



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N° 1

Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'Environnement

Dossier d'enquête publique 2025



Table des matières

I. Coordonnées de la personne publique responsable.....	3
II. Objet de l'enquête publique.....	3
III. Caractéristiques les plus importantes du projet	3
IV. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan a été retenu.....	4
IV.1 Milieux naturels et biodiversité.....	4
IV.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	4
IV.3 Eau potable et assainissement.....	5
IV.4 Eaux pluviales	5
IV.5 Paysage et patrimoine bâti.....	5
IV.7 Risques et nuisances	6
IV.8 Air, énergie, climat	6
IV.9 Economie.....	6

I. Coordonnées de la personne publique responsable

M. Varin Christopher, Maire
Hôtel de Ville de Varangéville
11 rue Gambetta, 54 110 Varangéville
Tel. : 03 83 48 13 11
Courriel : mairie.varangeville.direction@wanadoo.fr

II. Objet de l'enquête publique

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme n° 1

III. Caractéristiques les plus importantes du projet

Le présent dossier concerne la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Varangéville, approuvé par le Conseil Municipal le 13 février 2023.

Au Nord de la ville, un projet d'installation complémentaire de la Société Civile d'Exploitation Agricole Saint-Jean est actuellement empêché par le règlement écrit de la zone agricole, qui impose un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation (21 mètres pour les routes départementales).

L'objectif de la municipalité est d'assouplir cet article du règlement, afin de permettre la réalisation de ce projet.

Le rapport de présentation du P.L.U. en vigueur justifie, d'une façon générale, le recul minimal de 15 mètres par des préoccupations de sécurité routière et pour des raisons paysagères. Cette prescription apparaît inadaptée dans le cas présent et ne se justifie ni en termes de sécurité routière (la route de Buissoncourt est un axe secondaire, peu fréquenté), ni en matière de protection paysagère.

Le bâtiment agricole projeté comporte 5 modules. Trois d'entre eux, les plus éloignés de la route de Buissoncourt ont fait l'objet d'un permis de construire. Ils sont d'ailleurs en cours de construction et représentent une emprise au sol de 100 m².

L'autorisation de construire ne peut, en revanche, pas être délivrée pour les deux derniers modules, soit 65 m² de surface de plancher supplémentaire. ►



La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. comporte notamment :

- Une demande d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- Un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ;
- 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.

L'intérêt général est, ici, justifié par :

- L'articulation du projet avec les objectifs urbanistiques généraux de la commune,
- L'intérêt général majeur de l'agriculture,
- La nécessité du projet pour l'exploitation agricole Saint-Jean.

IV. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan a été retenu

IV.1 Milieux naturels et biodiversité

Le site du projet de la S.C.E.A. Saint-Jean n'est pas concerné par un zonage de protection ou d'inventaire Natura 2000, Espace Naturel Sensible, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique *etc.*, ni par une zone humide remarquable, effective ou probable (base de données de la D.R.E.A.L. Grand Est, janvier 2025).

Dans le P.L.U. en vigueur (voir page 45 de la partie A du rapport de présentation), il apparaît localisé dans une trame des milieux ouverts des grands ensembles de nature ordinaire (prairies). L'activité agricole étant à l'origine de ces ensembles de prairies, la prise en compte du projet de l'exploitant contribuera à leur maintien.

IV.2 Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers



La procédure a pour objectif l'agrandissement d'un hangar agricole (en cours de construction sur la photographie ci-contre, prise fin février 2025), représentant 65 m² de surface de plancher.

◀ Cette extension se localise sur un sol damé, correspondant aux espaces de circulation de la ferme.

IV.3 Eau potable et assainissement

Eu égard au type de construction projetée (extension d'un bâtiment de stockage), la procédure n'a pas d'incidence sur l'eau potable et l'assainissement.

IV.4 Eaux pluviales

La procédure n'aura pas d'incidence sur le réseau d'eau pluviale de la commune. Comme le stipule le règlement écrit du P.L.U., les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En l'occurrence, les eaux pluviales seront dirigées vers une noue existante.

IV.5 Paysage et patrimoine bâti

Le site du projet de la S.C.E.A. Saint-Jean est localisé à la périphérie extérieure du périmètre du site inscrit du vallon de la Roanne et chevalements de puits à sel.

