



**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 2**

# **Bilan de la concertation**

**Octobre 2025**



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



# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>RAPPEL DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE ET CADRE LEGISLATIF .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DE CONCERTATION.....</b>	<b>6</b>
2.1.	ANNONCE DE LA CONCERTATION DU PUBLIC .....	6
2.1.	INFORMATION DU PUBLIC SUR LE CONTENU DU PROJET DU LOTISSEMENT DES BOULEAUX .....	10
2.2.	CONSIGNATION DES OBSERVATIONS, PROPOSITIONS DU PUBLIC.....	13
2.3.	ECHANGES .....	13
2.3.1.	TENUE DE 4 PERMANENCES PAR L'ADJOINT A L'URBANISME .....	13
2.3.2.	REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION ET D'ECHANGE .....	14
<b>3.</b>	<b>SYNTHESE DES OBSERVATIONS, REMARQUES ET CONTRIBUTIONS.....</b>	<b>17</b>
3.1.	REUNION PUBLIQUE DU 6 OCTOBRE 2025.....	17
3.2.	PERMANENCES DE L'ADJOINT A L'URBANISME.....	18
3.3.	REGISTRE DE CONCERTATION .....	20
3.4.	SITE FACEBOOK .....	20
3.5.	TABLEAU OBSERVATIONS DU PUBLIC / INTEGRATION DANS PLU .....	20
<b>4.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>23</b>

## **1. Rappel du dispositif règlementaire et cadre législatif**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varangéville a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 13 février 2023.

Par délibération du 22 février 2024, le Conseil Communautaire des Pays du Sel et du Vermois a engagé la constitution d'un groupement de commandes entre l'EPCI et ses communes constitutives pour organiser une consultation relative à l'évolution de l'ensemble des documents d'urbanisme des communes volontaires, dans le contexte de mise en compatibilité avec le SCoT Sud 54 récemment révisé et approuvé en octobre 2024.

Par délibération du 27 mai 2024, le Conseil Municipal de Varangéville a approuvé la constitution de ce groupement de commandes afin de mener à bien l'évolution du PLU de la commune de Varangéville en particulier.

Lors de la première réunion avec le cabinet VIDAL Consultant retenu par le groupement de commandes pour Varangéville, au-delà de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Sud 54, le passage en revue des projets en cours sur notre commune a conduit le bureau d'études à mettre en œuvre des procédures déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le projet de lotissement « Les Bouleaux » est ainsi concerné par ce type de procédure.

Ce lotissement inachevé, situé à l'est de la ville faisait partie d'un projet de requalification exprimé par la municipalité afin d'apporter une offre en logement renouvelée et attractive. Le projet était, alors basé sur une faible densité de 8 logements par hectare dans le PLU approuvé en février 2023. Aujourd'hui, dans le contexte économique actuel avec très forte augmentation du coût des matériaux, le projet tel qu'élaboré n'est plus d'actualité car non rentable pour le promoteur.

Un autre projet a vu le jour, basé sur des densités nettement plus élevées, en adéquation avec les orientations du SCoT révisé : la densité minimale en logements à l'hectare, définie pour Varangéville, est passée à 25 logements à l'hectare. De ce fait, ce nouveau projet, avec 120 logements, apparaît en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de février 2023 où il est exprimé 45 logements pour le lotissement des Bouleaux. Une procédure de modification du PLU ne peut pas être mise en œuvre et donc, c'est une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui a été retenue.

Cette procédure est régie par les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du Code de l'Urbanisme. Elle comporte notamment :

- Un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées portant sur les dispositions proposées pour assurer la compatibilité du plan. Cette réunion a eu lieu ce 27/10/2025 en mairie de Varangéville.
- Une enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La présente procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par le maire en application des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme. Par décision conforme en date du 23 juin 2025 (MRAe 2025ACGE54), la Mission Régionale d'Autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 7 décembre 2020, impose une concertation du public au cours de la procédure d'évolution du PLU, nécessaire à la réalisation dudit projet. Le Conseil Municipal, dans sa séance du 15 septembre 2025, a décidé d'effectuer cette concertation du public selon les modalités suivantes (délibération 15092025/08 **annexe 1**) :

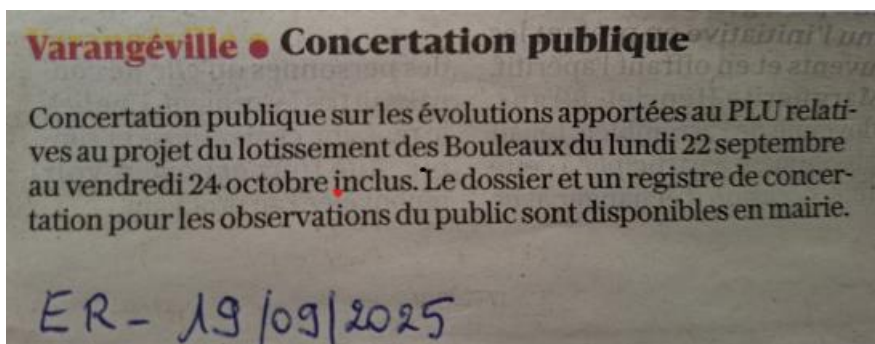
- Concertation du public sur les modifications du PLU de la commune de Varangéville sur une durée de 32 jours : du lundi 22 septembre 2025 au vendredi 24 octobre 2025 inclus,
- Tenue de 4 permanences par l'adjoint à l'urbanisme,
- Les éléments du dossier ainsi qu'un cahier de concertation permettant de recueillir les observations du public seront mis à disposition à l'accueil en mairie, pendant les heures d'ouverture de la mairie,
- Un avis signalant la concertation du public, son objet et ses modalités sera mis en ligne sur le site internet de la mairie ainsi que sur son site Facebook,
- Une information sera apportée dans le bulletin municipal si celui-ci peut être diffusé pendant la période de la concertation,
- Une information régulière sera apportée sur le site internet de la ville et sur son site Facebook,
- Une réunion publique d'information et d'échange sera tenue avant l'arrêt du projet de modification,
- Un article paraîtra dans l'Est Républicain afin d'annoncer cette réunion publique,
- Un article paraîtra dans l'Est Républicain faisant état de cette réunion publique,

## 2. La mise en œuvre des actions de concertation

### 2.1. Annonce de la concertation du public

La concertation du public sur la déclaration de projet emportant modification du PLU de la commune de Varangéville sur une durée de 32 jours : du lundi 22 septembre 2025 au vendredi 24 octobre 2025 inclus a été annoncée telle qu'elle a été prévue :

**Annonce sur Bloc Note de l'Est Républicain du 19/09/2025**



**Annonce sur le panneau lumineux de la ville** pendant toute la durée de la concertation publique du 22 septembre au 24 octobre 2025 :

