



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

**Rapport de  
présentation**

***Septembre 2025***



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

## TABLE DES MATIERES

|   |    |
|---|----|
| I – PREAMBULE - PROCEDURE.....  | 3  |
| II – DECLARATION DE PROJET .....  | 5  |
| II.1. Localisation du projet.....   | 6  |
| II.2. Etat initial du site du projet.....   | 7  |
| II.3. Objectifs généraux du projet.....   | 8  |
| II.4. Programmation prévisionnelle et description du parti architectural, urbain, environnemental et paysager du projet ..... | 8  |
| II.5. Caractère d'intérêt général du projet .....   | 11 |
| II.5.1 Articulation avec les objectifs urbanistiques généraux de la commune.....  | 11 |
| II.5.2 Intérêt général majeur de l'agriculture .....  | 12 |
| II.5.3 Un projet nécessaire à l'exploitation agricole Saint-Jean.....   | 12 |
| II.6. Résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.....         | 13 |
| II.6.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....  | 13 |
| ➤ Etude d'incidences Natura 2000 .....  | 13 |
| II.6.2 Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....  | 15 |
| II.6.3 Incidences sur l'activité agricole.....  | 15 |
| II.6.4 Incidences sur l'eau potable.....  | 15 |
| II.6.5 Incidences sur les eaux pluviales.....   | 15 |
| II.6.6 Incidences sur l'assainissement.....   | 15 |
| II.6.7 Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti .....  | 16 |
| II.6.8 Incidences sur les sols pollués et les déchets.....  | 18 |
| II.6.9 Incidences sur les risques et les nuisances.....   | 18 |
| II.6.10 Incidences sur l'air, l'énergie, le climat .....  | 18 |
| II.6.11 Incidences cumulées - Synthèse.....   | 18 |
| III – MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.....   | 19 |
| ➤ Article A 4.1 avant mise en compatibilité du P.L.U. ....  | 20 |
| ➤ Article A 4.1 après mise en compatibilité du P.L.U. ....  | 21 |
| IV – RESUME NON TECHNIQUE.....  | 22 |

---

## **I – PREAMBULE - PROCEDURE**

---

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.

En 2024, la municipalité a décidé de faire évoluer son document d'urbanisme, afin de permettre un projet d'extension d'une exploitation agricole existante, empêché par le recul minimal à respecter de 15 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation, inscrit dans le règlement écrit de la zone A du P.L.U..

Dans le rapport de présentation (partie B, page 101), les justifications de cette prescription sont les suivantes :

- *« Des préoccupations de sécurité routière afin de proscrire toute gêne pour la sécurité de circulation sur les routes départementales.*
- *Par rapport aux voies ordinaires, un recul est imposé, pour permettre de laisser le gabarit nécessaire au passage des engins agricoles.*
- *Pour des raisons paysagères afin de maintenir le caractère naturel et agricole du paysage.*
- *Permettre le stationnement sur l'avant de la construction de tout type de véhicule et remorque agricole ».*

Le recul minimal de 15 mètres étant justifié par des préoccupations de sécurité routière et pour des raisons paysagères, la remise en cause de la prescription et, de fait, de ces mesures de protection, explique la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U..

Cette procédure est régie par les articles L.300-6, L.153-54 à L153.59 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 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.

Le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. ; il s'inscrit dans l'objectif visant à « Pérenniser l'activité agricole du plateau et des vallées ».

La présente procédure a fait l'objet d'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. Par décision conforme en date du 7 mai 2025, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U..

