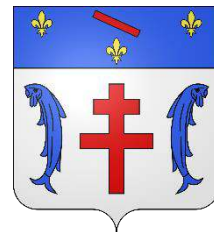


Commune de VARENNES-EN-ARGONNE (55)



Rapport de Présentation

Révision de la Carte Communale

Dossier Approbation

Document conforme à la délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de carte communale en date du 16.02.2022.

Le Maire,



Philippe FOSSEPREZ.

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

•	INTRODUCTION.....	2
1.	Fiche d'identité communale.....	3
2.	Stratégie territoriale.....	5
3.	Cadre juridique.....	7
1.	PRINCIPE :	7
2.	CONTENU :	7
•	Analyse de l'état initial et prévision de développement.....	8
1.	Structure socio-économique de la commune.....	9
1.	DEMOGRAPHIE ET POPULATION	9
2.	ACTIVITES ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	13
3.	UNE AGRICULTURE FRAGILISEE QUI A REUSSE A SE MAINTENIR AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES	20
4.	HABITAT ET LOGEMENTS.....	22
5.	VARENNES-EN-ARGONNE, UN BOURG RURAL AUTONOME ET RAYONNANT	24
2.	Structure morphologique du territoire	25
1.	GEOLOGIE.....	25
2.	TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE	26
3.	CLIMAT	28
4.	OCCUPATION DU SOL	29
5.	STRUCTURE URBAINE	33
3.	Milieus naturels, aquatiques et zones humides	38
1.	LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS	38
2.	LA PROTECTION DES MILIEUX AQUATIQUES	39
3.	L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT	42
4.	LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	45
5.	PAYSAGE	51
6.	LES RISQUES ET NUISANCES	54
7.	LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE	61
4.	Développement et potentiel urbain	63
1.	CONSOMMATION DE L'ESPACE 2010-2020.....	63
2.	POTENTIEL URBAIN DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR	63
3.	LES CONTRAINTES ET SERVITUDES	66
4.	SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL.....	68
•	Présentation et justification du projet.....	69
1.	ENJEUX DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	70
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION DE LA CC	75
3.	DEFINITION ET ENJEUX DU PROJET COMMUNAL	70
4.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA CARTE COMMUNALE.....	76
5.	JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE L'URBANISME	92
•	Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	93
1.	ANALYSE GLOBALE DES EFFETS DU PROJETS ET MESURES COMPENSATOIRES	94
2.	ENVIRONNEMENT NATUREL	102
•	Evaluation synthétique par rapport aux documents supra-communaux.....	104
1.	HIERARCHIE DES NORMES.....	105
2.	DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT AU TITRE DE L'ARTICLE 142-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	106
3.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET GRAND-EST	112
4.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE	115
5.	Synthèse et conclusion	118

INTRODUCTION

1. FICHE D'IDENTITE COMMUNALE

Commune	VARENNES-EN-ARGONNE
Population 2017 (INSEE 2020)	655 en 2017
Superficie	11.81 km ²
Axes de communications et de desserte de la commune	D946 : liaison Clermont-en-Argonne (et A4) vers Montcornet (Ardennes). D38 : liaison VARENNES-EN-ARGONNE vers Thierville-sur-Meuse (CA du Grand Verdun).
EPCI	CC Argonne-Meuse
PETR	Pays de Verdun
Département	Meuse
Région	Grand-Est



Localisation de la commune (source : IGN).

VARENNES-EN-ARGONNE est un village meusien très bien préservé, riche d'une histoire et d'un patrimoine naturel et architectural important. Il est historiquement reconnu pour l'arrestation du roi Louis XVI en juin 1791 et les batailles de la grande guerre de 1914-1918.

La commune est située en bordure de l'Argonne, à mi-chemin entre Paris et l'Allemagne. L'autoroute de l'Est (A4) y est accessible à 15 kilomètres. La population communale est actuellement évaluée à 655 habitants (chiffres de 2017).

La commune s'étend sur un territoire de presque 12 km² : A l'ouest de celui-ci se tient la forêt d'Argonne. A l'est, une plaine agricole, entrecoupée de bosquets et traversée par la rivière de l'Aire. C'est sur les berges de celle-ci que s'est développé le village de VARENNES-EN-ARGONNE, bourg-centre caractéristique des village ruraux du nord de la Meuse.

Commune dynamique, Varennes concentre ses efforts sur trois objectifs fondamentaux : l'emploi, l'habitat et le cadre de vie.

— Limite du territoire communal



Source : Géoportail

2. STRATEGIE TERRITORIALE

La commune de Varennes en Argonne a choisi en 2002 de se doter d'une carte communale et d'abroger son POS (nouvelle dénomination PLU) en vigueur depuis 1979.

La commune a en effet jugé que la carte communale telle qu'elle est définie dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de 2000 serait plus souple et plus adaptée au territoire qu'un PLU. La carte communale n'a pas de limite de validité, elle peut cependant être modifiée dans le cadre d'une procédure de révision qui est calquée sur la procédure d'élaboration : le dossier fait l'objet d'une enquête publique et doit être approuvé à la fois par la commune, dans le cadre d'une délibération, et par l'Etat via un Arrêté Préfectoral.

Le dossier de carte communale a été réalisé par la DDT dans le cadre d'une convention ; elle a été approuvée par Arrêté Préfectoral le 17 Octobre 2002. Au fil des projets de la commune, deux révisions ont été effectuées par la DDT dans le cadre de conventions :

- **1ère révision**, approuvée par Arrêté Préfectoral 1 du 14/06/2005 avec pour principales modifications :
 - des réductions de la surface constructible suite à la prise en compte de périmètres applicables autour de bâtiments agricoles au Règlement Sanitaire Départemental et du caractère inondable ou hydromorphe de certains terrains,
 - des extensions de la zone constructible sur certains axes (lieux dits La Bergerie, La Porte d'en Haut, Aux cornuelles).
- **2ème révision**, approuvée par Arrêté Préfectoral le 17/12/2007 et dont les principaux changements portent sur la création d'une zone constructible sur le secteur de la Reulette, en extension le long du chemin dit « derrière la grotte » et surtout sur le plateau pour permettre la création d'un lotissement communal.
- **3ème révision, approuvée par Arrêté Préfectoral le 21 novembre 2014**, elle permet le développement de l'habitat à travers le projet de lotissement de la Reulette. L'économie est aussi prise en compte à travers l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités des Vignes des Côtes.

En Septembre 2020, une nouvelle révision du document d'urbanisme est engagée. Ce projet intervient dans un projet politique plus large de valoriser le cadre de vie de la commune et son offre immobilière (résidentielle comme économique) notamment par la restructuration de ses équipements, l'aménagement de ses espaces publics, la préservation de son paysage et de son identité rurale. La révision de la Carte Communale de Varennes devra également prendre en compte un nouveau document d'urbanisme intervenant à l'échelle régional : le SRADDET. Ce dernier, dont la compatibilité est imposée, lui imposera un ensemble de règles en termes de préservation des espaces et milieux, de modération de la consommation d'espace et de développement durables. Selon un angle plus opérationnel, la révision de la carte communale doit dresser un état des capacités du territoire de Varennes et les comparer avec ses besoins, adapter son périmètre en conséquence, et permettre le développement d'un projet de restructuration de la maison de retraite de la commune.



Source : varennesenargonne.fr



Source : varennesenargonne.fr



3. CADRE JURIDIQUE

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».
(Article L 110 du Code de l'Urbanisme).

1. PRINCIPE :

Son principe est de définir :

1- des zones constructibles.

2- des zones inconstructibles : dans lesquelles, par exception, ne peuvent être admises que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2. CONTENU :

■ le rapport de présentation :

Il s'agit d'un état des lieux, d'un diagnostic au titre notamment de la population, de la structure de l'habitat, de l'état de l'environnement...

Il expose les prévisions de développement.

Il explique les choix retenus et évalue les incidences de ces choix sur l'environnement.

Il s'agit du présent document.

■ les documents graphiques :

Ils permettent de localiser les zones constructibles (C) et les zones inconstructibles (N) sauf exceptions visées ci-dessus.

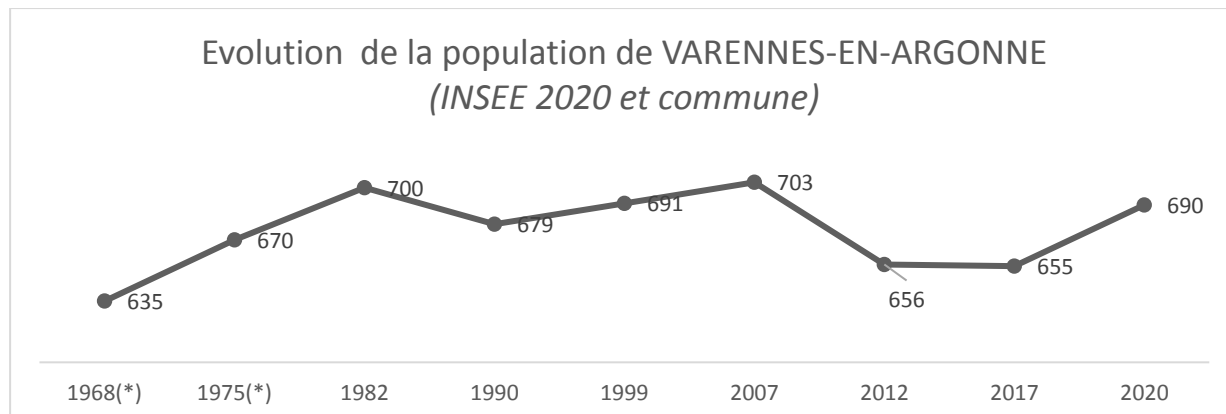
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET PREVISION DE DEVELOPPEMENT

1. STRUCTURE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

1. DEMOGRAPHIE ET POPULATION

Mise à jour des éléments inscrits au dossier de 2002.

1) Une fluctuation de la population mais une tendance à l'augmentation



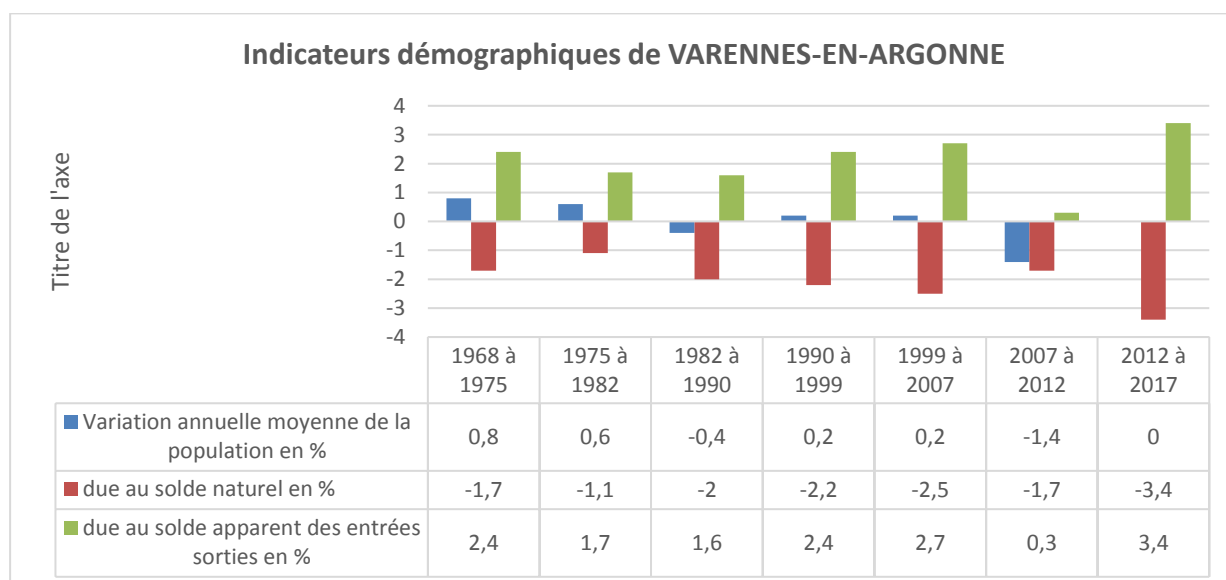
Le graphique ci-dessus illustre les évolutions de la démographie à Varennes en Argonne entre 1968 et 2020. La population a augmenté entre 1968 et 1982 puis a subi plusieurs fluctuations pour atteindre 690 habitants, après un maintien de la population à environ 650 habitants entre 2012 et 2017.

Cette période de stagnation de la courbe correspond au temps d'aménagement et de production de logements suite à la révision de la précédente Carte Communale approuvée en 2014, et des projets qui en ont suivi (lotissement de La Reulette, ZAE des Vignes de Cotes, etc).

En comparaison, le département de la Meuse connaît une évolution décroissante de sa population entre 2012 et 2017.

L'analyse de la variation annuelle de population peut apporter des indications supplémentaires sur la dynamique démographique. Cet indicateur fait le rapport entre le solde naturel (différence naissance et décès) et le solde « migratoire » (bilan des arrivées et départs sur le territoire).

