Ville de Varangéville

Commune de Varangéville

DÉCLARATIONS DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. N°1 ET N°2

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT
TENUE EN MAIRIE DE VARANGÉVILLE
LE LUNDI 27 OCTOBRE 2025 À 9H30

Objet :

- Examen conjoint en application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

Présents représentant la commune :

- M. VARIN C. — Maire
- M. ERARD J.-P. — Maire-Adjoint

Personnes Publiques Associées :

P.P.A. convoquées	P.P.A. présentes
Etat	M. LEFEVRE J.-P., chargé de planification à la D.D.T.
Région Grand Est	Non représentée
Conseil Départemental	Non représenté
Syndicat mixte Nancy Sud Lorraine	M. LAMBERT B., absent excusé
Communauté de Communes des Pays du Sel et du Vermois	Non représentée
Chambre de Commerce et d'Industrie	Non représentée
Chambre des Métiers	Non représentée
Chambre d'Agriculture	Non représentée
Gestionnaire infrastructure ferroviaire	Non représenté

Autres participants :

- Mme CHAUMONT A. — Responsable service instructeur C.C.T.L.B.
- Mme MALGOUVERNE A.-S. — Instructrice C.C.T.L.B.
- M. MAUER G. — Directeur Général des Services commune de Varangéville
- M. SCHLAUDER F. — Directeur des Services Techniques commune de Varangéville
- Mme MONGEL V. — Vidal Consultants
- M. VIDAL H. — Vidal Consultants

La commune de Varangéville a engagé deux procédures de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son P.L.U., afin de permettre le développement d'une activité agricole existante (DP1) et de réhabiliter le lotissement inachevé des Bouleaux (DP2).
Dans ce cadre, en application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U. doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées. Ces dernières sont absentes ce jour hormis la D.D.T. ; seul le Syndicat Mixte Nancy Sud Lorraine a communiqué un avis écrit.
Les invitations à la présente réunion ont été accompagnées des dossiers des DP1 et DP2.

M. Varin accueille les participants et introduit la réunion en évoquant la paralysie urbanistique que traverse la ville depuis une vingtaine d'années.

Examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n° 1

Avec un support visuel, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n°1 est présentée et expliquée, puis M. Varin invite les participants à s'exprimer sur le projet et les pièces du dossier.

La D.D.T. n'a pas d'observation particulière à formuler et demande à la municipalité de s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures d'insertion paysagère.

La discussion est engagée sur l'implantation du projet : ne pouvait-il pas être décalé ?
Avant d'engager la procédure de DP1, la municipalité s'est rendue sur site et a pu constater qu'il n'existait pas de solution alternative. Il s'agit pour l'agriculteur notamment de réduire les distances entre les stocks de fourrage et le bétail. Les bâtiments de l'exploitation agricole sont implantés de façon compacte, entre deux voies existantes (route de Buissoncourt et chemin de la Sanade), ne laissant pas d'autre possible d'aménagement.

Examen conjoint de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n° 2

Avec un support visuel, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n°2 est présentée et expliquée. L'examen du projet et de la mise en compatibilité du P.L.U. est opéré au fil du déroulé du diaporama.

Par rapport au plan du futur lotissement figurant dans le dossier et le diaporama, le projet a déjà évolué ; M. Varin fait part de deux modifications :

- Les bâtiments B1 et B2 seront déplacés au Sud de la voie de desserte et décalés légèrement vers l'Est (entre la micro-crèche et les bâtiments A6 et A7).
- Les logements seniors et la micro-crèche seront implantés en bas de coteau.

Suite notamment à la concertation du public, la municipalité a souhaité ainsi préserver une structure boisée plus conséquente entre les deux lotissements (Cerisiers et Bouleaux). En outre, le nouveau positionnement de la structure pour seniors apparaît plus judicieux en bas de coteau ; elle bénéficiera d'une meilleure accessibilité.

M. Lefèvre se montre favorable à ces deux évolutions du projet, qui permettent une meilleure prise en compte de la topographie et des enjeux de mobilité et d'accessibilité aux équipements publics. Quelques principes généraux pourraient également venir compléter le texte des O.A.P., par exemple, en indiquant que le projet s'appuiera sur la voirie et les réseaux existants.