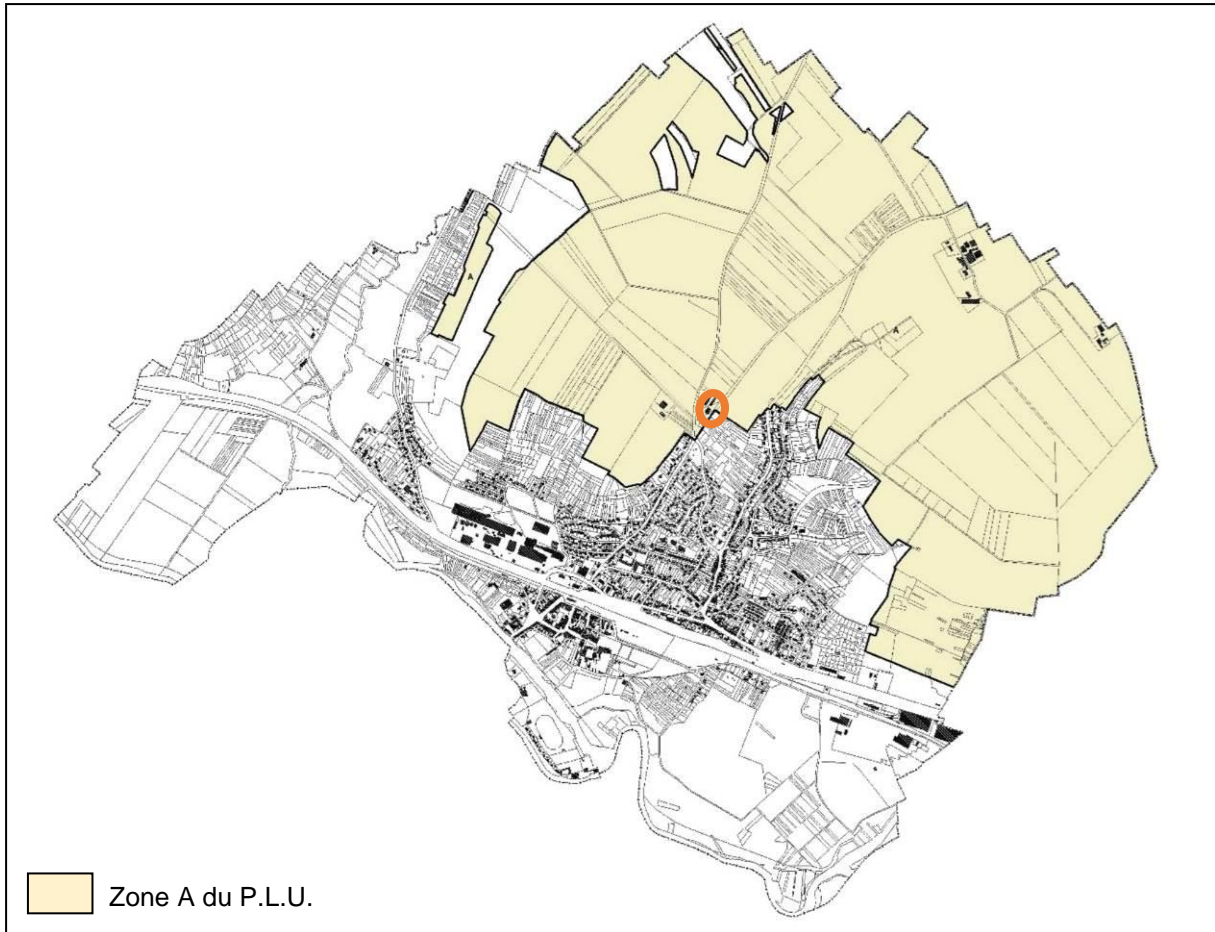
---

## **II – DECLARATION DE PROJET**

---

## II.1. Localisation du projet

La présente procédure concerne une exploitation agricole sise au Nord de la ville : la S.C.E.A. Saint-Jean. ▼



Classement P.L.U. : A

Exploitation agricole : Société Civile d'Exploitation Agricole Saint-Jean, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement relevant du régime de la déclaration (fourrage, atelier bovins boucherie et atelier bovins allaitant)

Projet : extension d'un hangar agricole, servant à stocker matériel, fourrage en hiver et céréales en été.

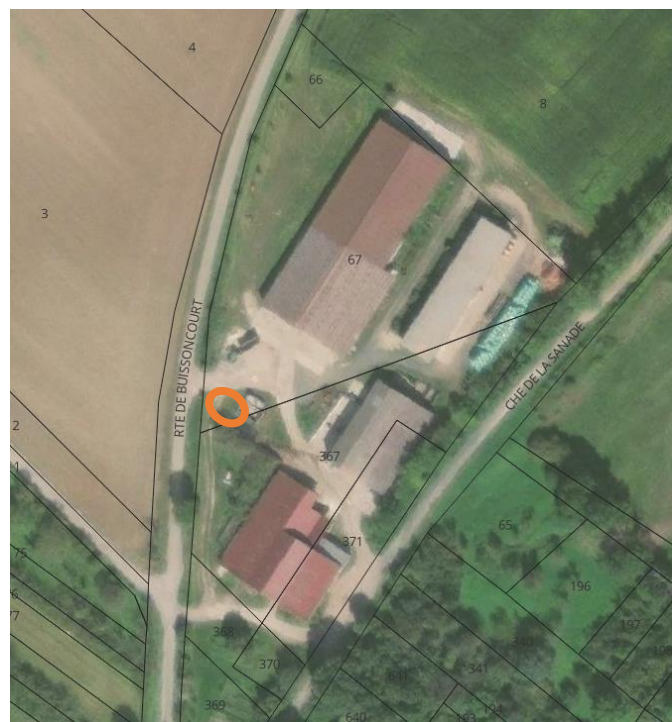
## II.2. Etat initial du site du projet

La procédure a pour objectif l'agrandissement d'un hangar agricole, dont la partie initiale est en cours de construction (voir la photographie ci-dessous, prise fin février 2025).