Pour Varennes en Argonne, on obtient les résultats suivants :

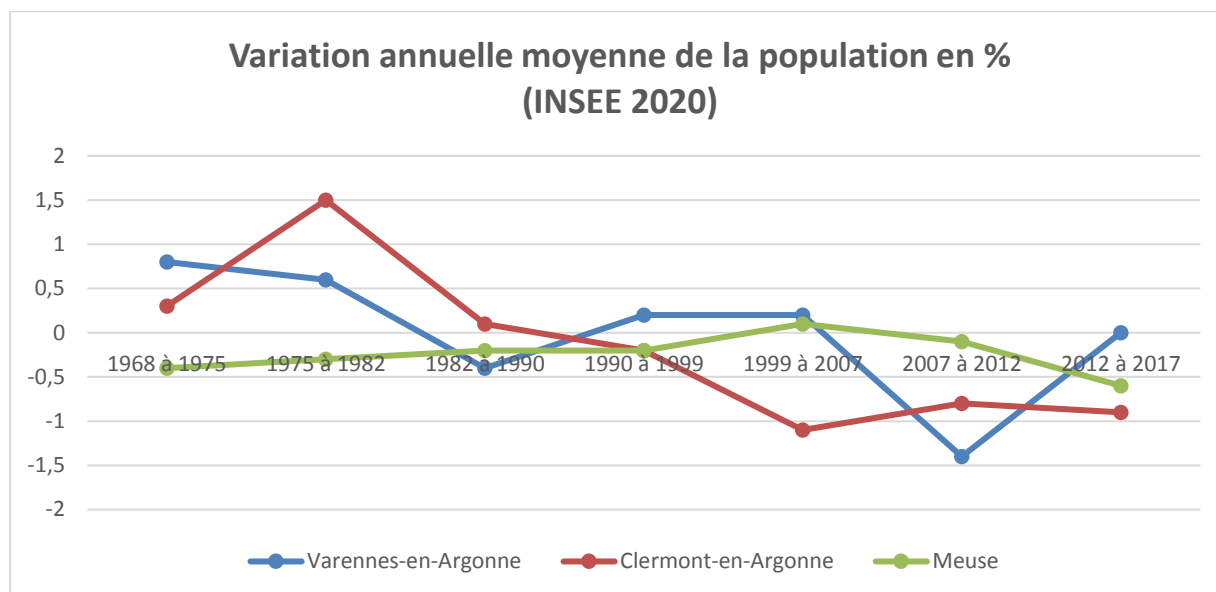


On observe un solde naturel négatif depuis les années 1960 et un solde migratoire positif. Aussi, ces deux indicateurs sont croissants et équilibrent le TVAM de manière à ce qu'il s'approche de 0.

Cela signifie que la commune connaît un nombre important de décès, mais aussi de nombreuses arrivées sur la commune.

ATTENTION : une maison de retraite étant présente sur le territoire, le solde naturel devra être relativisé au regard de la concentration de personnes âgées importante.

Il est également intéressant de comparer ces fluctuations de la démographie dans un cadre plus large.



Si l'on compare la variation annuelle moyenne de la population communale avec celles de Clermont-en-Argonne (principal pôle territorial de la CC Argonne-Meuse dans laquelle Varennes est comprise) et celle du département de la Meuse, on observe entre 2007 et 2020 la croissance de sa population inversement aux tendances extra-communales et notamment à l'échelle du département.

Le département de la Meuse entre 1968 et 1999 était en déficit démographique, tendance qui s'est inversée en 2009 avec un taux de variation de la population qui devient positif entre 1999 et 2009.

La commune de Clermont-en-Argonne à quant à elle connu une variation de sa population plus stable avec un léger phénomène de croissance entre 1968 et 2007 (qui s'accroît à partir des années 2000) et d'une variation négative et constante depuis 2007.

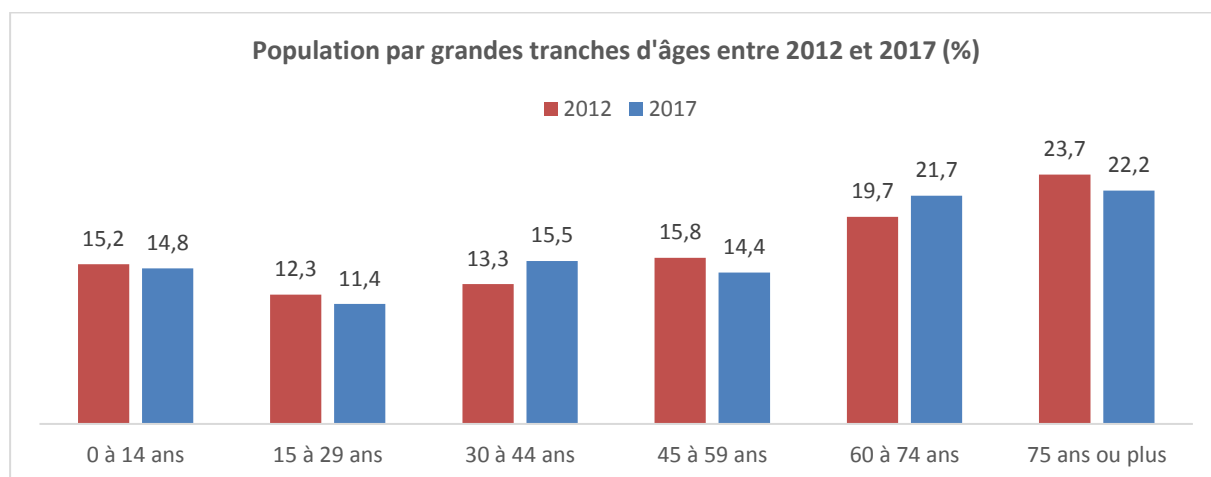
La commune de Varennes présente une variation de population plus fluctuante et présente sur certaines périodes (1968 à 1982, 1990-1999, 2012-2020) un ratio positif. Cela souligne le caractère attractif de Varennes comme commune rurale Nord-Meusienne : cadre de vie attractif, présence d'équipements et de services publics, dynamisme économique.

2) Des profils de population marqués

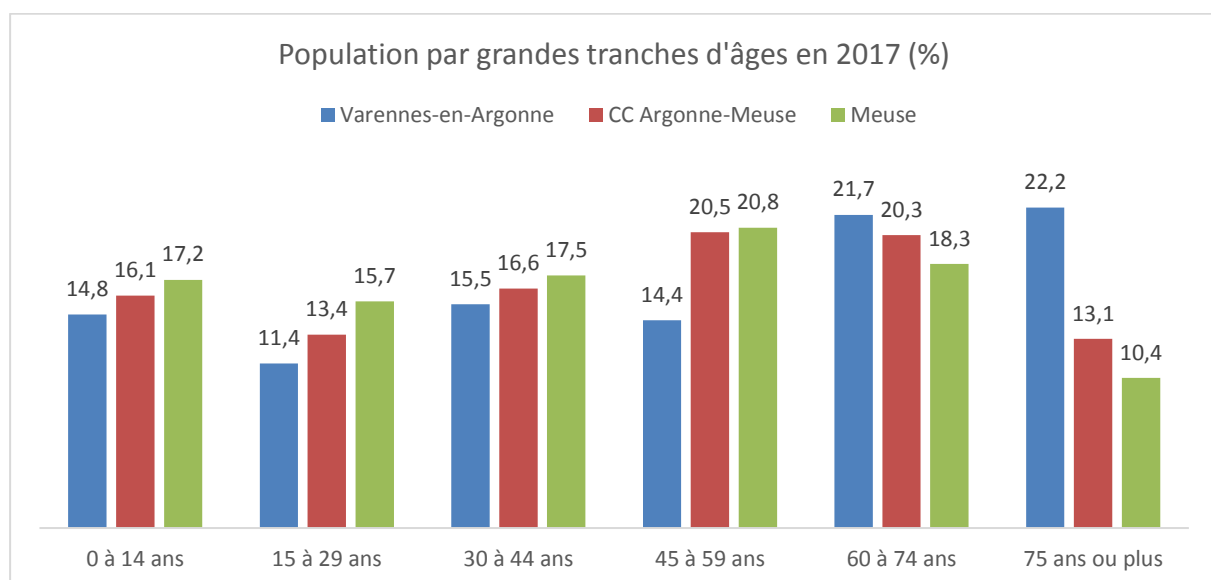
L'analyse de la population par grandes tranches d'âges montre la surreprésentation des personnes âgées sur le territoire : 21.7% de 60 et 74 ans et plus, 23.7% des 75ans et plus (en 2017).

Tandis que cette première tranche d'âge augmente entre 2012 et 2017 selon un phénomène de vieillissement de la population, la part des plus âgées diminue en corroborant l'important taux de mortalité sur la commune.

Encore une fois, la présence de la maison de retraite explique cette importante représentation des 75 ans et plus. La commune témoigne également d'une importante arrivée de retraités venus profiter du cadre rural de l'Argonne.



La part des 30 à 44 ans croît tandis que les 45 à 59 ans diminue : cela contribue à un équilibre des personnes en âges de travailler et de former une famille. Cette stabilité correspond à une représentation affirmée des moins de 14 ans : la présence d'une école primaire et d'un collège permet d'attirer des familles et de les maintenir sur le territoire. On peut supposer que la décroissance des tranches des 15 à 29 ans et de 45 à 59 ans correspondent à des familles venues s'installer il y a plusieurs années à Varennes et qui partent en recherche d'une nouvelle offre en équipement et service, universitaire ou professionnelle par exemple.

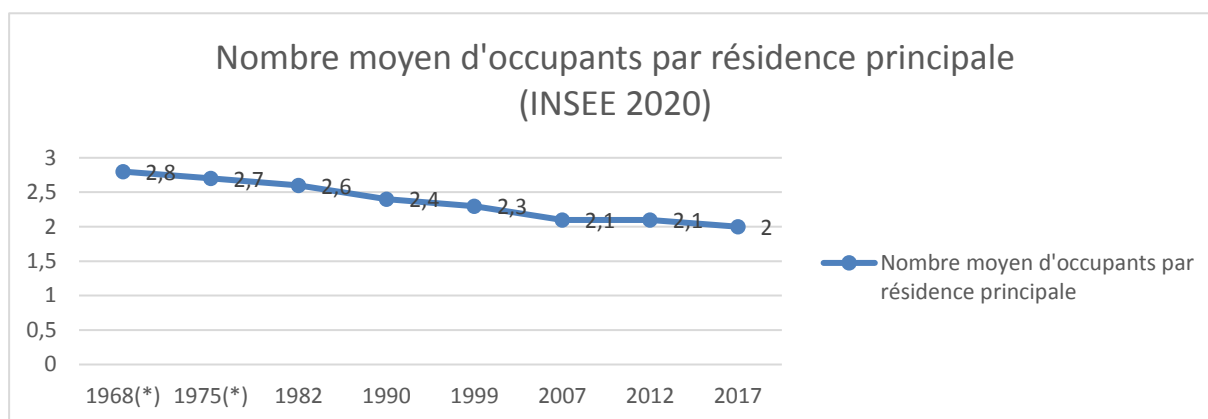


La comparaison des grandes tranches d'âges de la commune avec celles de l'intercommunalité et du département souligne la surreprésentation des personnes de plus de 60 ans par rapport aux populations actives (15 à 59 ans) et des enfants (moins de 14 ans). Ceci est en partie dû à la présence de l'EHPAD ou à l'attraction que les retraités vouent au cadre de vie paisible de cette commune rurale de l'Argonne. On observe également que la part des « familles », c'est-à-dire des tranches d'âges des enfants (0-14 ans) et des adultes (30 à 44 ans) est proche des données supra-communales : 15% contre 16 et 17% pour les 0-14 ans, et 15.5% contre 16.6 et 17,5% pour les 30-44 ans. Cela s'explique par la présence d'équipements scolaires et sportifs sur le territoire.

3) Structure des ménages

En 2016, la commune de VARENNES-EN-ARGONNE comprend un total de 280 ménages regroupant 572 habitants.

Source : INSEE	2017
Population des ménages	572
Nombre de ménages	280



Le nombre moyen d'occupants par résidence principale continu à décroître après une légère période de maintien. On passe de 2.1 à 2 occupants par résidence principale entre 2012 et 2017.

Enjeux et perspectives	POPULATION	La population de Varennes est soumise à d'importantes fluctuations, mais présente des indicateurs encourageant par rapport son pôle territorial de rattachement (Clermont-en-Argonne) et au département.
		Il s'agit d'une population vieillissante, dont l'évolution est donc fortement tributaire des installations de nouveaux habitants sur la commune.
		Des tendances de croissance (population, arrivées de population, etc) qui se perpétues et qui mériteraient d'être pérennisées.

1) Une population majoritairement active

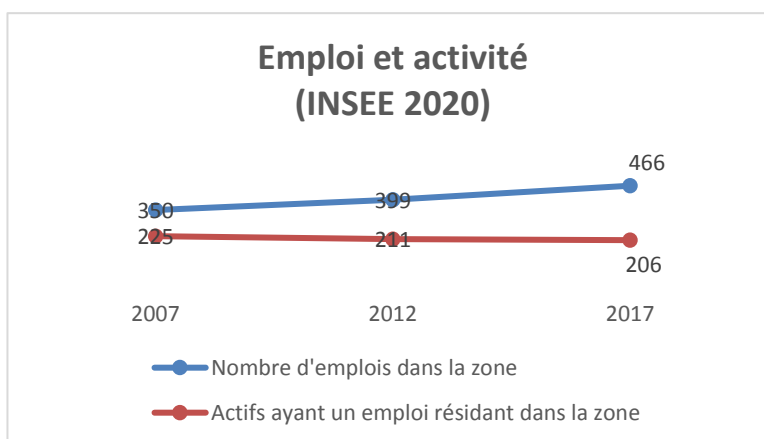
Population de 15 à 64 ans par type d'activité			
	2007	2012	2017
Ensemble	375	317	310
Actifs en %	67	75,1	75,5
Actifs ayant un emploi en %	59	65,8	65,3
Chômeurs en %	8	9,3	10,2
Inactifs en %	33	24,9	24,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	4	5
Retraités ou préretraités en %	15,1	12,4	7,6
Autres inactifs en %	11,4	8,4	11,9

La population de VARENNES-EN-ARGONNE se caractérise par une forte part des actifs. Cette dernière revient à 75.5% de la population des 15 à 64 ans, et continu d'augmenter depuis 2007 (67%). Quant à la population des actifs ayant un emploi stable, les chômeurs connaissent une augmentation constante depuis 2007 en passant de 8% à 10.2% en 2017.