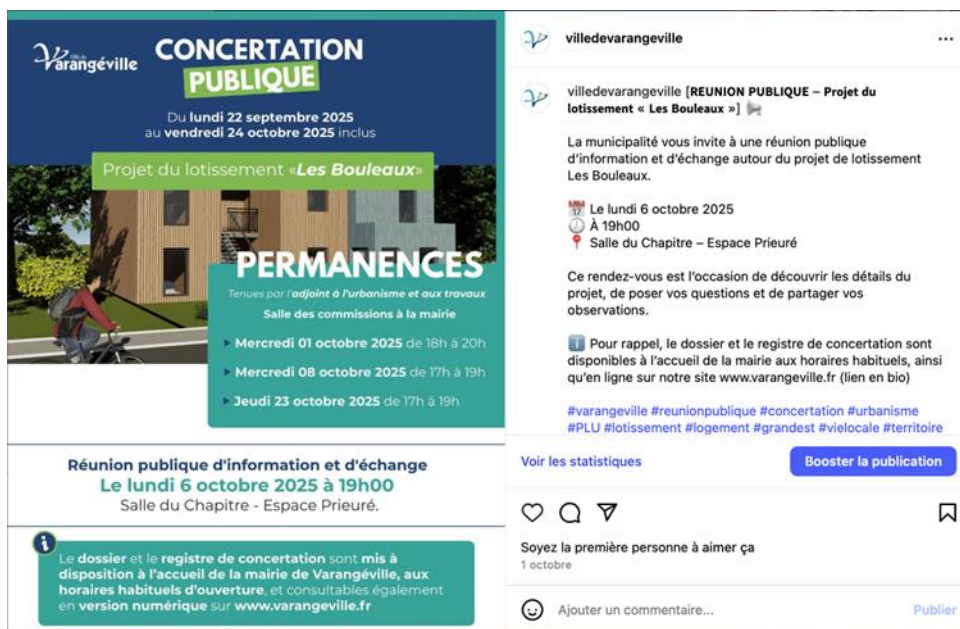


Annnonce sur les réseaux sociaux de la ville :

Instagram @villedevarangeville :



Publication réalisée le 23 septembre 2025 : 182 vues obtenues



Relancée le 01 octobre 2025 : 176 vues obtenues

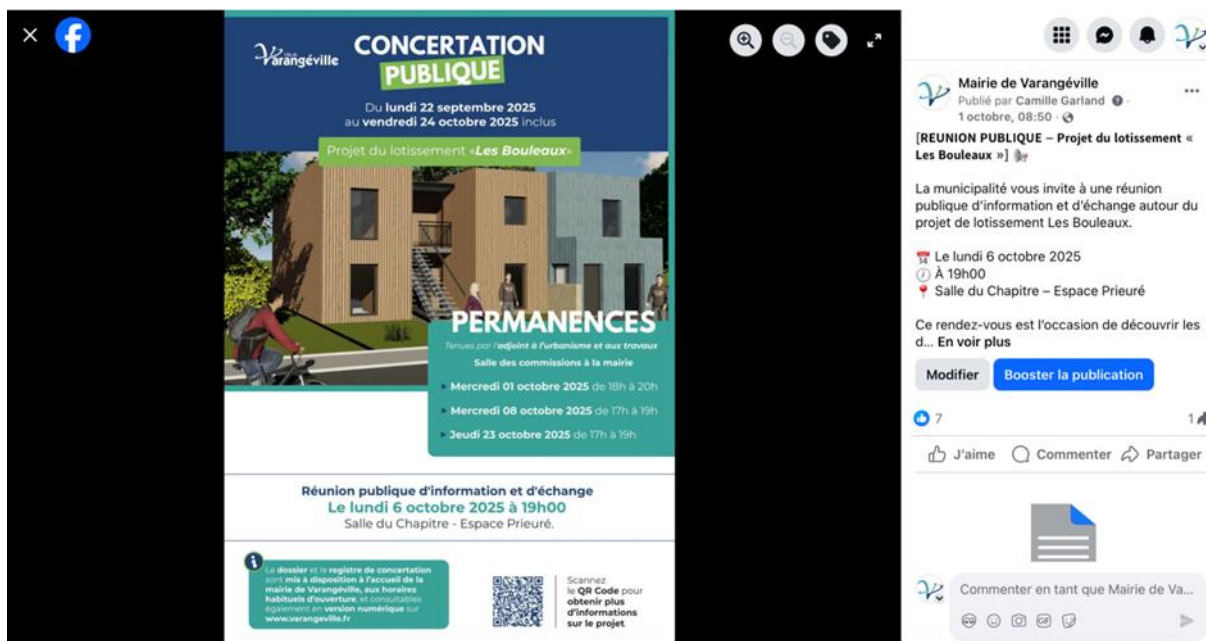
Création d'un « *Highlight* » permanent sur le compte Instagram intitulé « On en discute » :



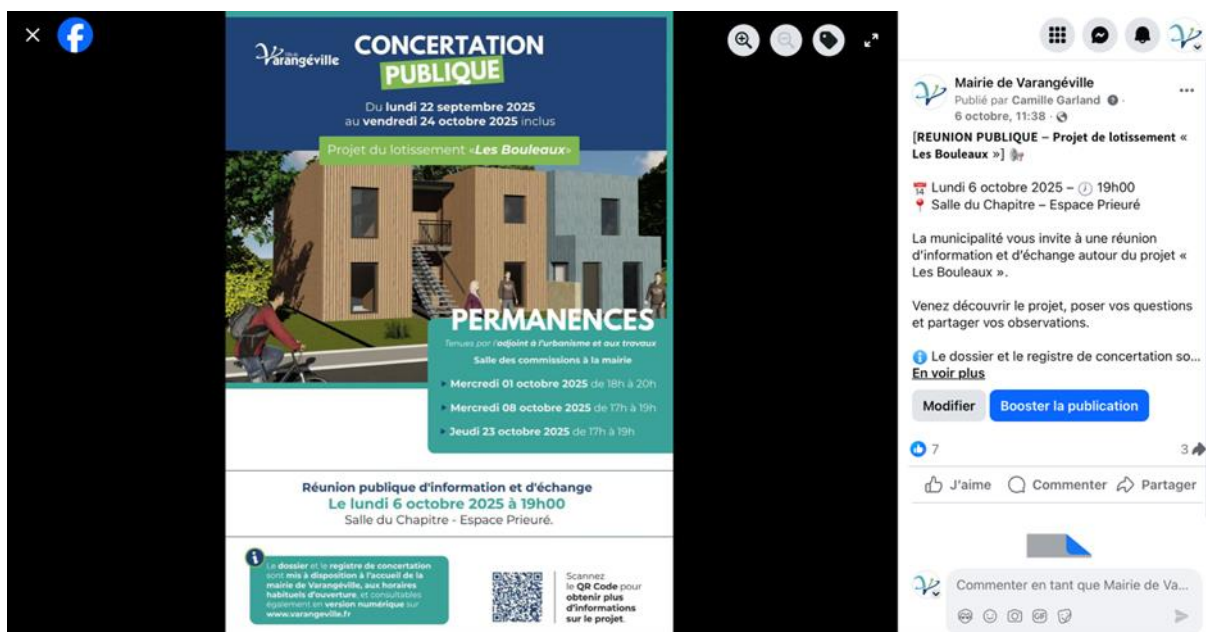
Facebook (Mairie de Varangéville) :



Publication réalisée le 19 septembre 2025 : 11 j'aime, 1 partage, 2086 vues



Publication réalisée le 1 octobre 2025 : 7 j'aime, 1 partage, 2665 vues



Publication réalisée le 6 octobre 2025 : 7 j'aime, 3 partages, 2665 vues

Annonce sur le site internet de la ville – [www.varangeville.fr](http://www.varangeville.fr) :



La commune de Varangéville ouvre une concertation publique concernant les évolutions apportées au PLU relatives au projet du lotissement Les Bouleaux.

Du **lundi 22 septembre 2025 au vendredi 24 octobre 2025** inclus, les habitants sont invités à consulter les éléments du dossier et à formuler leurs observations.



Le dossier ainsi qu'un registre de concertation sont disponibles à l'accueil de la mairie de Varangéville, aux heures d'ouverture habituelles.