Le nouveau bâtiment et son extension projetée 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. ►

L'extension envisagée se localise sur un sol damé, correspondant aux espaces de circulation de la ferme.

La photographie aérienne montre notamment l'existence d'un chemin d'exploitation parallèle à la route de Buissoncourt. ►



### II.3. Objectifs généraux du projet

Un projet d'installation complémentaire de la S.C.E.A. 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).

Par la présente procédure, l'objectif de la municipalité est d'assouplir cet article du règlement, afin de permettre la finalisation de la construction du hangar agricole par ajout de deux modules complémentaires.

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 (voir paragraphe II.6.7).

### II.4. Programmation prévisionnelle et description du parti architectural, urbain, environnemental et paysager du projet

Le projet est le suivant :



Le projet 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 m<sup>2</sup>.

L'autorisation de construire ne peut, en revanche, pas être délivrée pour les deux derniers modules, soit 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. ►



La surface de plancher totale existante sur le site est de 3856 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher existante sur le site après construction des deux modules complémentaires sera de 3921 m<sup>2</sup>.

La hauteur du bâtiment à construire est de 7,50 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

L'angle du bâtiment le plus proche de la route de Buissoncourt se situera à plus de 7 mètres de distance de l'axe de la route.

Les eaux pluviales seront dirigées vers une noue existante.

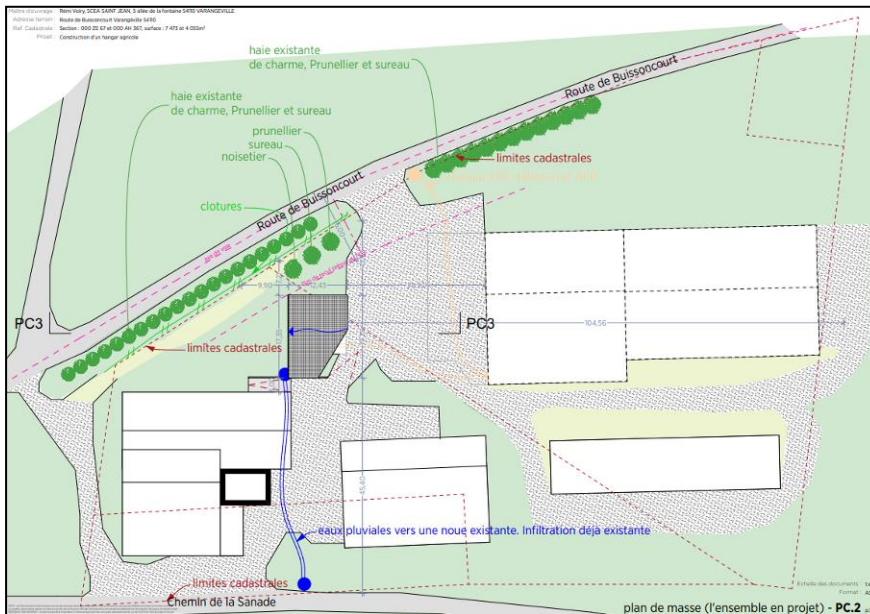
En termes d'insertion paysagère, le nouveau bâtiment et son extension viennent s'insérer dans l'ensemble bâti de l'exploitation existante.