Quant à elle, la population des inactifs décroît en passant de 33% en 2007 à 24.5% en 2017. Cela traduit la forte baisse des retraités en 2007 et 2017, dont la population est passée de 15.1% à 7.6%.

2) Une dynamique de l'emploi à contre-courant des tendances démographiques

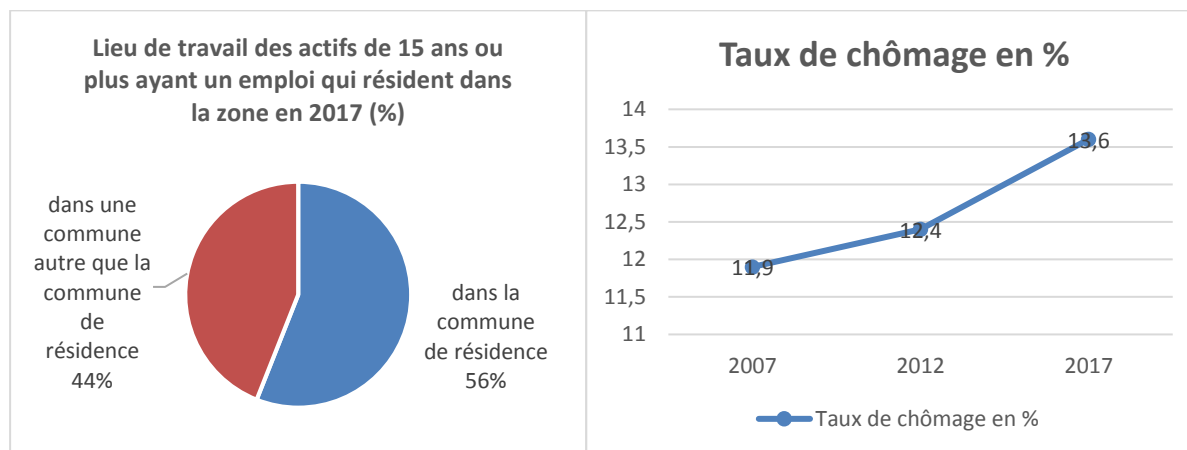
Varennnes se caractérise par des données sur l'emploi et l'activité à contre-courant des dynamiques démographiques et des caractéristiques de sa population. On observe une augmentation du nombre d'emplois sur le territoire entre 2007 et 2017 alors que le nombre d'actifs ayant un emploi dans la zone est décroissant et nettement inférieur. En 2017, on observe 466 emplois contre seulement 206 actifs.



Parmi les actifs ayant un emploi dans la zone, on observe une importante part des personnes travaillant sur la commune ce qui implique un tissu économique endogène très riche (industrie présente, services équipements) qui permet d'autonomiser les actifs sur le territoire : ce qui est plutôt rare pour une commune de cette taille.

Une des particularités de la commune tient dans la localisation des lieux d'activités pour les actifs. C'est un des atouts de Varennnes de proposer des emplois sur la commune elle-même. Si cette situation a longtemps été défendue par l'équipe municipale, elle voudrait aujourd'hui aller plus loin et attirer de nouveaux habitants qui trouveraient un emploi sur la commune. Cette volonté rentre en accord avec les grands principes de l'urbanisme inscrits dans les lois Grenelles, ALUR, ELAN, etc.

La commune rencontre une problématique de croissance du chômage depuis 2007. Alors que le taux de chômage était de 11.9% en 2007 (contre 8.2% à l'échelle du département la même année), il a progressé pour atteindre 13.6% en 2017, traduisant une problématique de l'emploi sur le territoire.

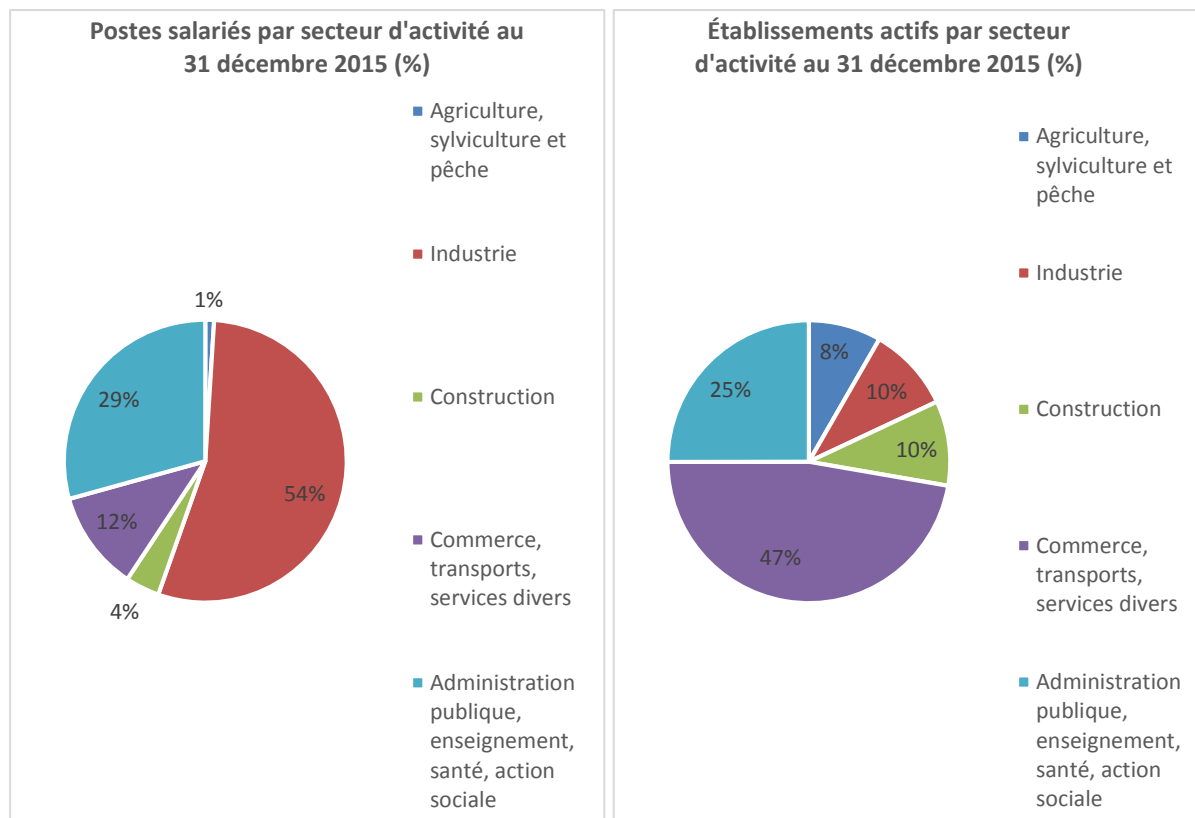


A Varennnes, l'industrie est le principal secteur d'activité pourvoyeur d'emploi et représente seulement 10% des établissements actifs : il représente un atout considérable pour l'équilibre économique de la commune, et devra être conforté à travers l'armature fonctionnelle communale. Le secteur industriel est principalement représenté par une entreprise : ALK, un laboratoire pharmaceutique qui emploie 157 employés.

Le second secteur d'activité pourvoyeur d'emploi est le secteur public (administration, enseignement, santé, etc) : 29% des emplois pour 25% des établissements actifs. En effet, la commune est équipée d'une mairie, d'une école, d'un collège. Un enjeu de développement fort, voir primordiale est lié à ce secteur d'activité, notamment au regard des tendances démographiques préalablement exposé.

Les activités de commerces et de services représentent quant à elles le secteur comprenant le plus d'établissements (47% des établissements actifs de la commune). Ces activités sont complémentaires avec la forte vocation résidentielle de ce bourg rural ayant un statut de pôle de proximité.

Les secteurs de l'agriculture, du commerce et de la construction sont moins représentés mais tout de même présents. Afin d'entretenir un tissu économique équilibré et diversifié, ces activités devront être de nouveau prises en compte par les politiques économiques communale et intercommunale à venir.

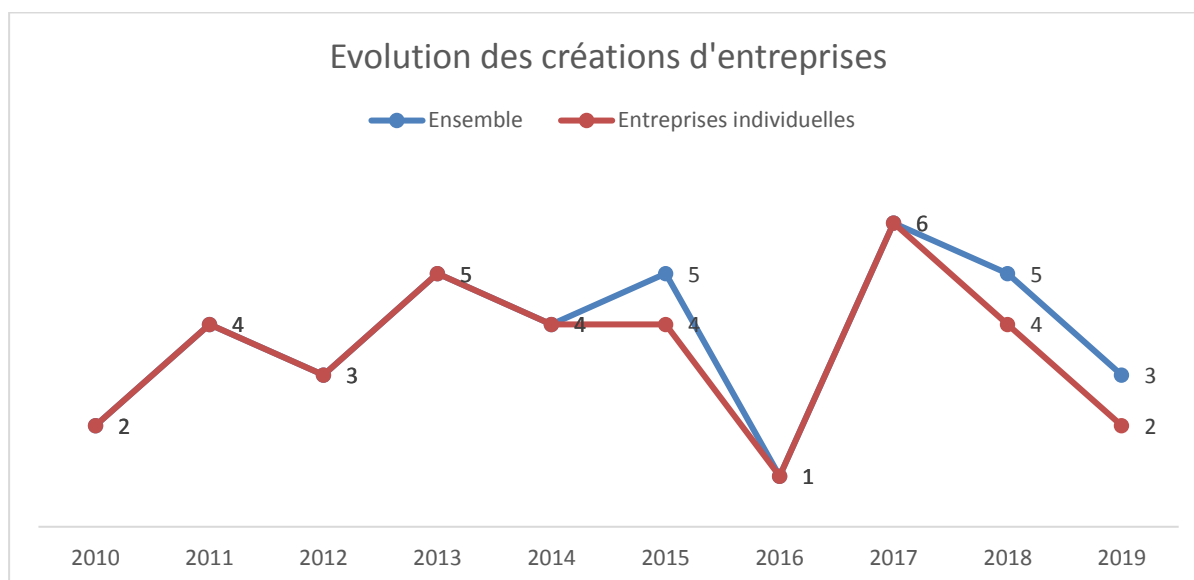


Source : INSEE 2020

3) Un territoire attirant pour les entreprises, mais une vigilance à garder

Lorsque l'on s'interroge sur les évolutions de créations d'entreprises sur le territoire, on constate une variation entre 3 à 5 créations d'entreprises par an depuis 2010. Ces entreprises sont principalement des entreprises individuelles.

Cette tendance fluctuante est marquée par une période de disparité entre 2016 (création d'une unique entreprise) et 2017 (création record de 5 entreprises). Toutefois, le nombre d'entreprises créées par an est en constante diminution depuis 2017. On suppose que la zone d'activité et le lotissement de la Reulette qui ont été aménagés suite à l'approbation de la carte communale en 2014 ont créé un regain d'attractivité profitable à la création d'entreprise, mais qui tend à présent à s'estomper.



4) Un tissu d'activités tertiaires très diversifié

Si l'industrie est la principale économie pourvoyeuse d'emploi à VARENNES-EN-ARGONNE, son tissu économique est majoritairement tourné vers les activités tertiaires : commerces, services et notamment services de soins, artisans, administrations et équipements publics, etc.

Cette offre diversifiée, à la fois en termes de fonctionnalités urbaines que d'emplois, témoigne à la fois du dynamisme et de l'attractivité de la commune, et des savoirs-faires de ses habitants. Cela traduit aussi la capacité de la commune à subvenir à nombre des principaux besoins de ses habitants, et de ceux des communes environnantes, affirmant ainsi sa place dans l'armature territoriale du pays de Verdun. Une place qui devra être confortée, voir renforcée.

Recensement des équipements, commerces et services à VARENNES-EN-ARGONNE (2020)	
Equipements publics	1 bureau de poste
	1 gendarmerie
	1 caserne de pompier
	1 école élémentaire
	1 collège
Equipements sportifs	1 terrain de football
	1 terrain de pétanque
	1 salle multisport
Commerces et services	1 supermarché
	1 banque
	2 boulangeries
	1 coiffeur
	2 garages automobiles
	2 pompes funèbres
	1 vétérinaire
	2 entreprises de maçonneries
	2 serruriers/menusiers/charpentiers
	1 électricien
	1 peintre/plâtrier
	1 service de contrôle technique
	1 magasin d'électroménager
Services de santé	1 station-service
	1 dentiste
	2 kinésithérapeutes
	1 orthophoniste
	1 podologue
	1 médecin
	1 pharmacie
	1 sage-femme
	2 infirmiers
	1 service pour handicapé
	1 maison de retraite
Tourisme	1 diététicien
	1 musée
	1 camping
	1 hôtel
Transport	3 restaurants
	1 taxi

Cette offre en équipements, commerces et services se caractérise par :

- ✓ Une offre complète en équipement public, et notamment en offre scolaire (présence d'une école et d'un collège), structurant le territoire communautaire.
- ✓ Des équipements sportifs en nombre suffisant pour assurer le fonctionnement des équipements scolaires, et animer le territoire notamment pour les habitants les plus jeunes.
- ✓ Un tissu commercial et serviciel répondant aux besoins quotidiens des habitants.
- ✓ Des services de santé complets et particulièrement développés, grâce au projet de maison de santé, qu'il faudra absolument conforter et maintenir sur le territoire.
- ✓ Une offre touristique également développée, vecteur de rayonnement communal, en lien avec l'histoire de Varennes mais également son cadre naturel.