Article publié le 22 septembre 2025 dans la rubrique « actualités » du site de la ville : <https://www.varangeville.fr/a-la-une/concertation-publique-projet-du-lotissement-les-bouleaux/>

### 2.1. Information du public sur le contenu du projet du lotissement des Bouleaux

Le dossier papier de la déclaration de projet (lotissement « Les Bouleaux ») emportant mise en compatibilité du PLU a été mis à disposition du public pour consultation pendant les heures d'ouverture à l'accueil de la mairie. Ce dossier comportait les pièces suivantes :

- ✓ Rapport de présentation,
- ✓ Règlement écrit de la zone Udm,
- ✓ OAP – Orientations d'Aménagements et de Programmation

La vue ci-après montre les trois dossiers mis à disposition :



Dossier sur la déclaration de projet « Lotissement des Bouleaux » mis à la disposition du public

Ces mêmes dossiers pouvaient être consultés sur le site internet de la ville à partir du 22 septembre 2025 dans la rubrique « actualités » du site de la ville : <https://www.varangeville.fr/a-la-une/concertation-publique-projet-du-lotissement-les-bouleaux/>



La commune de Varangéville ouvre une concertation publique concernant les évolutions apportées au PLU relatives au projet du lotissement Les Bouleaux.

Du **lundi 22 septembre 2025** au **vendredi 24 octobre 2025** inclus, les habitants sont invités à consulter les éléments du dossier et à formuler leurs observations.

Le dossier ainsi qu'un registre de concertation sont disponibles à l'accueil de la mairie de Varangéville, aux heures d'ouverture habituelles.

Le dossier ainsi qu'un registre de concertation sont disponibles à l'accueil de la mairie de Varangéville, aux heures d'ouverture habituelles.

Quatre permanences seront également tenues par l'adjoint à l'urbanisme et aux travaux, en salle des commissions à la mairie :

- ◆ Mercredi 24 septembre 2025 de 17h à 19h
- ◆ Mercredi 1er octobre 2025 de 18h à 20h
- ◆ Mercredi 8 octobre 2025 de 17h à 19h
- ◆ Jeudi 23 octobre 2025 de 17h à 19h

DP2-1 rapport de présentation [Télécharger](#)

DP2-2 OAP [Télécharger](#)

DP2-3 règlement écrit zone UDim [Télécharger](#)

## 2.2. Consignation des observations, propositions du public

Un registre de concertation permettant au public de consigner ses observations, propositions, pendant les heures d'ouverture de la mairie a été mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation.

République Française

DÉPARTEMENT MEURTHE-ET-MOSELLE

COMMUNE VARANGÉVILLE

**REGISTRE  
DE  
CONCERTATION PRÉALABLE**

Pour :

- Élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme (S.C.O.T.) soumise à évaluation environnementale.
- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- ~~Révision~~ <sup>Élaboration</sup> du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.)
- Projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique.
- Élaboration et révision de la carte communale soumise à évaluation environnementale.
- Projets de renouvellement urbain.
- Autres

58 02 30701/2025 (2100) - 840 328000  
Préparé en France

## 2.3. Echanges

Plusieurs types de rencontres ont été organisés pour échanger sur ce projet avec le public.

### 2.3.1. Tenue de 4 permanences par l'adjoint à l'urbanisme

Ces permanences ont été tenues les :

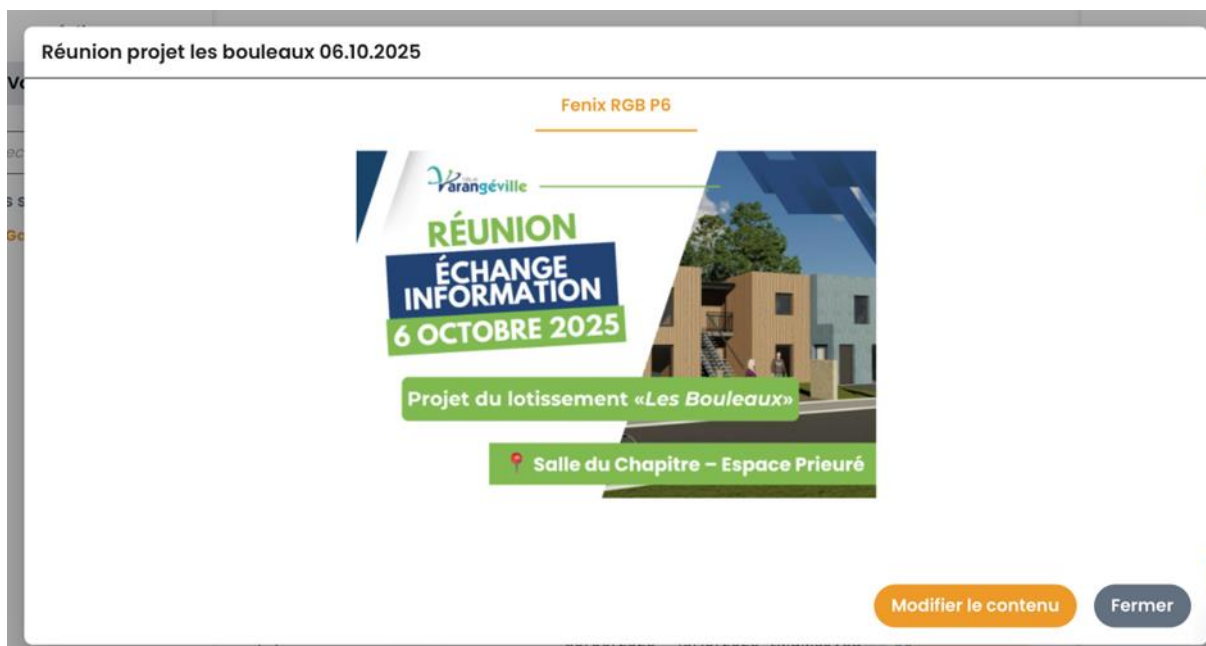
- ✓ Mercredi 24 septembre 2025 de 17h à 19h,
- ✓ Mercredi 1er octobre 2025 de 18h à 20h,
- ✓ Mercredi 8 octobre 2025 de 17h à 19h,
- ✓ Jeudi 23 octobre 2025 de 17h à 20h.

comme annoncées sur les divers supports de communication de la commune (panneau lumineux, site internet, réseaux sociaux, flyer).

### 2.3.2. Réunion publique d'information et d'échange

Une Réunion publique d'information et d'échange a été tenue le 6 octobre à partir de 19h, par monsieur le Maire et l'adjoint à l'urbanisme à la salle du Chapitre,

annoncée sur le panneau lumineux :



Publication réalisée du 01/10/2025 au 06/10/2025

annoncée sur le site internet de la ville – [www.varangeville.fr](http://www.varangeville.fr) :

The screenshot displays the website for Varangéville, featuring a navigation menu with categories like 'DÉCOUVRIR LA VILLE', 'URBANISME ET GRANDS PROJETS', 'ENFANCE ET JEUNESSE', 'VIE ÉCONOMIQUE', 'VIE ASSOCIATIVE', 'SOCIAL ET SANTÉ', 'VIE PRATIQUE', 'ACTUALITÉS', and 'AGENDA'. The main content area is titled 'RÉUNION PUBLIQUE – PROJET DU LOTISSEMENT « LES BOULEAUX »'. It includes an invitation to a public meeting, the date and time (October 6, 2025, 19h00 at Salle du Chapitre – Espace Prieuré), and a list of permanent exhibitions on October 1, 8, and 23, 2025. A blue box contains 'INFOS PRATIQUES' with details on when, at what time, and where the meeting is held. To the right, a graphic for 'CONCERTATION PUBLIQUE' features a QR code and a 'RETOUR AUX ÉVÈNEMENTS' button.

annoncée par flyer :

**Ville de Varangéville**

# CONCERTATION PUBLIQUE

Du **lundi 22 septembre 2025**  
au **vendredi 24 octobre 2025** inclus

Projet du lotissement «**Les Bouleaux**»

## PERMANENCES

Tenues par l'adjoint à l'urbanisme et aux travaux  
Salle des commissions à la mairie

- ▶ **Mercredi 01 octobre 2025** de 18h à 20h
- ▶ **Mercredi 08 octobre 2025** de 17h à 19h
- ▶ **Jeudi 23 octobre 2025** de 17h à 19h

**Réunion publique d'information et d'échange**  
**Le lundi 6 octobre 2025 à 19h00**  
Salle du Chapitre - Espace Prieuré.



