en friches. Comme le démontre le rapport de présentation (voir pages 9, 46 à 49 et, en annexe, le diagnostic faune-flore), cette donnée est erronée. Par ailleurs, la MRAe note que le SCoT Sud 54 révisé « *a repris les objectifs territorialisés du SRADDET en cours de modification* » en matière de consommation d'espaces/artificialisation des sols. En date du 20/10/2025, le syndicat mixte du S.Co.T. a émis un avis favorable sur la déclaration de projet, sans revenir sur la qualification de renouvellement urbain.

La MRAe 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.	Cette analyse a été effectuée lors de l'élaboration du P.L.U. approuvée en février 2023. Elle est hors cadre de la procédure en cours : La mise en compatibilité d'un P.L.U. avec une déclaration de projet ne peut avoir d'autre portée que de faire évoluer les seules dispositions nécessaires à la réalisation du projet.
La MRAe recommande d'afficher des objectifs de production de logements sociaux au sein de l'O.A.P.	Le projet repose sur 3 bailleurs sociaux qui prévoient l'implantation de 120 logements sociaux avec possibilité de réalisation en 3 tranches de 40 logements dont au moins 80 entre 2024 et 2030 pour être en conformité avec les données du PLH en cours de finalisation.
La MRAe 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.	Le chapeau de la zone UDm mentionne d'ores et déjà l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les mouvements de sol induits par le retrait et le gonflement des argiles engendrent différents types de désordres (fissurations, ruptures de canalisation…), qui touchent principalement les maisons individuelles, en maçonnerie et en béton. Le projet consiste à implanter des modules d'habitat collectif, préfabriqués, démontables, en bois, sans fondation béton, ancrés sur pieux ou sur une plateforme en résine.
La MRAe recommande de clarifier l'analyse concernant le risque minier et préciser les dispositions prescriptives à mettre en œuvre pour se prémunir de ce risque.	Cette analyse a été effectuée lors de l'élaboration du P.L.U. approuvée en 2023. Elle figure dans le rapport de présentation, partie A2 – Chapitre 5. Les risques miniers et dans l'annexe à ce rapport de présentation : « *Recommandations de prise en compte du risque minier* ». Par ailleurs, le risque est également rappelé et décrit dans le DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs) et les consignes d'intervention en cas d'occurrence de l'aléa figurent dans le PCS (Plan Communal de Sauvegarde) de la commune.
La MRAe recommande de présenter des alternatives de localisation à la zone UDm avant d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs concernés par des risques naturels.	Cette analyse a été effectuée lors de l'élaboration du P.L.U. approuvée en février 2023. Elle est hors cadre de la procédure en cours, qui n'a pas pour objectif d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation (le plan de zonage du

	P.L.U. n'est pas modifié). Il s'agit principalement d'augmenter les hauteurs autorisées, les densités (faibles dans le dossier approuvé en 2023 avec 8 logements par hectare), tout en préservant une part importante des boisements au sein de la zone urbaine du projet « UDm ».
La MRAe recommande de prévoir des mesures pour tenir compte des nuisances sonores liées à la voie ferroviaire.	Les nuisances sonores liées à la voie ferroviaire font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique, annexée au dossier du P.L.U. approuvé en 2023, conformément aux dispositions de l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme. Les périmètres concernés, les niveaux de nuisance sonore et les prescriptions techniques à mettre en œuvre y sont précisés.
La MRAe 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.	Des sondages pédologiques à la tarière manuelle, permettant de caractériser la nature du sol, ont été réalisés dans la zone du projet (voir la localisation de ces sondages sur la carte n° 5 du diagnostic faune flore). Des relevés botaniques ont été effectués en 19 points du site (voir localisation des relevés sur la carte n° 5 du diagnostic faune flore et la liste des espèces végétales recensées point par point, dans les tableaux reportés en annexe 1, pages 24 à 27).
La MRAe recommande de 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.	La municipalité a pris bonne note de cette recommandation. Elle indique que les O.A.P. sont complétées par la présente procédure afin de préserver les espèces, en spécifiant que : - Un écologue interviendra en début de chantier pour identifier et conserver les arbres les plus intéressants, vérifier l'absence de nids et cavités (*etc.*) avant abattage, - Le programme de travaux veillera à ne pas perturber la faune locale (interdiction des travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1er octobre).
La MRAe recommande d'analyser le fonctionnement écologique de la zone UDm par rapport au réservoir de biodiversité d'intérêt SCoT situé à proximité immédiate.	Le syndicat mixte du S.Co.T. a émis un avis favorable sur la déclaration de projet, sans évoquer d'incompatibilité avec la préservation du réservoir de biodiversité.

La MRAe recommande de ne pas supprimer, dans le règlement écrit, la règle relative à la préservation des arbres de haute tige.	Cette règle ne fait sens que si l'espace concerné comprend des vergers, ce qui n'est pas le cas ; elle peut donc être supprimée.

Varangéville, le 07/11/2025