Maison médicale de VARENNES-EN-ARGONNE (source : CC Argonne Meuse).



Maison de retraite et unité Alzheimer de VARENNES-EN-ARGONNE (source : emonsite).



Collège de VARENNES-EN-ARGONNE (source : lorraineactu).

Les principales forces attractives de la commune sont la présence d'une diversité de services de santé (concentrés dans la maison de santé et la maison de retraite), et d'une offre scolaire particulièrement structurée avec la présence d'une école élémentaire, d'un collège et d'équipements sportifs attenants (notamment une salle multisports).

Ces équipements, qui garantissent le rayonnement de cette commune rurale de seulement 650 habitants à l'échelle du Pays de Verdun, présentent un double avantage :

- Une réponse à un besoin de services de santé, en contexte rural, notamment pour les personnes âgées dont la population augmente dans le département de la Meuse.
- Une offre de qualité pour les jeunes actifs avec enfants cherchant à s'implanter à la campagne pour profiter d'un environnement rural tout en disposant d'une offre en service complète et diversifiée.

A l'avenir, il sera primordial pour Varennes de conforter cette offre en équipements et en services.

En effet, le collège a risqué de fermer ses portes en 2017. Après avoir obtenu gain de cause, la commune a pleinement pris conscience de la fragilité de ce potentiel et souhaite le conforter dans les prochaines années (projets de restructuration, requalification, extension, projet de verger et/ou potager pédagogiques en permaculture, etc).

5) La ZAE des Vignes des Côtes



Photographie et photographie aérienne de la ZAE des Vignes des Côtes (source : géoportail).

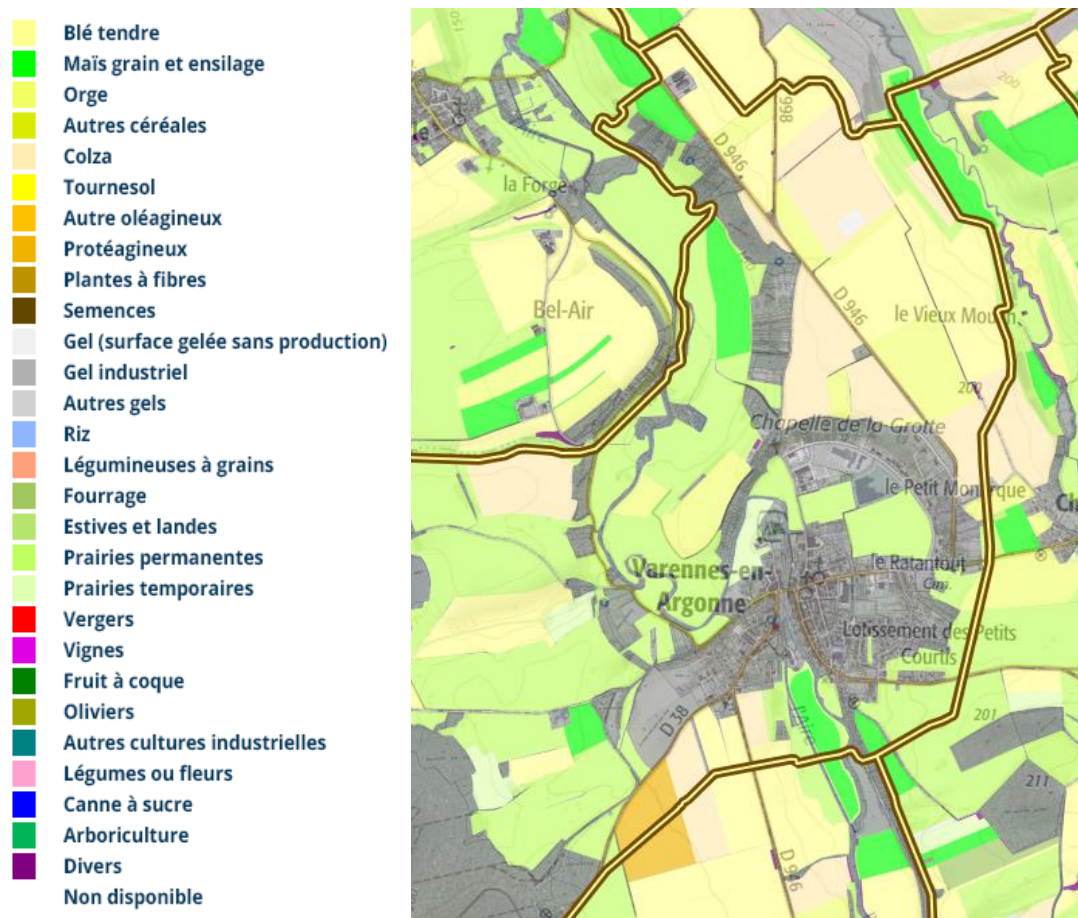
L'industrie est le principal secteur d'activité pourvoyeur d'emploi sur le territoire communal. Pour cela, elle peut compter sur la zone d'activité des Vignes des Côtes, aménagée suite à la dernière révision de la Carte Communale en 2014. Cette zone économique accueille notamment le laboratoire ALK qui exporte des produits pharmaceutiques dans le monde entier, et qui attire des actifs de tout le département.

Cette ZAE possède encore une importante capacité foncière permettant d'attirer de nouvelles activités et/ou industrie.

Cet espace est un formidable levier de développement économique pour la commune et son espace communautaire : capacité suffisante, proximité avec un centre-urbain correctement équipé, proximité avec une offre résidentielle de choix, proximité avec l'A4 (13 min de voiture), faible impact sur le paysage (situation en pied de cote) et sur l'environnement (extension urbaine maîtrisée, étang de rétention des eaux de pluie au service de la zone et du lotissement de La Reulette).

Enjeux et perspectives	ACTIVITES	Une commune attractive pour les emplois qu'elle propose, et l'offre en équipements et services qu'elle entretient.
		Des difficultés rencontrées pour maintenir les actifs travaillant sur le territoire.
		Une offre en équipements et en services suffisamment complète pour permettre l'accueil de populations plus jeunes, comme le maintien des aînés sur le territoire.
		Un fort enjeu de préservation de l'offre scolaire et médicale afin de continuer à affirmer la place de la commune à l'échelle du Pays de Verdun.
		Un potentiel en foncier économique qui reste à exploiter.

3. UNE AGRICULTURE FRAGILISEE QUI A REUSSI A SE MAINTENIR AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES



RPG 2019 de VARENNES-EN-ARGONNE (source : géoportail).

Orientation technico-économique (OTEX)	Exploitations	Superficie agricole utilisée (ha)	Unités de travail annuel (UTA)
Ensemble	7	427	5
Grandes cultures	3	S	1
Bovins viande	S	S	S
Ovins, caprins et autres herbivores	S	S	S
Polyculture, poly élevage, autres	S	S	S




Agreste 2010

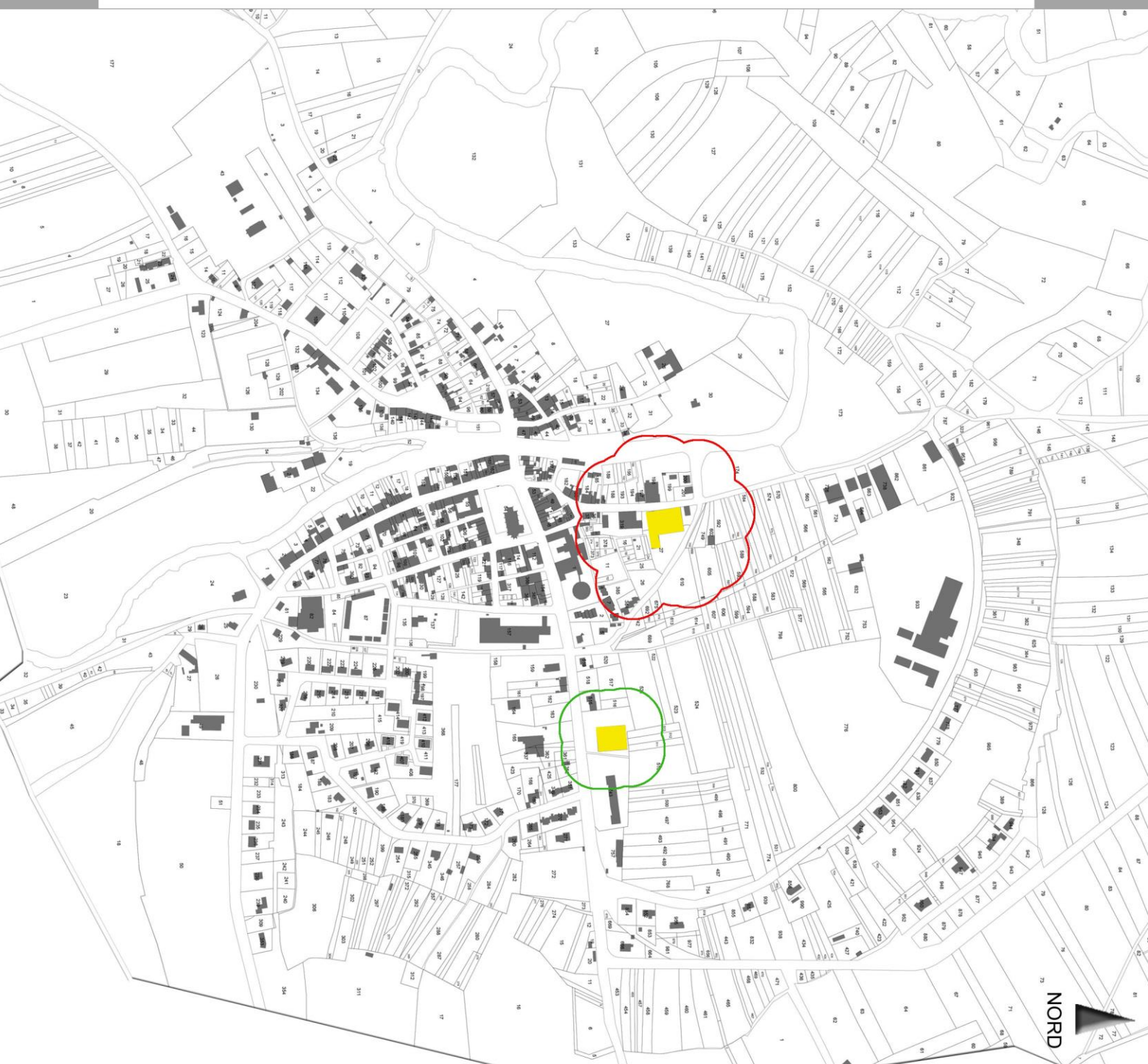
Varennes est une commune à forte identité agricole, que cela soit dans son occupation des sols, ou dans son orientation économique (selon l'Agreste) : 3 exploitants sont identifiés comme orientés vers les grandes cultures, et 4 autres vers l'élevage (bovin, ovins, caprins, polyculture et poly-élevage, etc). Lors de la précédente révision (2014), seulement 2 exploitations étaient identifiées comme actives sur Varennes.

Les bâtiments agricoles situées à l'intérieur de la trame urbaine ne sont plus utilisés pour cette fonction. Près de la moitié de la superficie communale est identifiée au RPG. Aussi, la consommation de sa Superficie Agricole Utile a nettement diminué depuis ces 10 dernières années, notamment grâce à la mise en place du document d'urbanisme.