Le **dossier** et le **registre de concertation** sont mis à disposition à l'accueil de la **mairie de Varangéville**, aux horaires **habituels d'ouverture**, et consultables également en **version numérique** sur [www.varangeville.fr](http://www.varangeville.fr)



Scannez le **QR Code** pour **obtenir plus d'informations** sur le projet.

### **3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS, REMARQUES ET CONTRIBUTIONS**

#### *3.1. Réunion publique du 6 octobre 2025*

L'invitation du public a cette réunion a été faite au moyen de flyer, panneau lumineux, site internet et sites Facebook et Instagram de la ville.

Une vingtaine de personnes ont assisté à cette réunion publique.

La réunion a démarré par un mot d'accueil du maire et contextualisation de la réunion.

L'adjoint à l'urbanisme a fait l'historique de la démarche d'élaboration du PLU en quelques mots et a donné la règle du jeu sur les échanges de la soirée :

- lever la main pour demander d'intervenir,
- question synthétique,
- ne pas monopoliser la parole afin que tout le monde puisse s'exprimer,
- respect des participants,
- la réunion fait l'objet d'un enregistrement afin de ne pas oublier d'observations, de remarques sur le projet,

L'adjoint à l'urbanisme a ensuite présenté le projet du lotissement des Bouleaux sur la base du diaporama qui figure en **annexe 2** de ce bilan de la concertation.

Les échanges avec le public ont eu lieu avec de larges explications par monsieur le maire et l'adjoint à l'urbanisme.

Les éléments ci-après ont été relevés :

- Déplacement des collectifs B1 et B2,
- Déplacement de la maison seniors et de la micro-crèche en bas de côteau,
- Jonction entre la rue des Bouleaux et la rue Charles Clavel à réaliser en dernier,
- Entretien actuel du secteur des Bouleaux,
- Terrain remanié, gravats, remblais,
- Planning prévisionnel,
- Mise en place des bâtiments : durée d'intervention,
- Impact du site Solvay sur la qualité de l'air,
- Le déboisement va amoindrir la protection contre le bruit,
- Financement des travaux,

L'édition de l'Est Républicain du 15 octobre 2025 fournit les points principaux du contenu de cette réunion publique d'information et d'échange. Cet article est reproduit ci-après :

## Varangéville

# Le futur lotissement « Les Bouleaux » présenté aux habitants

Lors d'une réunion publique, le maire de Varangéville, Christopher Varin, et son adjoint à l'urbanisme, Jean-Patrick Énard, ont présenté aux habitants le projet de lotissement « Les Bouleaux ». Ce programme prévoit la création de 120 logements sociaux modulables et écoresponsables.

**E**n premier lieu, le maire a retracé l'historique d'un projet lancé en 2020.

« Nous sommes aujourd'hui en train de travailler avec un nouveau promoteur qui s'appelle *Pierre et Territoire*. Ce dernier travaille avec la société Bouygues Immobilier pour élaborer ce projet, encore à l'étude. La bonne nouvelle pour les habitants du lotissement des Cerisiers, c'est que la moitié du site des Bouleaux sera aménagée, tandis que l'autre moitié restera sans construction, le coût de la voirie ayant été multiplié par

deux, voire trois. Cette consultation, c'est la première étape avant que le promoteur puisse aller plus loin. On va être très transparent avec vous. En octobre, nous allons avoir l'ultime réunion avec les services de l'Etat, avant le dépôt du permis de construire ».

### Modification du Plan local d'urbanisme

Jean-Patrick Énard a ensuite détaillé, à l'aide de plans, l'emplacement du futur lotissement. Deux maisons existent sur ce site, ainsi que des dépôts sauvages et une végétation non contenue qui n'au-

ront plus lieu d'être lorsque le lotissement verra le jour. Il a rappelé la nécessité de mettre en conformité la loi Résilience et de modifier le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 13 février 2023, afin de l'adapter au SCot Sud 54, document-cadre du PLU.

Divers projets ont été intégrés dans cette mise en compatibilité. Un premier projet agricole est déposé par le GAEC Saint-Jean. Le deuxième concerne le lotissement des Bouleaux, et le troisième est un projet photovoltaïque à Bas-Fontaine, visant à installer des panneaux au sol pour une production de trois mégawatts d'électricité.

### Consultation publique

Le permis sera déposé cette année pour environ un an d'instruction, la réponse est attendue en 2027. Un livret de consultation publique est en mairie pour

recevoir les observations des habitants jusqu'au 24 octobre.

Une permanence est prévue le 23 octobre de 17 h à 19 h.



Consultation et observation en mairie jusqu'au 24 octobre.

### 3.2. Permanences de l'adjoint à l'urbanisme

4 permanences ont été tenues par l'adjoint à l'urbanisme :

- Mercredi 24 septembre 2025 de 17h à 19h : personne ne s'est présenté,

- Mercredi 1er octobre 2025 de 18h à 20h: 1 personne, monsieur Claude BEUVELOT, pour avoir une présentation du projet,
- Mercredi 8 octobre 2025 de 17h à 19h: 1 personne, madame BORKIEWICZ, intéressée par la possibilité d'une maison senior,
- Jeudi 23 octobre 2025 de 17h à 20h: 5 personnes.
  - ✓ Monsieur ROUQUETTE, riverain, très inquiet par :
    - Les travaux et les perturbations qu'ils vont amener,
    - Le plan de circulation,
    - La perte de tranquillité,
    - L'intégration sociale des nouveaux habitants.
    - Va déménager.
  
  - ✓ Monsieur et madame LEVAVASSEUR et leur fille :
    - Nature et objectifs du projet,
    - Planning prévisionnel,
    - Potentiellement intéressés pour retenir un appartement pour leur fille,
  
  - ✓ Monsieur Jacques SIGAUD, riverain :
    - Fortes craintes sur les conséquences du déboisement qui limitera toute protection contre les pollutions et le bruit provenant de l'usine SOLVAY au sud-est du site,
    - La perte de tranquillité,
  
  - ✓ Madame Laure SERTORIUS, riveraine :
    - Interpelée par le fait qu'il était interdit de construire dans ce secteur auparavant et qu'aujourd'hui, on autoriserait la construction d'un lotissement,
  
    - Interpelée par la proximité des unités de stockage d'ammoniaque pour l'usine SOLVAY à proximité, et une autorisation de construire un lotissement à cet endroit,
  
    - Fait remarquer que le site était précédemment une ancienne soudière démantelée et dont les produits de ce démantèlement ont servi au remblayage de la zone,
  
    - Etonnée que soit accepté de construire un lotissement sur un site soumis au gonflement/ retrait des argiles,
  
    - Soucieuse des incidences des travaux (vibrations fortes) alors que sa maison est toute fissurée,

NB : les noms des personnes ont été mentionnés car elles n'ont pas souhaité garder l'anonymat.

### 3.3. *Registre de concertation*

2 contributions ont été portées sur le registre de concertation lors des permanences :

- Celle de monsieur SIGAUD qui a élaboré un courrier, agrafé au cahier de concertation, venant étayer ses craintes exprimées lors de la permanence.
- Celle de madame SERTORIUS qui a souhaité laisser une trace de sa contribution après un long entretien avec l'adjoint à l'urbanisme.