En vue de son approbation, le dossier et notamment ses O.A.P. seront modifiés en conséquence. Le projet étant toujours susceptible d'évoluer, le bureau d'études relève l'importance de leur conserver une certaine souplesse.

M. le Maire note qu'il y a urgence à intervenir sur ce site. En effet, du fait du placement en liquidation judiciaire de la société Alsace Investissements (titulaire de l'autorisation de lotir initiale de 1997), les services publics et municipaux (entretien voirie, sécurité, collecte des ordures ménagères *etc.*) ne peuvent pas intervenir. Par ailleurs, les deux propriétaires des habitations existantes sont dans l'impossibilité de vendre leur bien.

Interrogée sur les risques liés à des pollutions héritées des activités industrielles passées, la municipalité répond qu'il n'y a pas de dépollution à prévoir. Cette question avait déjà été traitée lors de l'autorisation du lotissement initial. Seules demeurent des structures inertes, en béton et briques.

M. Lefèvre évoque la gestion de l'infiltration des eaux et sa compatibilité avec les aléas miniers existants. M. Erard précise que les eaux pluviales n'atteindront pas les galeries minières, la surface du terrain et ces dernières étant séparées par une couche d'argiles d'une vingtaine de mètres d'épaisseur.
La municipalité veillera à réaliser l'opération en impactant le moins possible les sols. Les modules préfabriqués démontables n'auront notamment pas de fondation béton et seront ancrés sur pieux ou sur une plateforme en résine.

Dans son projet, la municipalité a privilégié la location, afin de ne pas faire porter la gestion des aléas miniers à des particuliers. Une éventuelle gestion de crise sera, effectivement, plus facile à mettre en œuvre si elle n'est pas dispersée et reste organisée par les trois bailleurs.

La création de ces logements aidés permettra à la commune de se rapprocher du quota auquel elle doit satisfaire en la matière, dans la mesure de ses capacités (risques affectant fortement le ban communal et limitant d'autant la constructibilité).

En ce qui concerne les voies internes au futur lotissement, le règlement écrit de la zone UDm 8.2 semble bien adapté, flexible. La municipalité assure, par ailleurs, qu'une placette de retournement est prévue pour l'axe en impasse vers l'Ouest, en bas de coteau. Elle sera suffisamment large pour permettre la livraison, et l'éventuel retrait, des modules habitables.

L'avis du Syndicat Mixte Nancy Sud Lorraine est communiqué aux participants.
En observation liminaire, celui-ci précise que le P.L.U. approuvé actuel de la commune de Varangéville est compatible avec le S.Co.T. Sud 54 approuvé en octobre 2024. Il confirme que le projet objet de la Déclaration de Projet n°2 s'inscrit bien dans les perspectives du S.Co.T. Sud 54.

M. Lefèvre corrobore le fait que 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 à l'exception de toute autre évolution. A ce titre, la mise en compatibilité du P.L.U. avec la déclaration de projet ne peut avoir pour motif, ni pour portée la mise en compatibilité du P.L.U. avec le S.Co.T.
M. Lefèvre demande que le dossier soit clarifié sur ce point.
Dans le dossier pour approbation, la mise en compatibilité avec le S.Co.T. sera évoquée uniquement dans l'évaluation environnementale au paragraphe relatif à l'articulation de la DP2 avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes avec lesquels elle doit être compatible ou qu'elle doit prendre en compte.

Plus personne ne demandant la parole, M. Le Maire, en remerciant les personnes présentes, propose de clore la réunion d'examen conjoint consacrée aux procédures de déclarations de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varangéville n°1 et n°2.

Fin du procès-verbal.

DECLARATION DE PROJET N°2 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE VARANGEVILLE

OBSERVATIONS DU SYNDICAT MIXTE NANCY SUD LORRAINE

Examen conjoint du 27 octobre 2025

Dossier suivi par : Benjamin LAMBERT

Objet de la déclaration de projet :

La procédure a pour but de faire évoluer la zone UDm afin d'en augmenter les capacités de production de logements et de permettre l'accueil de 120 logements collectifs au sein du lotissement inachevé des Bouleaux, situé à l'Est de la ville.

