

Quel avenir pour notre ville et nos maisons ?

Avis de l'association SELIDAIRE sur les futures prescriptions du Préfet de Meurthe et Moselle en matière de constructibilité sur le territoire de VARANGEVILLE.

- Préambule :

Les futures prescriptions du Préfet en matière de constructibilité ont pour objectif de définir ce qui peut être autorisé ou non en matière de constructions nouvelles ou d'aménagement des constructions existantes. Il s'agit donc bien d'un dossier d'urbanisme réglementaire qui est légalement du ressort de la commune de Varangéville et de l'Etat.

SELIDAIRE est une association de défense des propriétaires, à ce titre, notre association a essayé de peser sur les négociations et discussions pour défendre au mieux les intérêts de ses adhérents. Le Préfet de Meurthe et Moselle devrait prochainement signer et transmettre en commune ses prescriptions, sachez que ces dernières ont été améliorées suite aux interventions de la commune et de notre association.

(voir nos propositions d'août 2017 sur notre site internet: www.selidaire-varan.fr).

Pour SELIDAIRE, notre combat ne s'arrêtera pas à l'approbation de ces prescriptions, bien au contraire.

- Analyse du contenu du projet de prescriptions. Impact sur nos propriétés et actions futures de l'association.

- Pour toutes nouvelles constructions.

Que dit le projet de prescriptions pour les nouvelles constructions ?

Il interdit purement et simplement toutes constructions nouvelles dans l'ensemble du périmètre soumis aux contraintes minières, soit la quasi totalité de Varangéville au nord du canal, à l'exception de la possibilité de reconstruire une maison existante qui serait détruite après un sinistre qui ne serait pas lié au problème minier.

Il est à noter que les négociations ont permis d'obtenir un assouplissement de cette interdiction pour les constructions nouvelles d'équipements d'intérêt collectif permettant d'assurer une vie sociale de quartier.

Une belle avancée pour notre commune.

Remarques et propositions de SELIDAIRE sur ce point.

Pour les constructions à usage d'activité industrielle.

Il semblerait que l'Etat ait pris en compte nos remarques sur les constructions à usage d'activités. Maintenant, les prescriptions autorisent les constructions, installations ou aménagements indispensables à l'activité industrielle existante.

Pour information, vous trouverez ci-dessous, le rappel de notre position du mois d'août 2017 sur le premier projet du préfet.

« Bien que SELIDAIRE n'ait pas vocation à défendre l'industrie salifère, nous devons préciser que le périmètre d'interdiction englobant tout ou partie des usines de Varangéville (CSME) et de Dombasle (SOLVAY) conduit donc à interdire à ces industriels de construire de nouveaux bâtiments.

Il est évident que le protocole doit permettre aux industries existantes de pouvoir faire évoluer les outils de production.

Il y va simplement du devenir des activités salifères dans la vallée et de l'emploi.»

Pour les constructions à usage d'habitation.

Nous regrettons la position très stricte de l'Etat mais nous ne pouvons contester l'existence du risque. Aussi, l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions était attendue.

Il est à noter que seul le quartier 8, sous réserve de dispositions techniques spécifiques, pourra accueillir des constructions nouvelles, mais ce quartier représente non seulement une infime partie du territoire mais il se situe principalement dans l'enceinte de l'usine de la CSME. Aussi, les autorisations possibles de constructions nouvelles sont, dans les faits, extrêmement limitées.

Impact de cette interdiction sur nos propriétés et actions futures de SELIDAIRE.

Pour les propriétaires concernés par cette future interdiction, l'atteinte à leurs droits de propriétaires est ici évidente et doit faire l'objet d'une procédure spécifique de demandes d'indemnisations puisque la prise en compte du risque minier, engendrée par **une activité industrielle et commerciale**, représente pour les propriétaires un véritable préjudice entraînant de fait une diminution certaine de la valeur de leurs biens. Les propriétaires doivent obtenir une indemnisation pour les terrains aujourd'hui non bâtis mais reconnus comme constructibles au sens du code de l'urbanisme et de son règlement national (RNU) actuellement applicables sur la commune.

Pour ce qui concerne les constructions existantes.

Que dit le projet de prescriptions pour les aménagements et extensions des constructions ?

En premier lieu, il faut signaler une nouveauté dans la reconnaissance du risque de mouvements de terrain et des dommages éventuels sur nos maisons. En effet, la reconnaissance de mouvements de terrain **même en situation de mine sèche** n'était jusqu'ici pas soulignée. Au contraire, les conclusions des bureaux d'études étaient jusqu'ici rassurantes et pouvaient se résumer ainsi :

« Tant que la mine reste sèche et surveillée, pas de problème pour nos biens. »

Aujourd'hui, il n'en est plus de même. Le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), a

démontré que **même en situation de mine sèche, des mouvements de terrain liés au fluage (déformation) des piliers des galeries peuvent avoir un impact sur nos maisons.**

C'est pourquoi, les prescriptions du Préfet obligent dorénavant les propriétaires des maisons à faire réaliser, préalablement aux autorisations d'extensions ou d'aménagements, des études sur les structures de ces maisons. Ces travaux seront de toute façon limités en surface à 20 m² ou 20% de la surface de plancher existante avec obligation de mettre en œuvre des techniques spécifiques constructives édictées en fonction du résultat des études de structures et de la localisation de la maison.

La position de SELIDAIRE sur ce dernier point est claire, il revient à l'auteur des troubles et donc à l'exploitant minier de prendre en charge financièrement ces surcoûts (études et travaux). Ici également, SELIDAIRE engagera les actions en justice nécessaires.

Souhaitons-nous courage pour la suite des événements.

Le président de SELIDAIRE

Michel JACQUET