

Quel avenir pour notre ville et nos maisons ?

Avis et propositions de l'association SELIDAIRE sur le projet de protocole.

A- Préambule :

Le protocole a pour objectif de trouver un accord entre la commune et les services de l'Etat pour définir ce qui est 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, la commune et l'Etat lui ont demandé de s'exprimer sur le projet de protocole. Bien évidemment notre association va essayer de peser sur les négociations et discussions pour défendre au mieux les intérêts de ses adhérents. L'approbation du futur protocole par la commune est en réalité la condition exigée par l'Etat pour autoriser quelques aménagements possibles des constructions existantes. Sans cet accord de la commune, il est fort probable que l'Etat interdise toutes modifications desdites constructions. En d'autres termes : « **signer ici ou nous interdisons tout** ».

Nous pensons donc que la commune après quelques aménagements et quelques améliorations du protocole devra signer ce dernier. La signature du document clôturera le dossier « urbanisme réglementaire » il sera ensuite intégré dans le futur document d'urbanisme intercommunal (PLUi) lui conférant ainsi sa légitimité juridique. L'application du futur PLUi sera du ressort de la commune et de **sa responsabilité**.

Pour SELIDAIRE, il en sera autrement, notre combat ne s'arrêtera pas à la signature du protocole bien au contraire.

Ci-dessous vous trouverez, pour chaque chapitre du protocole analysé :

- Notre avis et nos propositions pour améliorer ce protocole ;
- Les explications sur l'impact de ce même chapitre sur nos propriétés et les précisions sur les actions que l'association compte engager.

B - Analyse du contenu du projet de protocole, propositions de SELIDAIRE pour améliorer ce dernier. Impact sur nos propriétés et actions futures de l'association.

Les chapitres I et II du projet du protocole sont simplement des explications sur la position des services de l'Etat par rapport à la reconnaissance du risque et sur la portée juridique du protocole. Notre analyse débute donc à partir de son chapitre III.

B-1- Remarques concernant le chapitre III du projet de protocole.

- Pour toutes nouvelles constructions.

Que dit ce chapitre III ?

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.

Remarques et propositions de SELIDAIRE sur ce chapitre.

- Pour les constructions à usage d'activité industrielle.

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 décision 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 applicable sur la commune.

B-2- Pour ce qui concerne les constructions existantes.

Nous pensons nécessaire de faire la distinction entre les différents quartiers aujourd'hui identifiés par les études de GEODERIS, certains de ces quartiers présentant plus de risques de mouvements de terrain que d'autres.

En effet, le rapport de GEODERIS n'avait pas retenu d'aléa pour l'ensemble des 13 quartiers. Malgré ces conclusions d'experts, les services de l'Etat ont décidé de suivre la position du CSTB qui a fait part de ses expériences passées sur d'autres sites miniers. Ainsi, pour le CSTB, des déformations du bâti pourraient avoir lieu dès que les pentes engendrées par les mouvements de terrain seraient supérieures à 0,8 %.

Par conséquent, il est nécessaire de distinguer les quartiers pouvant présenter des mises en pente supérieures à 0,8% et ceux dont la mise en pente serait inférieure. Ainsi, ne seraient concernés par l'actuel chapitre IV du projet de protocole que les quartiers 1,7,9,10 et 13.

Pour répondre aux craintes des services de l'Etat de ne pas augmenter le nombre d'habitants exposés

aux risques, nous préconisons pour les quartiers, 2, 3, 4, 5, 6, 11 et 12 de revenir à l'ensemble des dispositions du protocole actuel en limitant les extensions des constructions actuelles à 20% des surfaces de planchers existants et cela sans évaluation technique préalable.

Pour ces quartiers nous pensons qu'il est nécessaire de pouvoir autoriser des constructions nouvelles à usage d'équipement public ou des changements de destinations de constructions existantes pour autoriser ce type d'équipement.

Pour l'ensemble des quartiers, nous pensons nécessaire d'autoriser l'édification d'annexes aux constructions d'habitation en les limitant à 40m² d'emprise au sol et non à 20m² comme le prévoit le protocole.

Impact sur nos propriétés et actions futures de SELIDAIRE.

Deux points mérites d'être ici soulignés. Le premier concerne une nouveauté dans la reconnaissance du risque mouvement 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. C'est la position du CSTB qui aujourd'hui nous précise ce risque. Pour les propriétaires concernés par les quartiers pouvant présenter une mise en pente supérieure à 0,8%, cette information est inquiétante. Celle-ci figurera demain dans le futur document d'urbanisme de la ville ce qui est à la fois normal pour les éventuels acquéreurs, mais profondément injuste pour les propriétaires d'aujourd'hui qui subiront une dépréciation financière de leurs biens.

Ce préjudice doit être indemnisé et SELIDAIRE engagera les procédures nécessaires.

Le deuxième point concerne la prise en charge des coûts des études concernant les évaluations techniques préalables et bien évidemment les surcoûts concernant la mise en œuvre des techniques constructives imposées pour l'obtention des autorisations de construire.

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. Ici également, SELIDAIRE engagera les actions en justice nécessaires.

En conclusions, nous espérons que ces remarques seront de nature à faire évoluer positivement le protocole. Souhaitons nous courage pour la suite des événements.

Le président de SELIDAIRE

Michel JACQUET