Un scan du registre de concertation figure en **annexe 3**.

### 3.4. *Site Facebook*

- Une contribution d'un ancien riverain du site des Bouleaux

Les principales thématiques relevées par les différents contributeurs sur les différents supports lors de cette concertation sont les suivantes :

- La mobilité
- L'habitat,
- Le cadre de vie,
- le bruit,
- La pollution,
- La mixité sociale,
- La biodiversité,
- Les risques liés aux travaux sur les maisons riveraines (vibrations)

### 3.5. *Tableau observations du public / intégration dans PLU*

Le tableau suivant concerne les observations du public relevées lors de la réunion publique du 6 octobre 2025 janvier 2022, lors des permanences. Il a été construit en faisant apparaître en colonne de gauche, les observations du public et en colonne de droite, la prise en compte ou pas dans le l'évolution du projet .

<b>Thèmes issus de la réunion publique du 6/10/2025</b>	
<b>Observation du public</b>	<b>Prise en compte</b>
Déplacement des collectifs B1 et B2	Déjà intégré suite à rencontre avec les riverains concernés. Le promoteur prendra en compte cette demande
Déplacement de la maison seniors et de la micro-crèche en bas de côteau	Également intégré. Le promoteur retravaillera le projet en ce sens.
Jonction entre la rue des Bouleaux et la rue Charles Clavel à réaliser en dernier	Fait partie du cahier des charges car figure dans l'OAP.
Maintien d'un bandeau végétalisé d'au moins 6 m de large le long du lotissement des Cerisiers	Fait partie du cahier des charges car figure dans l'OAP.
Entretien actuel du secteur des Bouleaux	Impossible car le terrain appartient à ce jour au liquidateur judiciaire. Il faut donc lui demander une autorisation pour pouvoir intervenir sur son terrain.
Terrain remanié, gravats, remblais	Cet état du sol effectivement très perturbé est pris en compte par le promoteur.
Planning prévisionnel	Une rencontre avec la DDT a lieu fin octobre pour lever les dernières questions et un permis de construire sera déposé par le promoteur. Des études complémentaires devront être réalisées comme pièces justificatives au dossier de permis de construire. Toutes ces dispositions entraînent des délais. Dans le meilleur des cas les travaux ne démarreront pas avant 2028.
Mise en place des bâtiments : durée d'intervention	Trop tôt pour le dire aujourd'hui.
Impact du site Solvay sur la qualité de l'air	La mise en route de la nouvelle chaudière CSR (2026) par Solvay améliorera considérablement la qualité de l'air dans le secteur. Les personnes intéressées peuvent consulter le dossier lié à cette installation au service urbanisme de la mairie de Varangéville.
Le déboisement va amoindrir la protection contre le bruit	Pris en compte par le promoteur.
Financement des travaux	Le financement est pris en charge par le promoteur. La commune ne participe pas au financement de ce projet.

<b>Thèmes issus des entretiens lors des permanences</b>	
<b>Observation du public</b>	<b>Prise en compte</b>
La mobilité	Le plan de circulation sera étudié dans le cadre de l'avant-projet de construction de ce lotissement
L'habitat	Les dernières normes en vigueur sur l'isolation thermique et l'isolation phonique seront appliquées par le maître d'œuvre
Le cadre de vie	Un règlement de lotissement sera mis en place. La mairie sera présente dans les commissions d'agrément des locataires. Des espaces verts seront disposés dans le lotissement ainsi qu'une aire de jeux pour enfants. La municipalité souhaite un lotissement qualitatif.
Le bruit	Pris en compte par le promoteur. Le chantier sera conduit pour minimiser au maximum les nuisances.
La pollution	Voir tableau précédent.
La mixité sociale	Répond aux exigences formulées par les services de l'Etat. La mairie sera présente dans les commissions d'agrément des locataires. Le phasage de l'implantation des différents collectifs a été défini pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants.
La biodiversité	Le maintien d'arbres remarquables figurant dans l'étude environnementale et la destruction de certaines espèces végétales invasives seront de nature à permettre un espace respectant la biodiversité. Aucune espèce faunique remarquable n'a été relevée lors de l'inventaire faune / flore.
Les risques liés aux travaux sur les maisons riveraines (vibrations)	Point à voir avec les entreprises qui auront été retenues.
Pourquoi ce projet serait-il autorisé aujourd'hui alors qu'il était interdit de construire auparavant ?	L'avancement de ce projet a fait l'objet de multiples réunions entre le promoteur, la municipalité et les services de l'Etat. C'est un projet qui avance pas à pas en prenant en compte toutes les contraintes exprimées par le public ou par les services de l'Etat avec des solutions technologiques qui existent aujourd'hui mais qui n'existaient pas dans le passé.
Impact de la présence relativement proche d'unités de stockage d'ammoniaque ?	Point à voir avec les services de l'Etat
Etonnement que soit acceptée la construction sur un site soumis au gonflement / retrait des argiles	Ce point sera bien évidemment pris en compte par les bureaux d'études techniques et architectes.

#### **4. ANNEXES**

Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2025

Annexe 2 : Diaporama présenté lors de la réunion publique

Annexe 3 : Scan du registre de concertation avec contribution agrafée

## Commune de VARANGEVILLE

Département de  
Meurthe-et-  
Moselle

Arrondissement  
de  
Nancy

Canton de  
Lunéville 1

Nombre de conseillers :

En exercice : 27

Présents : 19

Votants : 24

Date de convocation :

Le 08.09.2025

Date d'affichage :

Le 17.09.2025

Transmission en

préfecture :

Le 17.09.2025

Par suite de la convocation en date du 08 Septembre 2025, les membres composant le conseil municipal de VARANGEVILLE, se sont réunis à la mairie de Varangéville le Lundi 15 septembre 2025 à 20h00, sous la présidence de M VARIN Christopher, Maire de la commune.

**Étaient présents** : Mmes et MM. : Christopher VARIN, Véronique PFRIMMER, Jean-Patrick ERARD, Catherine BRAUNEISSEN, Dominique LAMONTAGNE, Alexandre LOUIS, Enzo LAVECCHIA, Ingrid BOUR, Nicolas ARNOUX, Jonathan DEZAIRE, Daphné DERKAOUI, Nikola PRERADOVIC, Bernard FREZET, Nadège THIBAUT-HOELT, Christelle BAUMANN, Jean-François POHIN, Sébastien PLAID, Monique FRATTINI, Géraldine RENIE. Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Absents ayant donné procuration** :

- Denise DENIA qui donne pouvoir à Alexandre LOUIS,
- Benoit VANNSON qui donne pouvoir à Nicolas ARNOUX,
- Anne-Marie FRANCOIS qui donne pouvoir à Monique FRATTINI,
- Guy ZAFFAGNI qui donne pouvoir à Sébastien PLAID
- Bruno SANCASSANI qui donne pouvoir à Jean-Patrick ERARD

**Absents excusés** : Agnès BRANCHU, Christian Mexique, Frédérique NADANY,

Il a été procédé, en conformité de l'article L.2121- 15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme Daphné DERKAOUI est désignée pour remplir cette fonction. Monsieur le Maire informe que la séance est enregistrée.

### **N°15092025/08 : Urbanisme. Documents d'urbanisme (2.1). Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU N°2 – concertation du public**

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure d'évolution partielle du P.L.U. est en cours : la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n° 2.

Elle concerne le lotissement inachevé des Bouleaux. Le P.L.U., approuvé en février 2023, l'a classé en secteur Udm, doté d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans l'objectif de requalifier le site et de créer 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.