Vue depuis la route de Buissoncourt ►



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. ▼



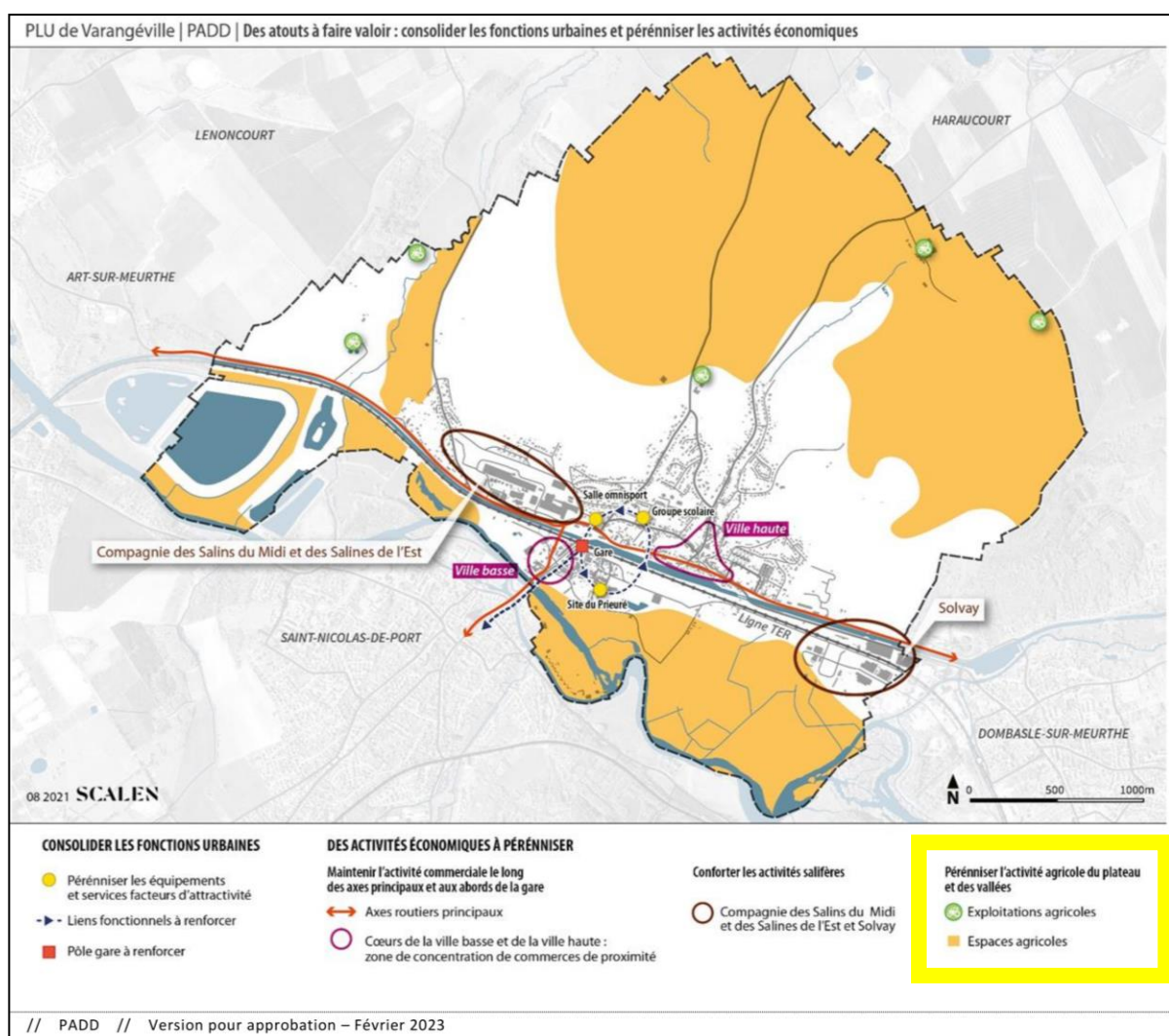
Source :  
 Plan-masse extrait du dossier de demande de permis de construire pour les trois premiers modules, avec retrait de 15 mètres par rapport à la route de Buissoncourt

## II.5. Caractère d'intérêt général du projet

Outre ses qualités intrinsèques, le projet est justifié au regard des objectifs urbanistiques généraux de la commune et du développement de l'agriculture, reconnu d'intérêt général majeur.

### II.5.1 Articulation avec les objectifs urbanistiques généraux de la commune

Le projet s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement de commune, en particulier dans les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., plus précisément dans l'objectif visant à « Pérenniser l'activité agricole du plateau et des vallées ». ▼



Sur le plan de zonage du P.L.U., cet objectif se traduit par un zonage A, couvrant 541 ha, soit 45% du territoire communal. Le règlement écrit autorise « l'implantation de bâtiments, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » dans l'ensemble de la zone A.

### **II.5.2 Intérêt général majeur de l'agriculture**

Tout récemment, depuis le vote de la loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture, le développement de l'agriculture est reconnu d'intérêt général majeur.

En effet, cette loi fait de la souveraineté alimentaire un objectif structurant des politiques publiques. Le code rural et de la pêche maritime est modifié en ce sens. Il affirme désormais le caractère d'intérêt général majeur de la protection, de la valorisation et du développement de l'agriculture et de la pêche, en tant qu'ils garantissent la souveraineté alimentaire de la Nation ainsi que leur intérêt fondamental pour la Nation en tant qu'éléments essentiels de son potentiel économique.

*« La protection, la valorisation et le développement de l'agriculture et de la pêche sont d'intérêt général majeur en tant qu'ils garantissent la souveraineté alimentaire de la Nation. Ils constituent un intérêt fondamental de la Nation en tant qu'éléments essentiels de son potentiel économique.*

*La souveraineté alimentaire s'entend comme le maintien et le développement des capacités de la Nation à produire, à transformer et à distribuer les produits agricoles et alimentaires nécessaires à l'accès de l'ensemble de la population à une alimentation saine, et le soutien des capacités exportatrices contribuant à la sécurité alimentaire mondiale.*

*L'agriculture au sens du présent livre, qui s'entend des activités réputées agricoles en application de l'article L. 311-1, comprend notamment l'élevage, l'aquaculture, le pastoralisme, la viticulture, les semences, l'horticulture, l'apiculture et la sylviculture. »*

### **II.5.3 Un projet nécessaire à l'exploitation agricole Saint-Jean**

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 m<sup>2</sup> permettra de stocker du fourrage en hiver (200 bottes de paille rondes, soit 500 m<sup>3</sup>) 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.