	Données citées en 2002	Données citées en 2010 (plus récentes)	Données 2020 (consommation)
Ban communal (ha)	1181 ha		
Evolution de la SAU	495 ha	427 ha	Environ 420 ha

LEGENDE

-  Bâtiment agricole
-  Recul RSD (50m)
-  Recul ICPE (100m)

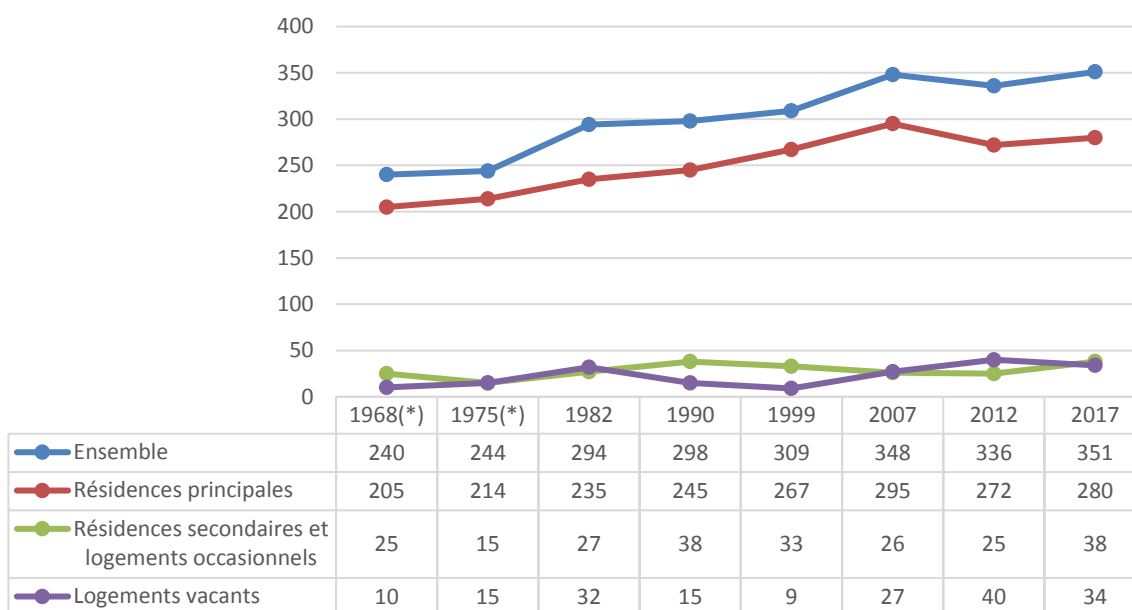


NORD

Source : Géoportail

4. HABITAT ET LOGEMENTS

Evolution du nombre de logements à Varennes

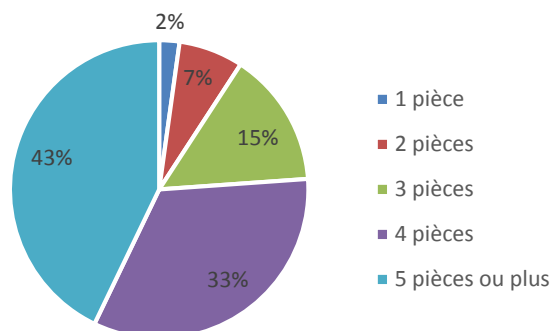


En 2017, on dénombrait 350 logements à Varennes. La commune connaît un rythme de construction moyen de 1 logement par an depuis 10 ans (période 2007-2017), et d'environ 3 logements par an ces 5 dernières années. Cette accélération du rythme de construction, selon les observations de l'équipe municipale, est dû à l'arrivée de couples de retraités qui viennent profiter des richesses de l'Argonne et de l'offre en équipements de la commune. La moitié des ventes ont été réalisés par des habitants de la commune, et l'autre moitié par des arrivants extra-départementaux.

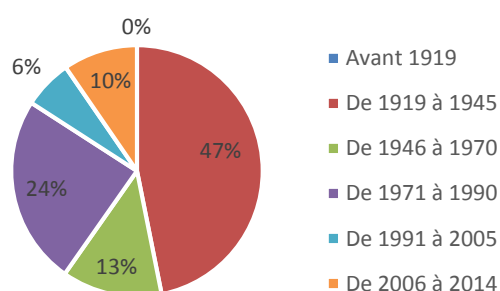
Parmi ces 350 logements, 280 d'entre elles sont des résidences principales (80%), 38 des résidences secondaires (11%) et 34 des logements vacants (9.68%). Selon des données plus récentes de la commune, seulement 18 logements vacants sont recensés dont 5 insalubres.

Ce niveau important de la vacance immobilière, que l'on compare en générale à un point de stabilisation du marché immobilier établi à 8%, est élevé mais reste relatif à celui d'un bourg rural Meusien. En effet, ces espaces urbains empreints d'une forte valeur patrimoniale, sont généralement contraints par l'ancienneté et la taille des bâtisses vacantes, mais aussi par les contraintes entraînées par les risques inondations ou les périmètres de protection des monuments historiques. L'ensemble de ces phénomènes sont identifiés à VARENNES-EN-ARGONNE.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2017 (%)



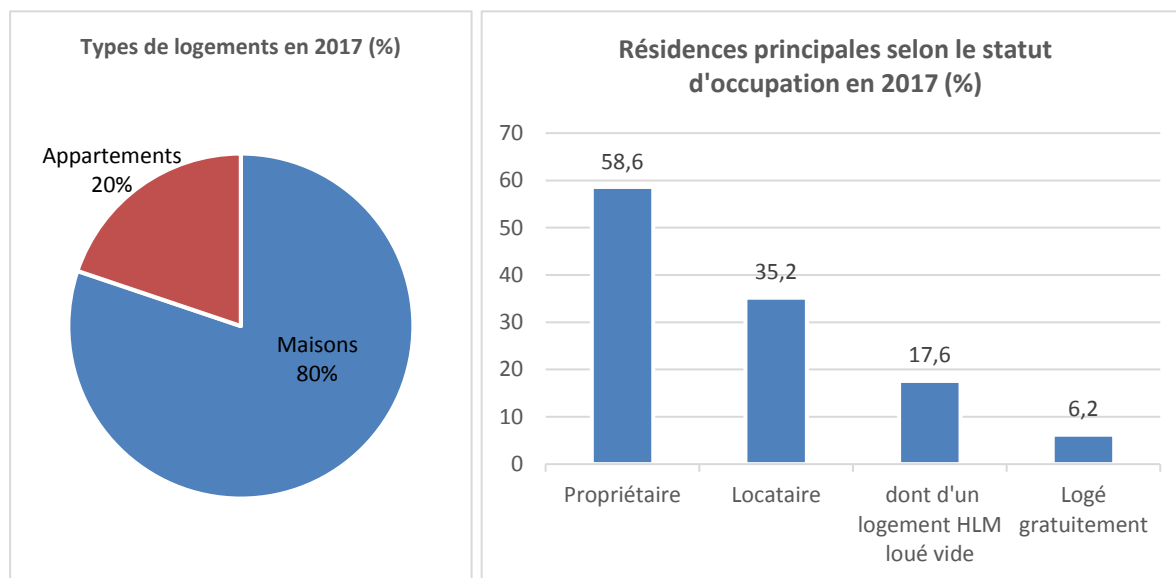
Résidences principales construites avant 2015 (%)



Les données INSEE parues en 2020 corroborent cette caractéristique du parc immobilier de Varennes, et prévoit une accentuation de ce phénomène de vacance en lien avec le vieillissement de la population.

Enfin Varennes se caractérise aussi comme une commune rurale présentant une offre en logement diversifiée et équilibrée, notamment dans la constitution des typologies de son parc immobilier :

- Un parc principalement constitué de maisons (à 80%) mais proposant également des appartements (20% des logements) ;
- Un rapport équilibré entre offre locative et propriété privée (60% de propriété privée pour 35% de locatifs) ;
- Une offre en logements sociaux non négligeable : 18% des résidences principales. Ils sont gérés par un bailleur social OPHLM qui gère également des logements seniors.



Exemples de biens immobiliers disponibles à la vente à VARENNES-EN-ARGONNE.

eux et perspectives	LOGEMENT	Une forte demande en logement individuel, principalement par des retraités
		Une offre immobilière adaptée à la demande
		Une vacance immobilière importante, mais caractéristique des villages Meusiens et de la typologie de leurs logements et de leurs contextes urbains
		Une offre en locatif social déjà bien développée

5. VARENNES-EN-ARGONNE, UN BOURG RURAL AUTONOME ET RAYONNANT

Varennnes-en-Argonne, par son poids démographique, son rôle économique et surtout son offre en équipements et en services, joue un rôle de bourg rural et structurant à l'échelle du PETR.

La commune dispose de nombreux atouts : une activité industrielle et pharmaceutique faisant rayonner le territoire au-delà des frontières de son PETR, une offre en commerces et en services complète, une offre médicale permettant de répondre aux besoins d'une population vieillissante, et la présence d'équipements scolaires nécessaires au maintien de familles dans ce territoire rural.

En réponse aux problématiques (tant démographiques que économiques) conjoncturelles qui s'imposent à la commune, ses politiques s'impliquent dans le maintien de ces atouts et développent de nouveaux projets permettant de conforter le rang territorial du village : restructuration des équipements publics, valorisation du cadre de vie, développement et attractivité économique.

La stature territoriale de Varennnes-en-Argonne lui permet donc d'appréhender un double enjeu de réponse aux besoins communaux et supra-communaux, et de développement local.

Varennnes-en-Argonne, en tant que village rural présentant à la fois un tissu économique et une offre en équipements diversifiés, qui répondent à des besoins à minima communautaires, se positionnent comme un bourg rural et un pôle de proximité.

Au-delà de son rang territorial, par ses caractéristiques historique et économique, Varennnes-en-Argonne rayonne à l'échelle du département comme un village dynamique et patrimonial.



Source : PETR du Pays de Verdun

2. STRUCTURE MORPHOLOGIQUE DU TERRITOIRE

1. GEOLOGIE



Source : BRGM Grand-Est

VARENNES-en-Argonne est localisé entre deux feuilles géologiques, la feuille Monthois à l'est et la feuille Verdun à l'ouest :

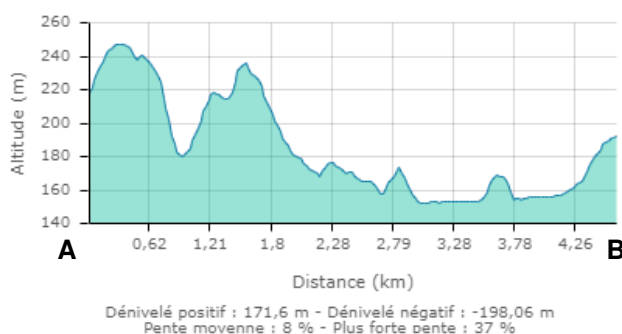
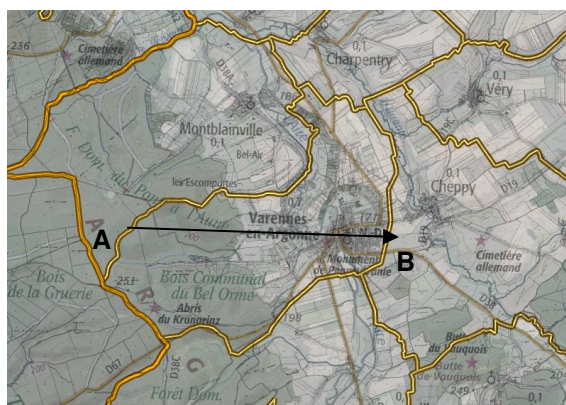
La feuille Monthois se situe géographiquement à la transition entre la Champagne et la Lorraine, dans le quart nord-est du bassin de Paris. D'un point de vue géologique, ce territoire appartient au bloc ardennais. Ici, il s'agit d'une unité appartenant au massif de l'Argonne, constitué par la Gaize d'Argonne (silicarenite à ciment d'opale de l'Albien supérieur) et venant sur la série transgressive de l'Albien inférieur et moyen représentée par les Sables verts et les Argiles du Gault.

La feuille Verdun couvre une partie de la Lorraine septentrionale parcourue par la vallée de la Meuse. Elle s'inscrit dans la structure générale du Bassin de Paris. L'érosion, en jouant sur une structure monoclinale constituée de terrains alternativement résistants (calcaires) et tendres (argileux et marneux) plongeant du NE vers le SW, a façonné une série de « côtes » et de plateaux, les formations tendres occupant les versants. Il s'agit plus précisément de la strate du plateau Barrois constitué de calcaire portlandiens, recouvert par des limons dérivant des dépôts crétacés et par des placages étendus de sables verts de l'Albien. On y observe de nombreuses buttes-témoins d'Argile de Gault (Albien), et surtout de Gaize (Cénomanien).

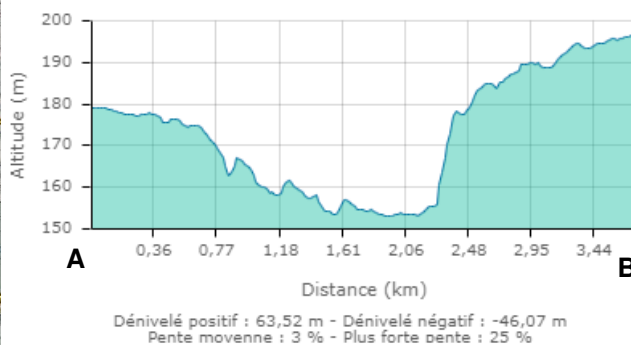
2. TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

Le village de VARENNES-EN-ARGONNE se trouve à une altitude moyenne de 150m.

Le point culminant de la commune se trouve à 250m d'altitude et le point le plus bas se trouve à 150m.











Le profil ouest/est nous montre que la commune se trouve à cheval entre plusieurs unités géographiques : les cotes d'Argonne, la vallée de l'Aire, les cotes des Bars. Le relief alterne entre des vallées encaissées et des revers de côtes associés.



Le profil nord/sud montre la transition nette entre vallée de l'Aire et les cotes des Bars, dont on retrouve la jonction au niveau du village et de ses coteaux.

Il se caractérise par les reliefs présentant des différences d'altitudes marquées, notamment par un réseau hydrographique qui traverse le territoire selon des axes nord-sud (l'Aire) et est/ouest (ruisseau des 3 fontaines).

LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Cours d'eau principaux
-  Altitudes supérieures à 250m
-  Altitudes comprises entre 225m et 250m
-  Altitudes comprises entre 200m et 225m
-  Altitudes comprises entre 175m et 200m
-  Altitudes comprises entre 150m et 175m
-  Altitudes inférieures à 150m

NORD

Echelle : 0 400 m

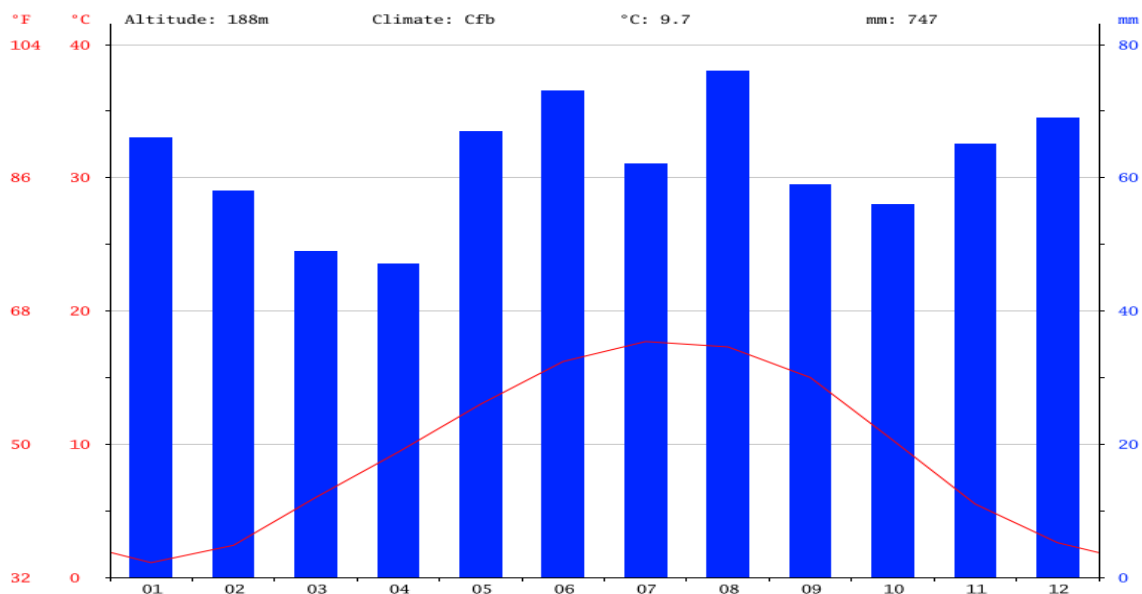
Source : Géoportail

3. CLIMAT

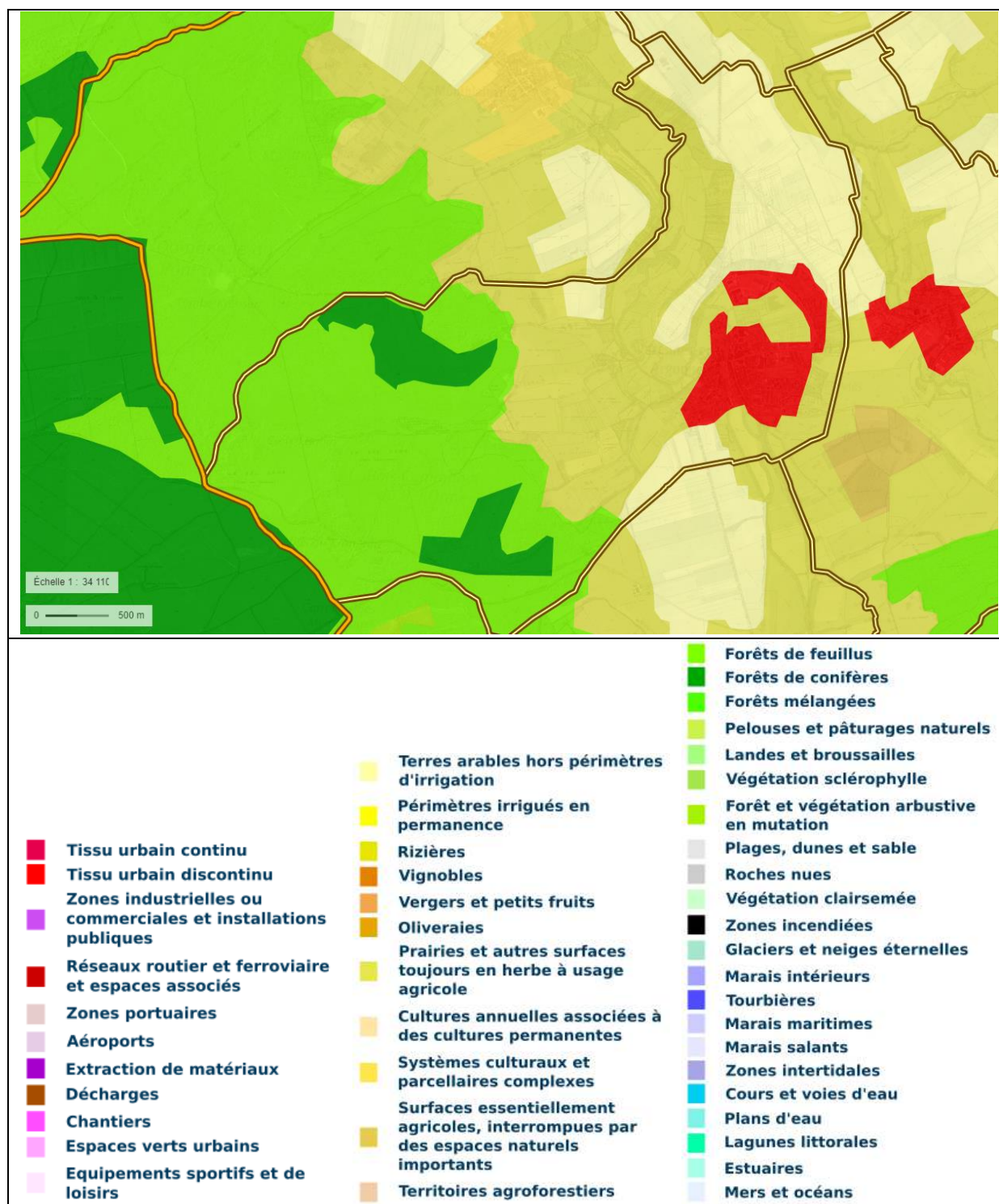
La commune est influencée par un climat océanique dégradé. L'éloignement de la mer et la latitude moyenne entraînent des hivers et des étés relativement marqués à l'inverse des littoraux où les variations de température sont plus faibles.

La température moyenne annuelle au niveau de la commune de VARENNES-EN-ARGONNE est de 9,7°C. La température moyenne mensuelle maximale est atteinte en juillet avec 17,7°C et la température moyenne mensuelle minimale est atteinte en janvier avec 1,1 °C. L'amplitude thermique est de 16,6°C, ce qui est assez important.

Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année avec des maximums en saisons chaudes. La commune reçoit un total de 950 mm de précipitations par an. Le mois le plus sec est le mois d'avril avec 47 mm et le mois le plus humide est le mois d'août avec 76 mm.



4. OCCUPATION DU SOL

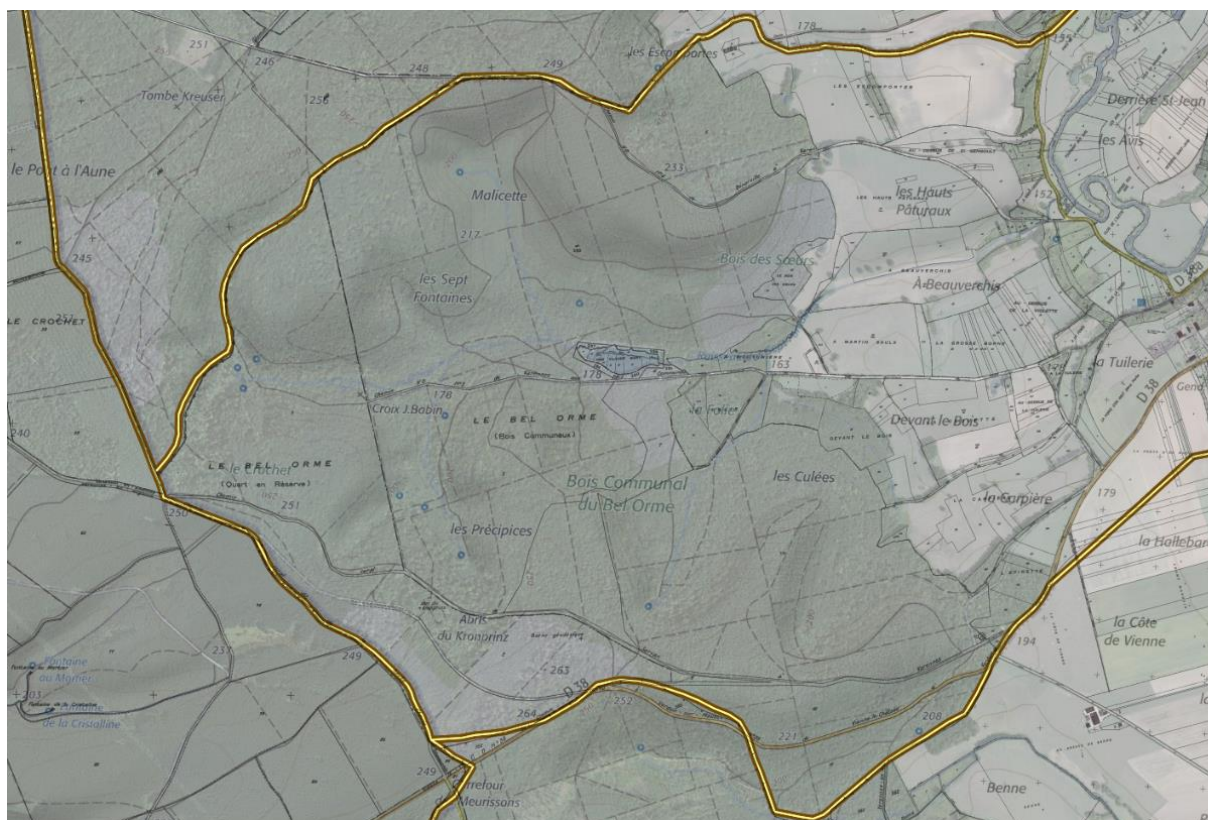


Occupation du sol de VARENNES-EN-ARGONNE (source : géoportail, corinne land cover).

Occupation du sol	Surface (ha)
SAU (Agreste 2010)	427 ha
Espaces forestiers	500 ha de forêt dont 477 ha de forêt communale. ... 23 ha de forêt privée.
Vergers	15 ha
Espaces urbanisés	82 ha
Autres (réseau hydrologique, friches, prairies, constructions ponctuelles et infrastructures, etc).	157 ha
Superficie communale	1181 ha

1) Les espaces boisés

Les espaces boisés représentent près de la moitié du territoire communal. Cette présence forestière massive rappelle l'appartenance de la commune au massif de la Côte d'Argonne qui est un massif essentiellement forestier. De plus, la forte déprise agricole due au déclin démographique de la commune a facilité la reconquête forestière. Cette domination de la forêt peut être vue comme un atout pour la commune qui peut jouer sur l'attrait touristique de ce type de milieu « naturel ».



Source : géoportail.

2) Les espaces agricoles

Orientation technico-économique (OTEX)	Exploitations	Superficie agricole utilisée (ha)	Unités de travail annuel (UTA)
Ensemble	7	427	5
Grandes cultures	3	S	1
Bovins viande	S	S	S
Ovins, caprins et autres herbivores	S	S	S
Polyculture, poly élevage, autres	S	S	S

Agreste 2010

Varennes est une commune à forte identité agricole, que cela soit dans son occupation des sols, ou dans son orientation économique (selon l'Agreste) : 3 exploitants sont identifiés comme orientés vers les grandes cultures, et 4 autres vers l'élevage (bovin, ovins, caprins, polyculture et poly-élevage, etc). Lors de la précédente révision (2014), seulement 2 exploitations étaient identifiées comme actives sur Varennes.

Les bâtiments agricoles situés à l'intérieur de la trame urbaine ne sont plus utilisés pour cette fonction. Près de la moitié de la superficie communale est identifiée au RPG. Aussi, la consommation de sa Superficie Agricole Utile a nettement diminué depuis ces 10 dernières années, notamment grâce à la mise en place du document d'urbanisme.












	Données citées en 2002	Données citées en 2010 (plus récentes)	Données 2020 (consommation)
Ban communal (ha)	1181 ha		
Evolution de la SAU	495 ha	427 ha	Environ 420 ha