L'Autorité Environnementale ayant rendu un avis conforme imposant la réalisation d'une évaluation environnementale, la procédure doit faire l'objet d'une concertation du public. Il appartient au Conseil Municipal d'en définir les modalités.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 13 février 2023 ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe 2025ACGE54), émis le 23 juin 2025, qui soumet à évaluation environnementale la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. n° 2,

Considérant que l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme applicable depuis le 7 décembre 2020, impose une concertation du public au cours de la procédure d'évolution du P.L.U. nécessaire à la réalisation dudit projet ;

Considérant qu'il convient de recueillir l'opinion du public sur le projet ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **DECIDE D'EFFECTUER** la concertation du public selon les modalités suivantes :
  - ✓ Concertation du public sur les modifications du PLU de la commune de Varangéville sur une durée de 32 jours : du lundi 22 septembre 2025 au vendredi 24 octobre 2025 inclus,
  - ✓ Tenue de 4 permanences par l'adjoint à l'urbanisme,
  - ✓ Les éléments du dossier ainsi qu'un cahier de concertation permettant de recueillir les observations du public seront mis à disposition à l'accueil en mairie, pendant les heures d'ouverture de la mairie,

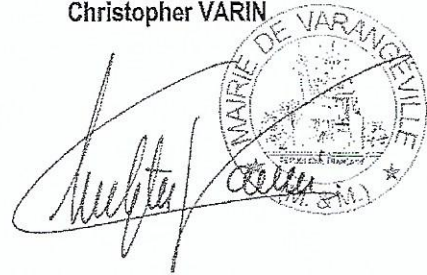
- ✓ Un avis signalant la concertation du public, son objet et ses modalités sera mis en ligne sur le site internet de la mairie ainsi que sur son site Facebook,
- ✓ Une information sera apportée dans le bulletin municipal,
- ✓ Une information régulière sera apportée sur le site Internet de la ville et sur son site Facebook,
- ✓ Une réunion publique d'information et d'échange sera tenue avant l'arrêt du projet de modification,
- ✓ Un article paraîtra dans l'Est Républicain afin d'annoncer cette réunion publique,
- ✓ Un article paraîtra dans l'Est Républicain faisant état de cette réunion publique,

- DECIDE DE TIRER le bilan de la concertation du public préalablement à l'enquête publique

Adoptée à l'unanimité

Délibéré les jours, mois et an susdit  
Pour extrait certifié conforme,  
Varangéville, le 15 septembre 2025

Le Maire,  
Christopher VARIN



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Christopher Varin', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE VARANGÉVILLE' around the perimeter and a central emblem. The signature is written in a cursive style and extends across the stamp.