Le secteur « des Bouleaux », est localisé à l'est de Varangéville, il s'agit d'un lotissement non achevé et en partie aménagé qui est aujourd'hui enfriché. Il actuellement accessible par un seul et unique accès depuis la rue d'Alsace au Sud du site. Le lotissement est situé au droit des anciens quartiers de la mine de sel et doit respecter les recommandations techniques relatives aux risques miniers.
Situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le secteur présente une surface de 5,7 ha. Il est classé en zone UDm, destinée à l'accueil d'une quarantaine d'habitations démontables et transportables.

Depuis l'approbation du PLU en février 2023, le projet a été précisé et nécessite de faire évoluer plusieurs points du règlement écrit et de l'OAP :

- La programmation envisagée de 45 logements, soit une densité faible (8 logements / hectare),
- La hauteur maximale autorisée,
- La prise en compte des panneaux photovoltaïques en toiture, 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, de la biodiversité, ainsi que des espaces verts non imperméabilisés amenés à être créés.

Le projet faisant l'objet de cette procédure 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 PLU 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 PLU approuvé en 2023 à 120. 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 lgts/ha.

Après lecture du dossier, certains points ont retenu l'attention du Syndicat mixte :

En premier lieu, s'agissant d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, celle-ci ne peut en aucun cas être également le cadre direct d'une mise en comptabilité du PLU avec le SCoT.

Par ailleurs, si dans son ensemble l'actuel PLU de Varangéville ne présente pas d'incompatibilité majeure avec le SCoT révisé, le projet d'évolution de la zone UDm engendre une production de 75 logements supplémentaires qui requestionne sensiblement l'équilibre général du document approuvé en 2023 et son rapport avec les documents de rang supérieur.
En effet, selon l'étude urbaine réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est prévu la sortie de vacance de 50 logements, le changement de destination de 25 logements et la production de 10 logements en dents creuses. Cela porte, avec le nouveau projet « des Bouleaux », la capacité de production de la commune à 205 logements uniquement en renouvellement urbain et entre 255 et 275 logements extension comprise.
Cette production correspondrait globalement aux objectifs du SCoT à horizon 2040 pour la commune de Varangéville.

En ce sens, une remise à plat du projet démographique et du besoin de production de logements lié permettraient de rendre plus lisible le projet communal et de le positionner plus clairement au regard des objectifs du SCoT, en lien avec le PLH communautaire en cours de révision.

Le Syndicat mixte de la Multipole souscrit malgré tout aux éléments justifiant l'intérêt de ce projet et salue son évolution qui permettra, dans un contexte difficile, de produire des logements plus nombreux, plus denses et plus diversifiées tout en préservant au mieux les boisements existants. Nous vous invitons d'ailleurs à bien intégrer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les intentions programmatiques visant la diversification de l'offre des parcours résidentiel ainsi que le nombre de logements souhaités.

Compte-tenu de ces éléments, le Syndicat mixte de la Multipole Nancy Sud Lorraine émet un avis favorable sur la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Varangéville sans considérer toutefois que cela constitue une mise en compatibilité avec le SCoT révisé.

Ville de Varangéville

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

27/10/2025

FEUILLE D'EMARGEMENT

NOM Prénom	Organisme	Fonction	Adresse mail	téléphone	Emargement
VARIN Christophe	Ville de Varangéville.	MAIRE	c.varin.mairie.varangeville@gmail.com	06 70 39 34 96	
ERARD Jean-Patrick	Ville Varangéville	Adjoint au maire	jp.erard.mairie.varangeville@gmail.com	06 15 93 89 96	
LEFEUVRE J-Pierre	DDT 54	Chargé de planification	jean-pierre.lefeuvre@meurthe-et-moselle.gouv.fr	03 83 91 41 70	
MALGOUVERNE Anne-Sophie	CCTLB	Instructrice	as.malgouverne@deluneville-baccarat.fr		
CHAUMONT Alexia	CCTLB	Responsable Service Instructeur	achaumont@deluneville-baccarat.fr 03 83 74 05 00		
MONGEL Véronique	Vidal Consultants	BE	veronique.mongel@gmail.com	0329616587	MONGEL
VIDAL Hubert	Vidal Consultants	BE	vhc.mail@wanadoo.fr		
SCHLAUDER Frédéric	Ville de Varangéville	D.S.T.	Technique@varangeville.fr	06 15 70 42 03	
MAUER Gaël	"	DGS	mairie.varangeville.directeur@orange.fr	06 70 39 98 56	