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



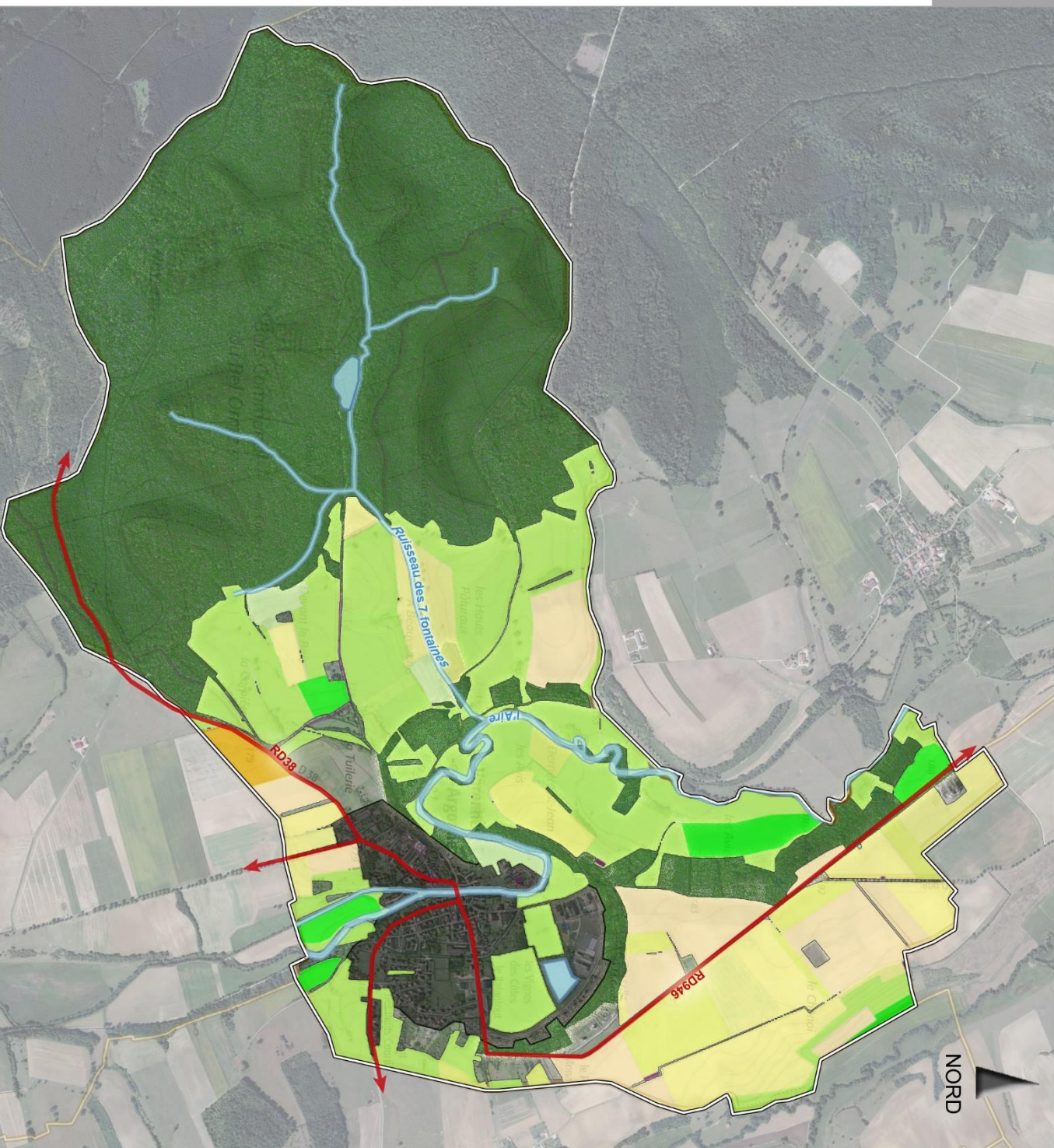
RPG 2019 de VARENNES-EN-ARGONNE (source : géoportail).

LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Réseau viaire principal
-  Cours d'eau principaux
-  Trame urbaine
-  Espace boisé
- Espace agricole (rpg2019) :**
 -  Blé tendre
 -  Maïs grain et ensilage
 -  Orge
 -  Colza
 -  Protéagineux
 -  Prairies permanentes
 -  Prairies temporaires

Echelle : 0  400 m

Source : Géoportail



■ Historique

Le massif forestier de l'Argonne, frontière naturelle entre la grande plaine du bassin parisien et de la Lorraine, entre le royaume de Charles le Chauve et l'empire de Lothaire, a toujours été un lieu propice aux combats. Varennes en Argonne dont l'existence connue remonte à l'an mil, a son histoire écrite dans son blason :

- les deux bars symbolisent la période de la domination barroise (Xème, XVème siècles)
- la croix à double croisillons rappelle l'époque de la souveraineté lorraine (XVème, XVIème siècles)
- les trois fleurs de lys évoquent la période des princes de Condé (XVIIème, XVIIIème siècles)
- la croix de guerre récompense les épreuves subies au cours de la guerre 1914/1918



Le peuplement de la vallée de l'Aire remonte à l'époque romaine mais Varennes connaît une réelle expansion à partir du XIème siècle. Elle passe de la dépendance des évêques de Verdun dans le domaine des comtes de Bar qui fortifièrent la partie haute de la ville, le "Château", par opposition au "Bourg", ou quartier bas.

En 1243, le comte Thiébaud II de Bar affranchit Varennes selon la loi de Beaumont. La ville connaît alors une période de prospérité économique. Après la disparition de la dynastie barroise au XVème siècle, Varennes relève alors des ducs de Lorraine, protecteurs plus lointains, elle s'appauvrit et se dépeuple au point que l'archevêque de Reims supprime la cure.

En 1648, Varennes passe avec le Clermontois, dans le nouvel apanage créé en faveur du grand Condé et prospère à nouveau. Après le découpage administratif de 1790, Varennes perd son statut de capitale du Clermontois pour n'être plus qu'un simple chef-lieu de canton.

Le village est connu pour avoir été le lieu de l'arrestation de Louis XVI et de la famille royale qui tentait de rejoindre des troupes restées fidèles à la monarchie basée à Montmédy, soit de passer la frontière pour gagner les Pays-Bas autrichiens (évasion manquée des 20 et 21 juin 1791). Le roi et sa famille furent arrêtés sur dénonciation de Jean-Baptiste Drouet, maître de poste de Sainte-Menehould.

La municipalité de Sainte-Menehould ayant des doutes sur des passagers signalés au relais de poste demanda à Drouet de rattraper la berline qui s'était arrêtée à son relais une heure auparavant. Il prit, accompagné de son ami Jean-Chrysostome Guillaume, la route de l'est et rencontra ses postillons qui l'informèrent de l'itinéraire de la berline, qui cheminait en direction de Varennes. Il y arriva avant la berline. Avec l'aide des autorités locales qu'il avait convaincues de faire contrôler scrupuleusement les passeports des occupants, il organisa un barrage. La famille royale fut confondue. Une plaque, située près de l'actuel beffroi de la ville, indique l'emplacement de l'« auberge du bras d'Or », devant laquelle la route de la famille royale s'est arrêtée. C'est à la suite de cette tentative de fuite de Paris que la destitution du roi et l'idée d'une république prirent corps dans l'esprit de la Nation. À la reine qui croyait pouvoir compter sur son soutien, la réplique de madame Sauce, épouse de l'aubergiste, montre clairement le changement des mentalités qui s'opérait alors chez les Français : « Madame, vous vous souciez des intérêts de votre mari, souffrez que je me soucie des intérêts du mien ».

Varennes est occupé par les troupes allemandes au début de la Première Guerre mondiale. Le village se trouva sur ou à proximité de la ligne de front pendant la majeure partie du conflit et fut presque complètement détruit par quatre années de bombardements français. Contrairement à certains villages meusiens qui n'ont jamais retrouvé vie, Varennes fut entièrement reconstruit.

En 1940, la population, encore choquée par les souvenirs de 14/18 part en exode de mai à juin.

A partir de 1945, Varennes connaît une chute de population jusqu'à ne plus compter que 643 habitants en 1962. Puis l'essor reprend sous l'impulsion d'une équipe municipale dynamique. A ce jour, la commune comptabilise 710 habitants et a retrouvé l'ensemble des services permettant aux habitants de bénéficier d'un cadre de vie agréable.

■ Structure urbaine et architecture

Le village de VARENNES-EN-ARGONNE se situe au nord-est du territoire communal, sur les rives de l'Aire, à la frontière entre Cote de l'Argonne et plateau agricole des Bars. Cette configuration géographique caractérisée par une vallée humide, la proximité d'espaces agricoles et des reliefs marqués a entraîné un développement urbain très spécifique du village. La rive est du village, au relief le plus marqué, accueillait le château de Varennes, tant que la rive ouest, jouxtant des plaines agricoles plus douces, accueillait le bourg. De nos jours, on retrouve encore cette organisation spatiale avec une concentration des administrations et des éléments historiques du village sur la ville haute, et la trame urbaine dans la ville basse.



Maquette du village (source : mairie).

La structure urbaine de VARENNES-EN-ARGONNE a peu évolué au cours du temps. En effet, du **XVIII^{ème} siècle** à 1950 la commune s'est organisée autour de deux géosystèmes qui étaient celui de la ville-haute et celui du village. Sur le modèle du village-rue lorrain, VARENNES-EN-ARGONNE connaît un développement urbain particulier : celui d'une forme en étoile. Le village de la ville basse s'est développé de manière linéaire, le long de l'Aire, alors que la ville-haute se concentrait dans les anciennes fortifications. Une fois ces dernières détruites, la ville haute a connu une très longue période de renouvellement jusqu'à des temps très récents. Elle a toutefois conservé sa forte empreinte patrimoniale. Après la Seconde Grande Guerre, les changements modes de vie et la réorganisation des infrastructures routières inversèrent le développement urbain qui se prolongea le long de la route de Verdun et de Cheppy et de la rue Louis XVI. Se développèrent alors équipements publics (collège, terrain de sport, maison de retraite puis plus tard maison de santé), commerces et services, ainsi que plusieurs lotissements résidentiels.

Au niveau architectural, les maisons restantes à GERY sont jointives et s'organisent à l'aplomb des rues. L'alignement du bâti est globalement bien respecté et crée une harmonie dans le paysage. Les époques de développement successives ont généré une diversité de formes architecturales qui renforcent la qualité paysagère des espaces urbains de VARENNES-EN-ARGONNE. Comme dans les autres communes de la micro-région, on retrouve des maisons en brique qui protègent des murs en gaize (la pierre locale) ou des maisons en pierre de taille. Les extensions résidentielles récentes sont quant à elles composées de maisons individuelles aux volumes et aux formes architecturales standardisés : enduits de ton claire, toits de tuiles ou d'ardoises, présence de clôture, de garage, etc.

■ Franges paysagères

Les franges paysagères du village sont, à l'origine, majoritairement constitués de coteaux boisés caractéristiques des paysages des Bars agricoles (au nord de la trame urbaine), et de vergers et de vignes conformément aux paysages traditionnels lorrains.

L'urbanisation récente de la commune, notamment à travers les opérations successives de constructions de lotissements et la création de la ZAE des Vignes des côtes a entraîné une forte pression sur les franges paysagères du village.

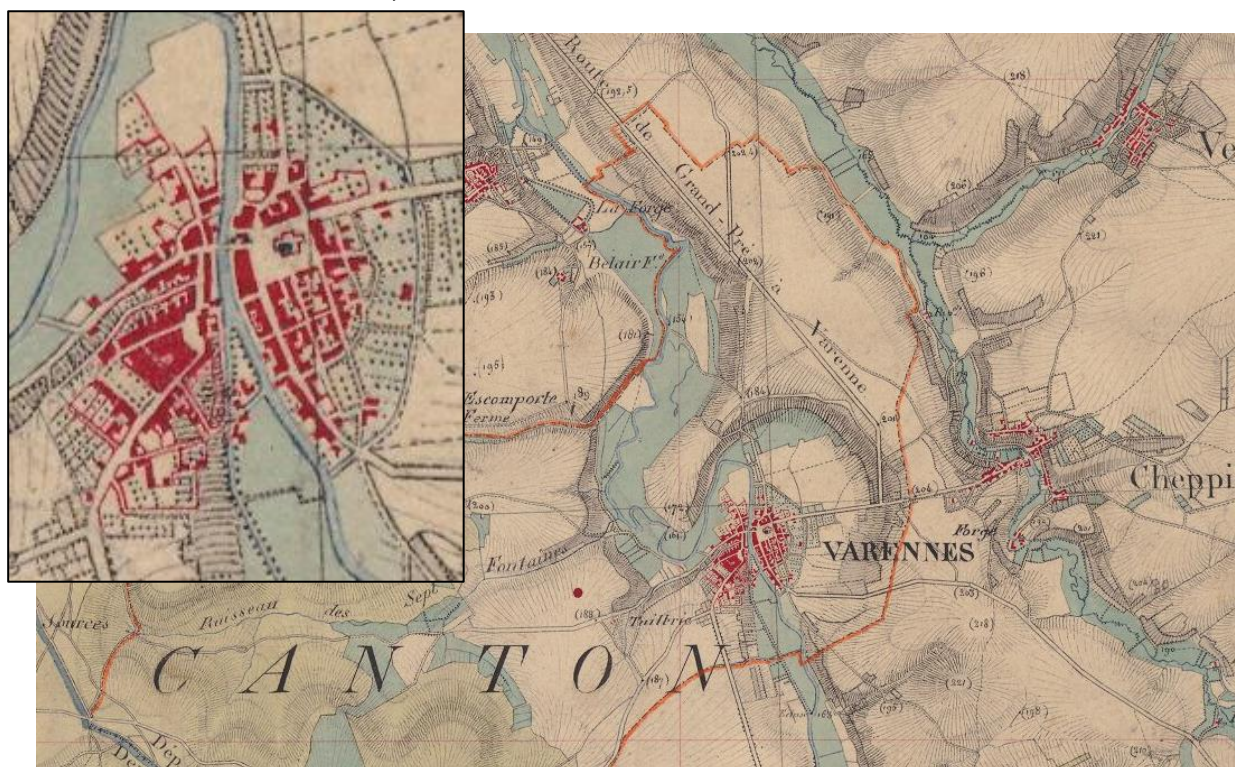


Vignes des Cotes, une urbanisation qui menace les coteaux.

Historique du développement urbain de VARENNES-EN-ARGONNE.



Carte de Naudin et de Cassini, 1740.



Carte de l'état-major, 1866.



Photographie aérienne des années 1930, et des années 1990.

Source : Géoportail.

■ Patrimoine

VARENNES-EN-ARGONNE est un village meusien très bien préservé, riche d'une histoire et d'un patrimoine naturel et architectural important. Il est historiquement reconnu pour l'arrestation du roi Louis XVI en juin 1791 et les batailles de la grande guerre de 1914-1918.

Sur le territoire, le musée de l'Argonne (bataille de la grande guerre) et un cimetière mémorial (monument américain aux morts de Pennsylvanie) entretiennent la mémoire en lien avec le conflit s'étant déroulé entre 1914 et 1918.