Réunion publique d'information et  
d'échange

Lotissement Les Bouleaux

06/10/2025

# Plan de situation



# Plan de situation



# Plan de situation



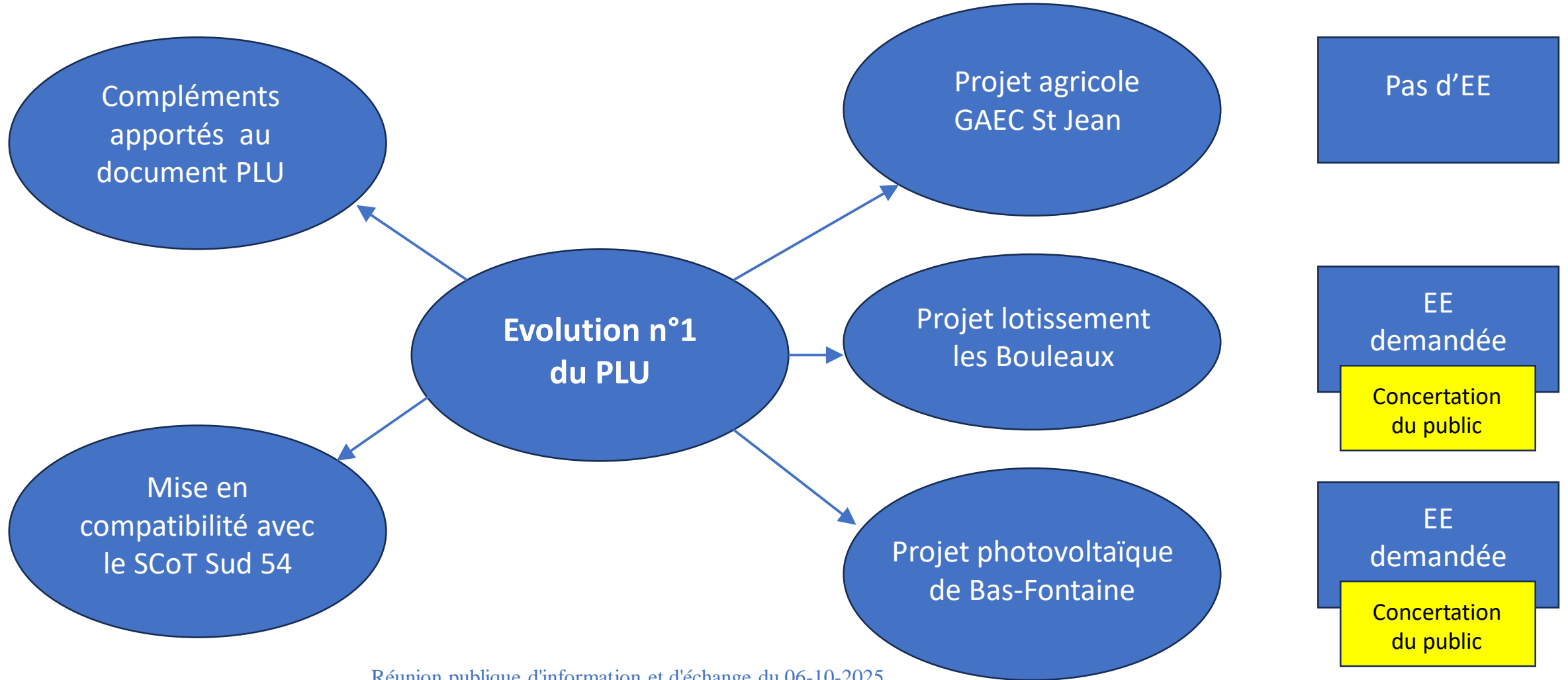
# Objet de cette concertation du public

---

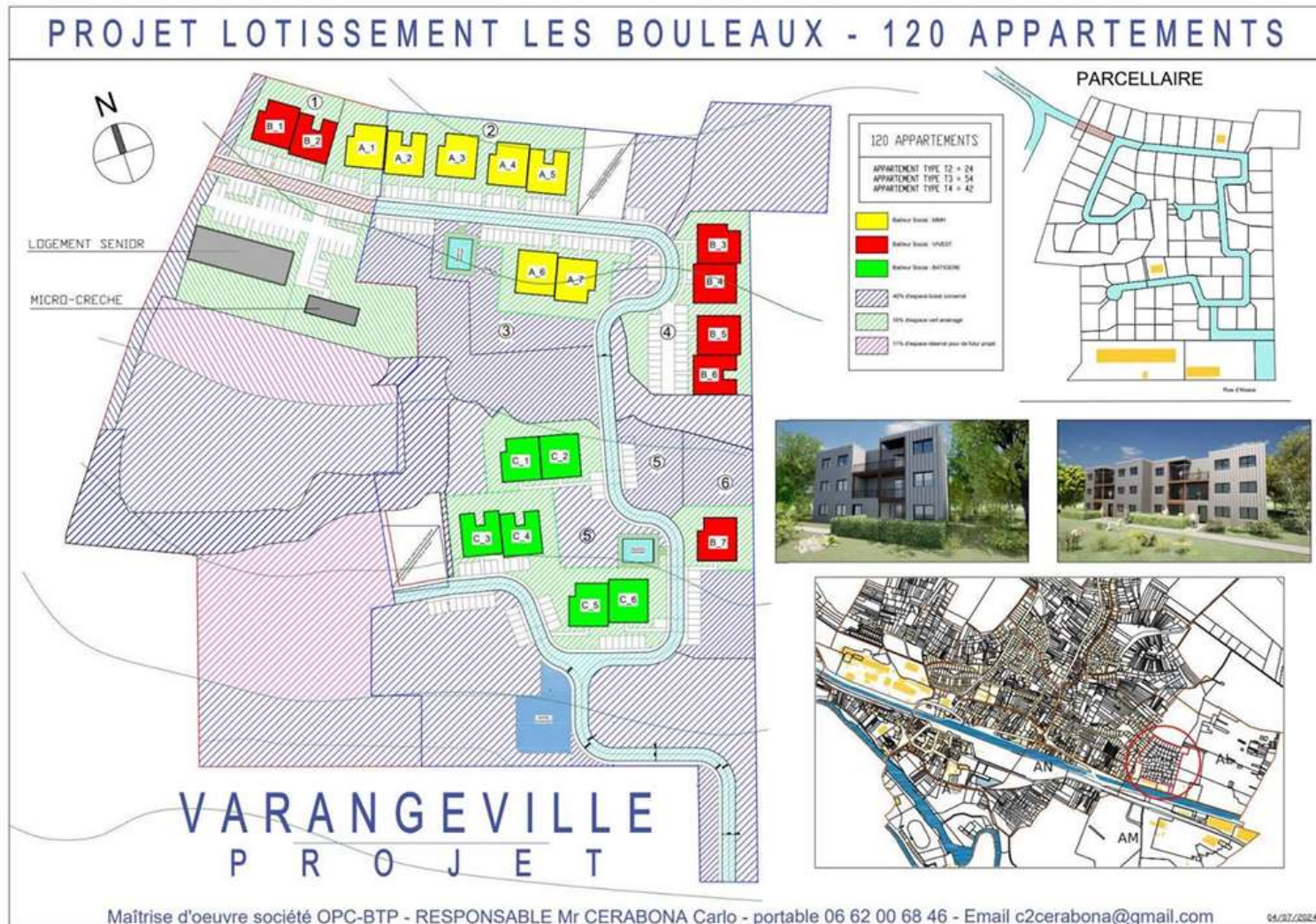
## ➤ Pourquoi modifier le PLU approuvé le 13 février 2023

- **Obligation réglementaire** de se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience et le SCoT Sud 54 approuvé en octobre 2024 (1 an pour se mettre en compatibilité),
- **Apport de quelques compléments au document initial du PLU,**
- **Intégration de 3 projets** qui nécessiteront une modification du PLU

# Objet de cette concertation du public



# Principes retenus du projet du Lotissement des Bouleaux



# Enjeux environnementaux liés au projet

---

- **Santé humaine** : aucune incidence significative
- **Population** :
  - ✓ Répondre à la volonté de la municipalité de retrouver le niveau démographique des années 2000,
  - ✓ Répondre au besoin en logements exprimé par la métropole du Grand Nancy
- **Biodiversité – Faune – Flore** : Non concerné par un zonage de protection ou d’inventaire (NATURA 2000, ENS, ZNIEFF, etc ...) ni par une activité agricole.
- **Risques** :
  - ✓ Aléa moyen à l’exposition au gonflement / retrait des argiles,
  - ✓ Aléa minier :
- **Consommation foncière** : 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.

# Enjeux environnementaux liés au projet

---

## ➤ Sols :

- ✓ Sols remaniés car sur un ancien site industriel,
- ✓ le site a fait l'objet d'une expertise zone humide qui conclut à l'absence de zone humide,
- ✓ La réhabilitation du site offrira l'occasion de traiter les décharges et dépôts de déchets divers existants,

## ➤ Eaux :

- ✓ aucune incidence significative en matière d'eau potable et assainissement (déjà pris en compte),
- ✓ Pour les eaux pluviales, aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales et favorisant l'infiltration à la parcelle, sans rejet dans les réseaux collectifs (noues, drains, fosses, ....)

## ➤ Bruit : aucune incidence significative

➤ **Air – Energie – Climat :**

- ✓ 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

➤ **Patrimoine culturel, architectural et archéologique :**

- ✓ aucune incidence significative
- ✓ la zone Udm du P.L.U. correspond à un lotissement inachevé, aménagé sur un ancien site industriel (soudières Saint-Gobain).

## ➤ Paysages :

- ✓ le projet prendra en compte le site afin de minimiser l'impact paysager des futurs aménagements en prévoyant de :
  - Aménager le site en tenant compte de la topographie et de l'ambiance végétale du site,
  - Préserver 40% des boisements existants et les arbres les plus intéressants,
  - Intégrer et valoriser la végétation en lisière 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. Le projet prend en compte le caractère arboré du site pour limiter l'impact paysager du projet.

# Mesures compensatoires

---

- Le projet aura pour incidences la suppression partielle du boisement en place.
- Des secteurs seront toutefois préservés.
- Au titre des mesures compensatoires, il est proposé :
  - ✓ de conserver les arbres les plus remarquables (quelques frênes et ormes champêtres à conserver),
  - ✓ de couper les robiniers faux-acacias dans certains secteurs préservés du projet afin de favoriser la reprise des essences locales (bouleaux, chênes, hêtres, frênes, ormes...),
  - ✓ de vérifier et cibler les arbres avant leur abattage : absence de nids d'oiseaux, absence de cavités,
  - ✓ de définir un programme de travaux qui ne perturbe pas la faune locale (interdire les travaux d'abattage des arbres du 15 mars au 1er octobre),
  - ✓ d'enlever les dépôts sauvages et les dépôts de déchets verts qui parsèment le site avant toute opération d'aménagement, ainsi que d'informer les habitants du lotissement voisin et des futurs habitants de la nécessité d'évacuer les déchets verts (tontes de gazon, tailles des arbres et arbustes), les déchets ménagers et encombrants vers les centres de tri et de collecte de ces différents déchets.

# Démarches administratives en cours

---

- S'assurer de la **maîtrise foncière** du site (ville et promoteur),
- Réalisation des **études environnementales** et des **études loi sur l'eau** qui sont des pièces justificatives à déposer avec le permis de construire (promoteur et BET),
- Elaborer et déposer le **permis de construire** avec toutes les pièces justificatives nécessaires (promoteur),
- **Instruction** du dossier de permis de construire par les différents services instructeurs (CCTLB – DREAL – DDT – UDAP – SDIS – concessionnaires),
- **Réponses aux compléments d'informations** qui pourraient en découler (promoteur et BET),
- **Réception permis de construire**,
- **Recours des tiers**,
- **Démarrage des travaux**

Merci à toutes et à tous pour votre  
attention !

Place aux échanges



DÉPARTEMENT MEURTHE - ET - MOSELLE

COMMUNE VARANGÉVILLE ANNEXE 3

## REGISTRE DE CONCERTATION PRÉALABLE

Pour :

- Élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme (S.C.O.T) soumise à évaluation environnementale.
- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- <sup>Evolution</sup> Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Création d'une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.)
- Projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique.
- Élaboration et révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale.
- Projets de renouvellement urbain.
- Autres

---

---

---

---

PROJET D'URBANISME OU D'AMÉNAGEMENT OU OBJET DE LA CONCERTATION :

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.  
Projet lotissement "Les Bouleaux"

DÉLIBÉRATION :

Délibération n° 15092025/08, en date du 17/09/2025

du conseil municipal de Varangéville :

du conseil d'administration de l'établissement public de coopération intercommunale d

MODALITÉS DE LA CONCERTATION

► Responsable(s) de la concertation :

Maire de Varangéville, représenté par son adjoint à l'urbanisme.