L'ensemble des éléments détaillés ci-dessus justifie du caractère d'intérêt général du projet.

## II.6. Résumé des principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

### II.6.1 Incidences sur les milieux naturels et la 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.

#### ➤ Etude d'incidences Natura 2000

Le ban communal de Varangéville est éloigné des sites du réseau Natura 2000. ▼



L'évaluation environnementale du P.L.U. approuvé en 2023 démontre l'absence d'incidence significative du P.L.U. sur le fonctionnement des sites Natura 2000.

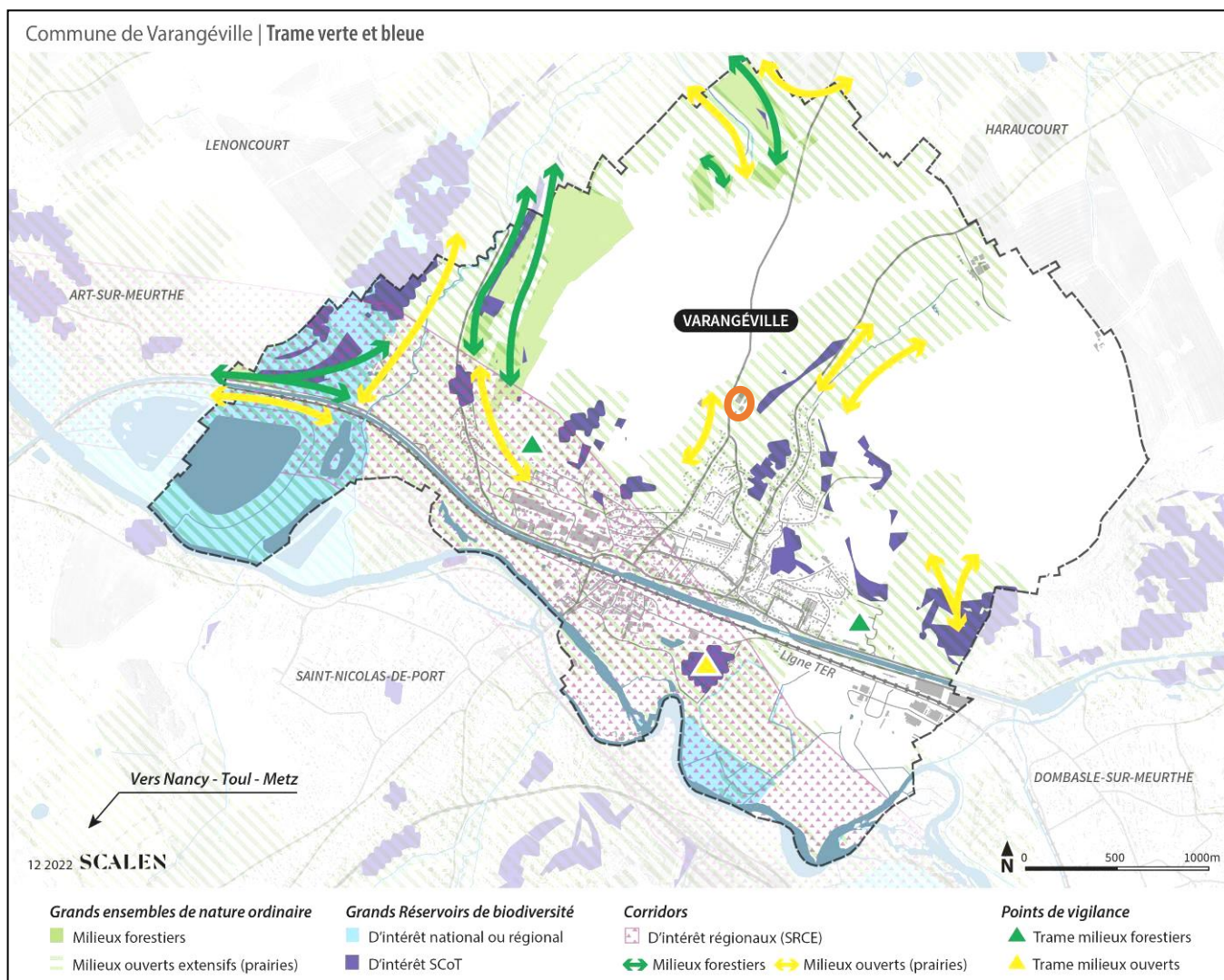
L'évolution apportée au P.L.U. par la présente procédure, associée à l'éloignement des périmètres Natura 2000, permet également de conclure à l'absence d'incidence significative sur ces sites.