Le site du projet est éloigné des chevalements, inscrits Monuments Historiques ; il est localisé en dehors des périmètres de protection des abords et sans covisibilité, la ligne de crête des Hauts de Châtel séparant le vallon de la Roanne du vallon du Rupt.

En termes d'insertion paysagère, le nouveau bâtiment et son extension viennent s'insérer dans l'ensemble bâti de l'exploitation existante. Ils le complètent, en restant dans un espace bien délimité, car compris entre la route de Buissoncourt et le chemin de la Sanade.

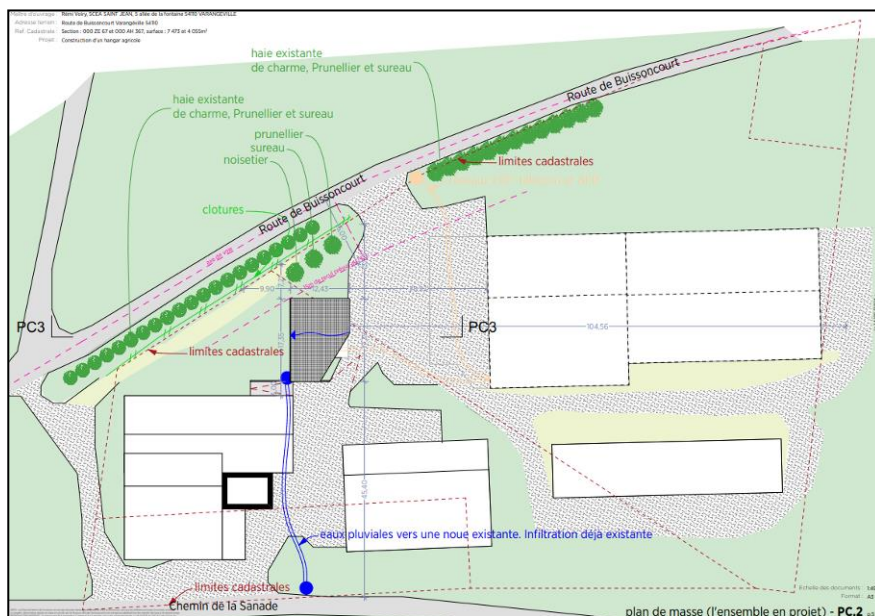
Les couleurs du futur bâtiment respecteront les dominantes de l'architecture rurale lorraine traditionnelle : beige pour les façades, rouge terre cuite pour la toiture.

Le plan de zonage du P.L.U. figure un alignement d'arbres longeant le chemin de la Sanade, protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.



En complément de cet alignement, le projet prévoit un confortement des plantations existantes côté route de Buissoncourt (charmes, noisetier, sureau et prunellier) et leur renforcement au droit du bâtiment. ▼





Source :
 Plan-masse extrait du dossier de demande de permis de construire pour les trois premiers modules, avec retrait de 15 mètres par rapport à la route de Buissoncourt

IV.7 Risques et nuisances

Si le terrain d'assise du projet s'inscrit dans la concession minière de Saint-Nicolas, il est situé en dehors de toute zone de risque connue.

L'exploitation agricole concernée est, par ailleurs, soumise aux réglementations s'appliquant à une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à déclaration.

IV.8 Air, énergie, climat

Si l'agriculture est considérée comme une activité émettrice de gaz à effet de serre, elle permet, dans le cas présent, en contrepartie, une production alimentaire locale et une consommation en circuit court.

IV.9 Economie

Le projet a une incidence positive sur l'activité agricole, puisqu'il permet d'améliorer le fonctionnement d'une exploitation.

La S.C.E.A. Saint-Jean élève des bovins et produit des céréales. L'augmentation du cheptel nécessite une augmentation des capacités de stockage et, par conséquent, un nouveau bâtiment. Le hangar de 165 m² permettra de stocker du fourrage en hiver (200 bottes de paille rondes, soit 500 m³) et des céréales en été, ainsi que du matériel (2 tracteurs et 1 benne agricole). Sa proximité avec les autres bâtiments de l'exploitation permettra un gain de temps au quotidien.