► Information du public sur la concertation :

Par voie de presse (bulletins, journaux) :

Est-Républicain 19/09/2025

Par affichage (lieux et date) :

Tableau d'affichage 18/09/2025.

Réunion(s) (lieu(x) dates(s) : 4 permanences tenues par l'adjoint à l'urbanisme.

• 24/09/2025 17h/19h.

• 23/10/2025 17h/19h.

• 02/10/2025 18h/20h.

• 08/10/2025 17h/19h

Autres : Panneau d'affichage électronique - site internet mairie - sites FB - Instagram City One.

Mise à disposition de ce registre en vue de recueillir des observations du public :

Ce registre comportant 20 pages cotées et paraphées par nous, Jean-Patrick ERARD, adjoint à l'urbanisme.

est destiné à recevoir les observations du public relatives au projet ci-dessus. Ces dernières peuvent être adressées par écrit à Service Urbanisme - Mairie de Varangéville - 11, rue Gambetta.

54110 - VARANGÉVILLE à l'attention de l'adjoint à l'urbanisme.

► Durée de la concertation :

Date d'ouverture 22/09/2025

Date de clôture 24/10/2025

Siège de la concertation :

Mairie de Varangéville.

Lieux, jours et heures de consultation du dossier :

Accueil Mairie aux jours et heures d'ouverture.

CLÔTURE DE LA CONCERTATION :

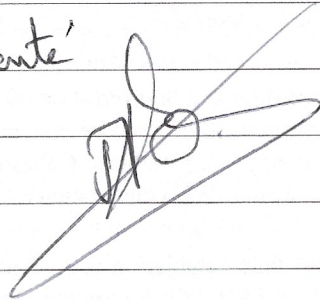
Après clôture de cette concertation, le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération communale en présentera le bilan devant le conseil municipal ou le conseil d'administration qui en délibérera.

Le dossier définitif du projet sera alors arrêté par le conseil municipal ou le conseil d'administration et tenu à la disposition du public dans chacune des mairies ou établissements où s'est déroulée la concertation.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

1<sup>ère</sup> permanence - 24/09/2025 de 17h à 19h00.

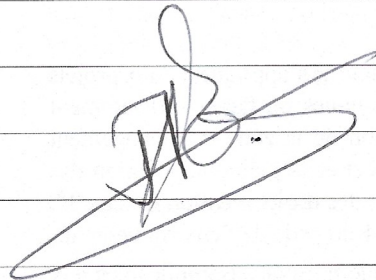
Personne ne s'est présentée



2<sup>ème</sup> permanence - 01/10/2025 de 18h à 20h00.

Venue de M. Claude BEUVELOT pour avoir des informations sur le projet.

Pas d'autres personnes.



3<sup>ème</sup> permanence - 08/10/2025 de 17h à 19h00.

M<sup>me</sup> BORKIEWICZ souhaite connaître où, quand, sera implanté la maison seniors car elle est fortement intéressée pour y avoir un appartement.

~~Heine~~ Permanence. - 23/10/2025 - de 17h à 19h00.

M. SECTORIUS au 2 bis rue Armand Thirion

habitant Vauangeville depuis 1980, ce qui m'impressionne  
c'est la proximité avec l'usine Solvay qui stocke de l'ammoniac  
un gaz mortel. Par ailleurs les souterrains sont des maçons  
"guyanes" et avec cela un sol argileux. Nos maçons et  
extérieurs fissurent. A l'époque d'air liquide et était interdit  
de construire, la Solvay exploite <sup>avec de l'ammoniac</sup> ~~les~~ <sup>terres</sup> qui est là. Sans  
parler des détonations liées à l'extraction du sel

L'ami Sectorius 

JACQUES SIGAUD

44 Rue du 8 mai 54110 Varangéville

Contribution à la DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 2

Actuellement, le terrain destiné à accueillir le nouveau lotissement « les Bouleaux » est d'une superficie de 5,7 ha, essentiellement recouvert de verdure et de bois.

Cette situation à l'est de Varangéville permet d'avoir un espace naturel entre notre commune et l'entreprise chimique SOLVAY qui utilise encore des chaudières à charbon comme combustible de transformation de leurs produits.

Cet espace boisé devient ainsi une véritable barrière aux diverses nuisances provoquées par Solvay :

-nuisances sonores d'une part,

-pollution de l'air car, par vent de sud-sud est, toutes particules produites par Solvay liées à l'utilisation du charbon se déversent sur Varangéville, et tout particulièrement sur le lotissement des Cerisiers situé en première ligne. Et même si le remplacement des chaudières actuelles par un matériel moins polluant est prévu (ce qui n'est encore pas effectif), qui peut affirmer que toute pollution sera supprimée ? Une industrie chimique reste une industrie chimique !

Cet espace est constitué d'un boisement dûment répertorié dans le document et abrite une flore et une faune tout aussi répertoriées ( à laquelle j'ajouterai la chauve souris vue récemment à l'abri d'un volet contrairement à l'affirmation formulée dans le document).

Le projet d'implantation de <sup>120</sup>~~173~~ logements à terme et la conservation de seulement 40% du boisement actuel nous permettent d'affirmer de facto que 60% du boisement disparaîtra...entraînant :

- La quasi-disparition de la faune terrestre sur ces 60% impactés
- La disparition de 60% de l'habitat dédié aux oiseaux entraînant la diminution du nombre d'oiseaux
- L'augmentation des nuisances sonores
- Et surtout, l'augmentation de la pollution de l'air et la propagation des diverses particules produites par Solvay

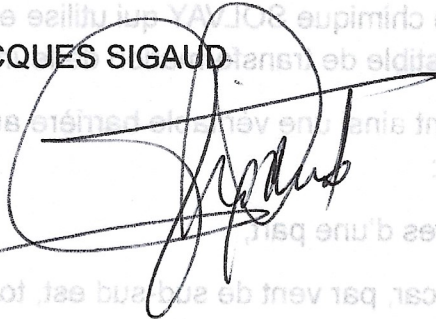
Le réchauffement climatique étant une réalité, qui peut affirmer que la déforestation et l'artificialisation des sols ne risquent pas d'avoir des conséquences sur un terrain pentu lors de pluies de plus en plus diluviennes ?

Concernant l'affirmation (ch IV.3) qu'aucune incidence significative sur la santé humaine ne peut être envisagée, l'augmentation quasi certaine de la pollution de l'air sur le secteur pourrait laisser penser le contraire.

Une observation personnelle (donc non scientifique) sur une partie du lotissement des Cerisiers concernant un nombre important de décès, de cancers, de maladies neuro-dégénératives, pourrait justifier le lancement d'une étude à même d'identifier les causes de ces événements.

La question étant de savoir si l'augmentation probable de la pollution de l'air à venir ne risque-t-elle pas d'aggraver une situation, à mon avis, déjà préoccupante.

JACQUES SIGAUD



Le délai de la concertation étant expiré,

Je, soussigné(e) Jean-Patrick ERARD  
déclare clos le(s) présent(s) registre(s) qui a(ont) été mis à la disposition du public du 22/09/2025  
au 24/10/2025

Les observations consignées dans ce(s) registre(s) sont au nombre de 3  
de la page n° 4 à la page n° 5

J'ai reçu, en outre 1 ~~lettres et notes~~ écrites qui sont annexées au(x) présent(s) registre(s)

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 1 pièces qui y sont annexées et le dossier de la concertation  
sont adressés par mes soins le \_\_\_\_\_  
à M. \_\_\_\_\_

A Varengéville, le 24 octobre 2025

Signature