Le site du projet de la S.C.E.A. Saint-Jean n'est pas non plus concerné 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.



Localisation du site agricole sur la cartographie de la T.V.B. communale  
 Source : Rapport de présentation du P.L.U., partie A, page 45, février 2023

### ***II.6.2 Incidences sur la 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### ***II.6.3 Incidences sur l'activité agricole***

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

### ***II.6.4 Incidences sur l'eau potable***

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

### ***II.6.5 Incidences sur les 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.

### ***II.6.6 Incidences sur l'assainissement***

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

## II.6.7 Incidences sur le paysage et le 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 vallon de la Roanne et le talweg contigu forment une transition entre les vastes territoires agricoles du plateau Nord et l'urbanisation industrielle de la vallée. Le paysage a gardé l'essentiel de sa physionomie agreste, hauteurs couvertes de boisements, vergers et prairies sur les pentes. Sa singularité réside dans la présence de chevalements de puits de 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 ce qui concerne le contexte global paysager, la continuité de l'activité agricole d'élevage constitue un gage de maintien des prairies et contribue donc à maintenir les équilibres paysagers entre espaces ouverts et boisés.

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.

Vue depuis la route de Buissoncourt ►

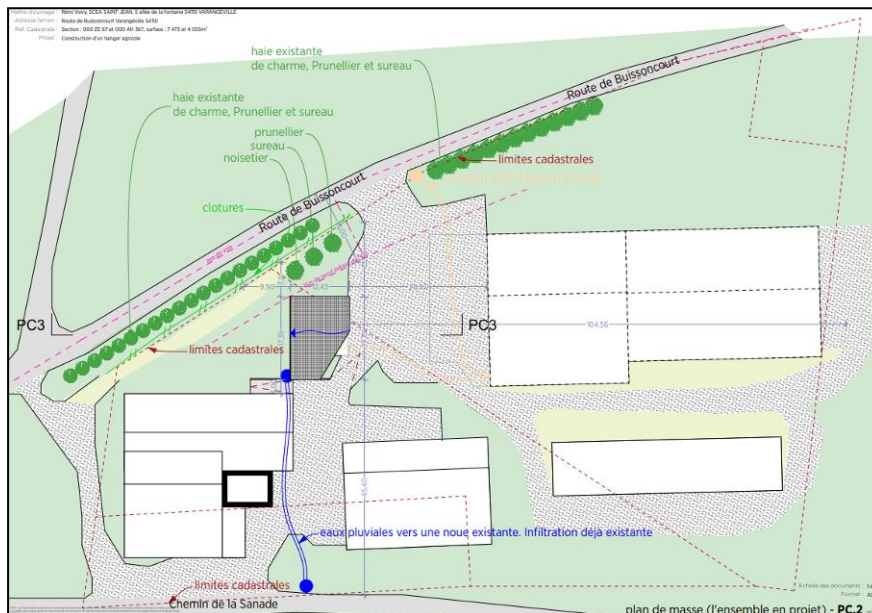


Les couleurs du futur bâtiment respecteront les dominantes de l'architecture rurale lorraine traditionnelle : beige pour les façades, rouge terre cuite pour la toiture.

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

### **II.6.8 Incidences sur les sols pollués et les déchets**

La procédure ne concerne pas des secteurs soumis à des servitudes liées à des pollutions et elle n'a pas d'incidence sur les déchets.

### **II.6.9 Incidences sur les risques et les 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.

### **II.6.10 Incidences sur l'air, l'énergie, le 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.

### **II.6.11 Incidences cumulées - Synthèse**

| <b>Thématique</b>  | <b>Évaluation de l'incidence</b> |
|--|----------------------------------|
| Natura 2000  | Nulle                            |
| Milieux naturels et biodiversité                         | Nulle                            |
| Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers | Faible                           |
| Zones humides  | Nulle                            |
| Eau potable  | Nulle                            |
| Eaux pluviales   | Faible                           |
| Assainissement   | Nulle                            |
| Paysage  | Faible                           |
| Patrimoine bâti  | Inexistante                      |
| Sols pollués, déchets                                    | Nulle                            |
| Risques et nuisances                                     | Inexistante                      |
| Air, énergie, climat                                     | Nulle                            |

Au total, aucune incidence significative n'apparaît en additionnant les conséquences de chacune des thématiques environnementales.

---

### **III – MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.**

---

Seul l'article 4.1 du règlement écrit de la zone A évolue par le biais de la présente procédure. Les autres pièces du P.L.U. restent inchangées.

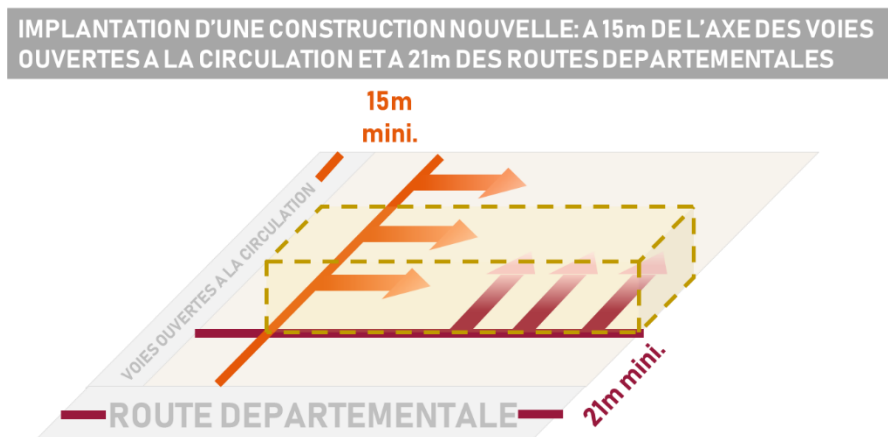
➤ **Article A 4.1 avant mise en compatibilité du P.L.U.**

**A 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

► **Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- au minimum à 15m de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales.

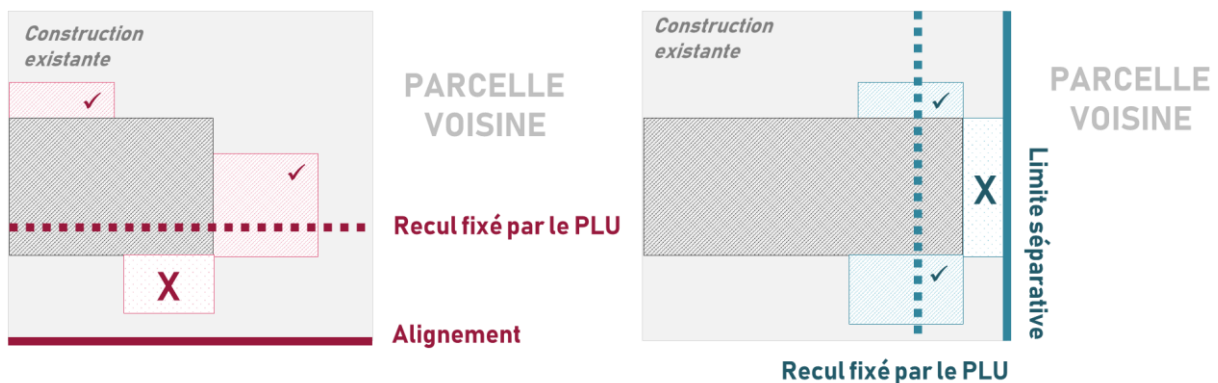


► **Dispositions particulières :**

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

**AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE**



➤ Article A 4.1 après mise en compatibilité du P.L.U.

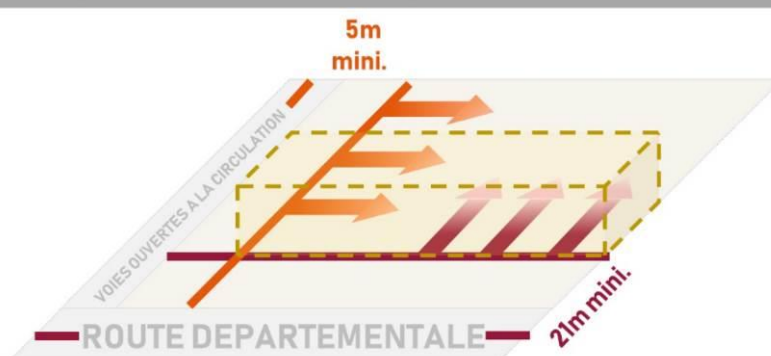
#### A 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

► **Dispositions générales :**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- en recul d'au moins 21m de l'axe des routes départementales,
- en recul d'au moins  $H/2$ , avec un minimum de 5 mètres, de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

IMPLANTATION D'UNE CONSTRUCTION NOUVELLE: A 5m DE L'AXE DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION ET A 21m DES ROUTES DEPARTEMENTALES

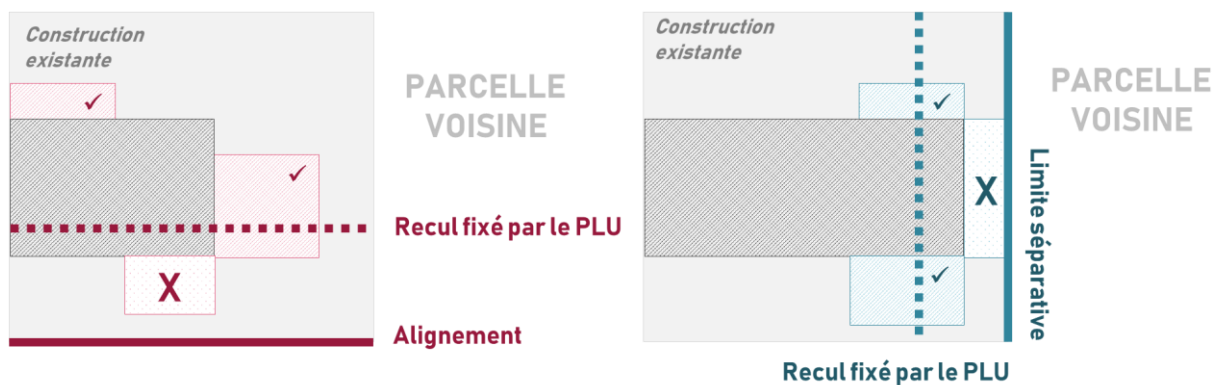


► **Dispositions particulières :**

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas d'une modification, transformation ou extension portant sur une construction existante à la date d'arrêt du PLU prescrit le 27/06/2022 et ne respectant pas les dispositions ci-dessus, l'implantation peut se faire dans le respect de l'alignement de la construction principale sans aggraver la non-conformité.

#### AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE



---

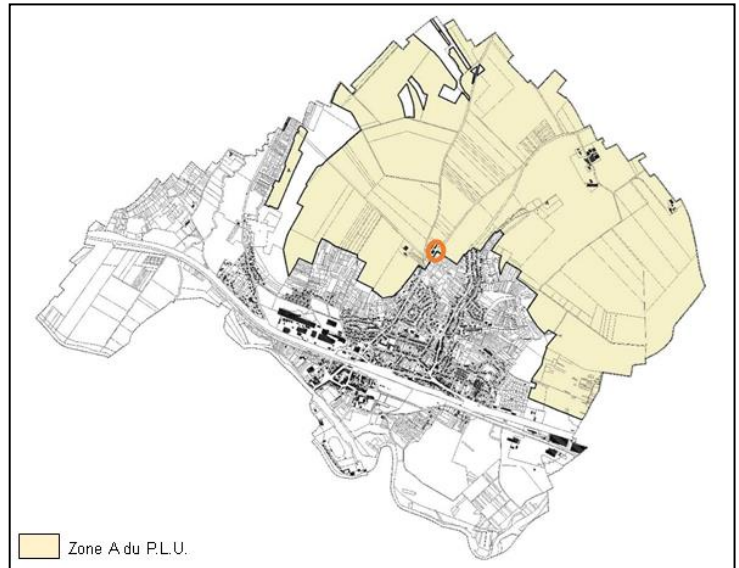
## **IV – RESUME NON TECHNIQUE**

---

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.

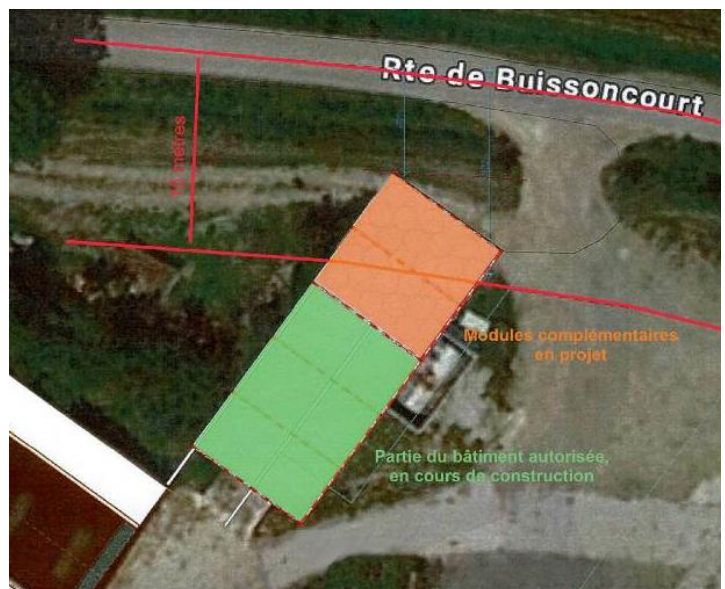


Le rapport de présentation du P.L.U. en vigueur justifie, d'une façon générale, le recul minimal de 15 mètres par des préoccupations de sécurité routière et pour des raisons paysagères.

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 m<sup>2</sup>.

L'autorisation de construire ne peut, en revanche, pas être délivrée pour les deux derniers modules, soit 65 m<sup>2</sup> 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.