A Varennes, on retrouve aussi 3 Monuments Historiques dont les périmètres de 500m sont préservés par l'avis de l'ABF de la Meuse sur toutes autorisations d'urbanisme :

- (1)* Abris dits « du prince Ruprecht de Bavière » dans le village de Varennes ;
- (2)* Eglise Notre-Dame de l'Assomption située au sud-ouest du territoire ;
- (3)* Tour de l'Horloge, dite « Tour Louis XVI » située aussi dans le village de Varennes.

Ainsi, l'intégralité de la trame urbaine de VARENNES-EN-ARGONNE est recouverte par le périmètre de 500m des abords des monuments historiques.

La commune est également concernée par une zone de prescription archéologique qui couvre intégralement son territoire et soumet ses documents d'urbanismes à l'avis de la DRAC.



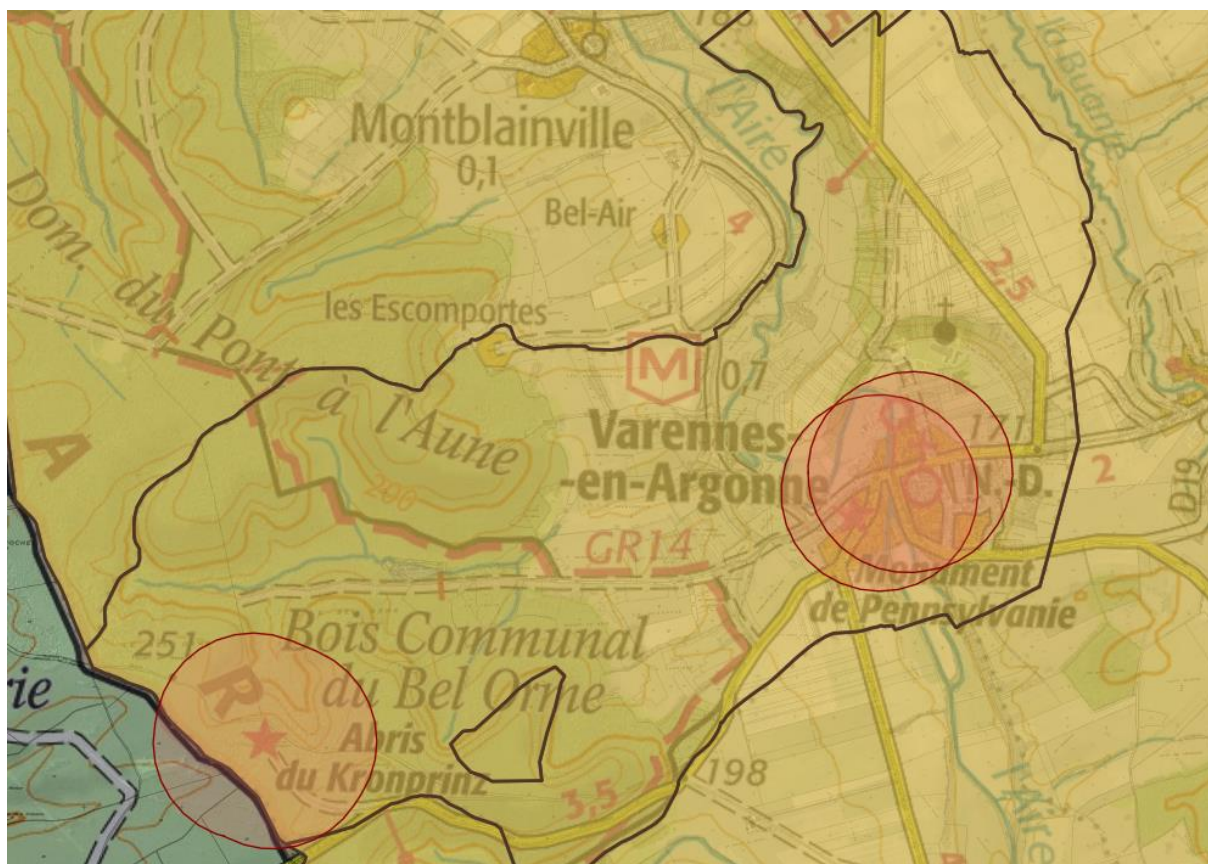
(1)*



(2)*













(3)*



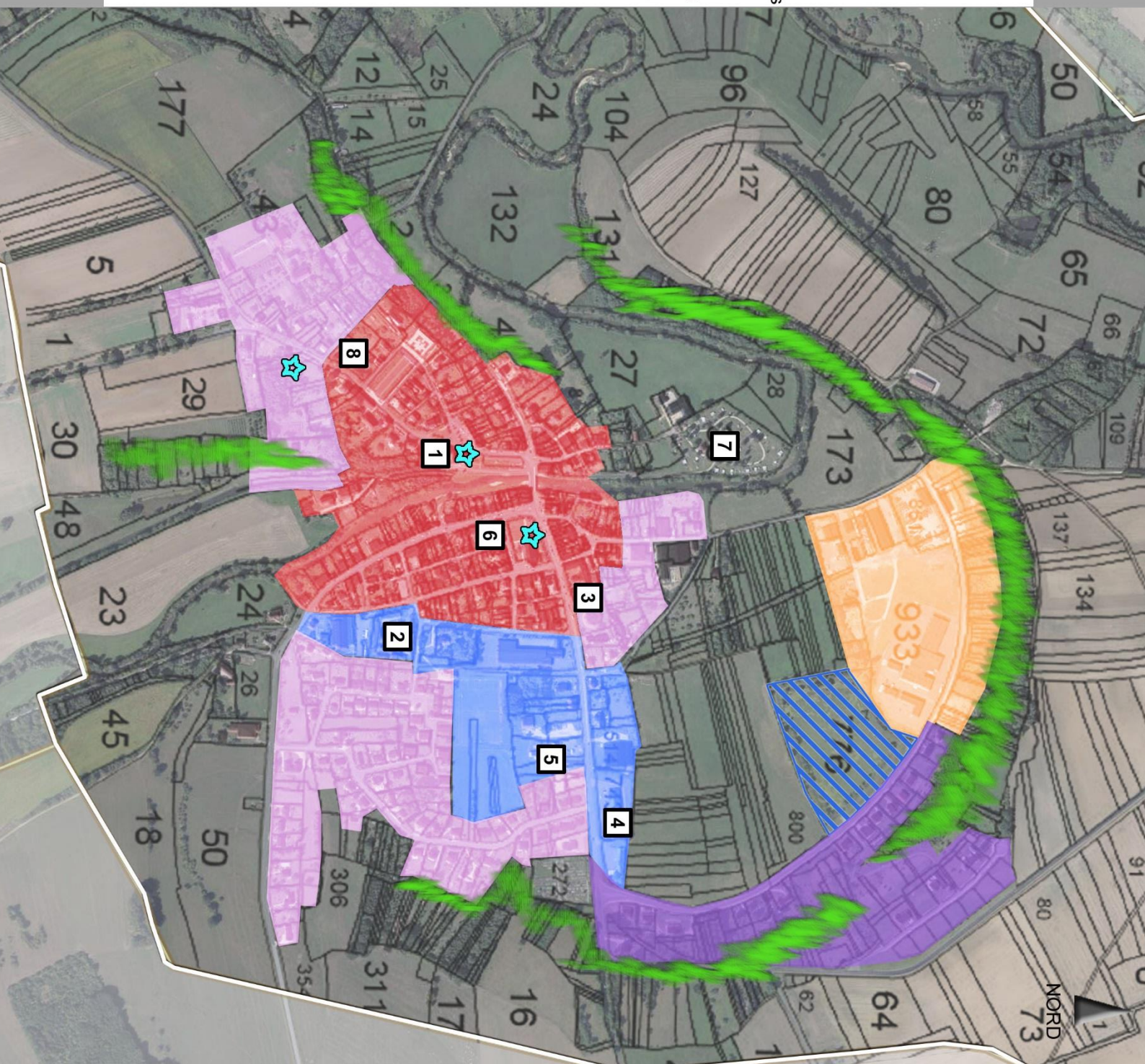
Contraintes patrimoniales à VARENNES-EN-ARGONNE (source : culture.gouv.fr).

LEGENDE

-  Limite du territoire
-  Village historique : mixité des formes urbaines, patrimoine et renouvellement urbain
-  Extensions urbaines intervenues à la fin du XX^e siècle.
-  Zone destinée à l'accueil des équipements publics et des activités à l'intérieur du village
-  ZAE des Vignes des Côtes (années 2010)
-  Lotissement de la Reulette (années 2010)
-  Equipements et services
 1. Mairie
 2. Collège
 3. Maison de retraite
 4. Maison de santé
 5. Supermarché
 6. Ecole élémentaire
 7. Camping
 8. Musée
-  Etang / pièce d'eau (gestion eaux pluviales)
-  Patrimoine et paysages : Monument historique
-  Franges paysagères (coteaux, vergers)

Echelle :  100 m

Source : Géoportail



3. MILIEUX NATURELS, AQUATIQUES ET ZONES HUMIDES

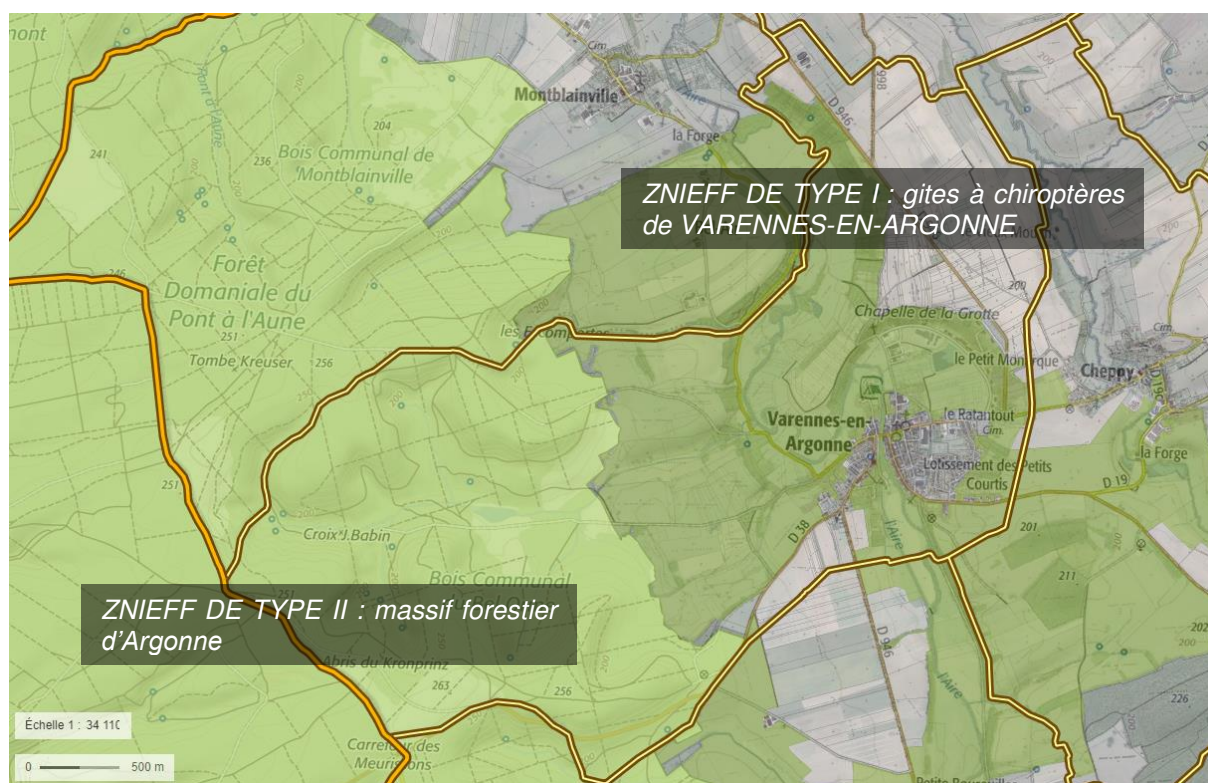
1. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Le site de l'Institut National de Protection de la Nature ne référence aucune espèce animale ni végétale protégée sur la commune.

La commune est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique). Ce zonage environnemental a une valeur d'inventaire. Ces ZNIEFF ont fait l'objet d'une actualisation et la cartographie est sensiblement différente de celle citée dans le diagnostic de la carte communale initiale.

La ZNIEFF étendue «de type 2 ») (Identifiant Museum National d'Histoire Naturelle 210002009) du Massif Forestier d'Argonne qui comprend 72 espèces déterminantes et des habitats forestiers (Hêtraies acidiphiles) et s'applique sur la partie ouest du territoire communal, sur le massif forestier.

La ZNIEFF de type 1 « Gîtes à chiroptères » (identifiant MNHN 410030318) s'applique sur une partie plus vaste de la commune, intégrant pour partie la partie urbanisée de Varennes. Le référencement ZNIEFF s'appuie sur 28 espèces déterminantes dont 7 espèces de Chiroptères. Ces espèces nécessitent des espaces de chasse pour s'alimenter et des sites de gîte ou de reproduction, qui peuvent se localiser dans des habitations ou des édifices.



Périmètre des ZNIEFF mise en place à Varennes : le périmètre de la ZNIEFF de type I superpose celui de la ZNIEFF de type II (source : géoportail).

■ SDAGE Seine Normandie

Le document cadre de référence est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010- 2015 validé par le Comité de Bassin du 29 Octobre 2009 (arrêté du 20 novembre 2009 publié au Journal Officiel du 17 décembre 2009). Il dégage 10 grandes propositions, dont 8 défis majeurs et deux leviers d'action :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation
9. Levier 1. Acquérir et partager les connaissances
10. Levier 2. Développer la gouvernance et l'analyse économique

Le SDAGE est décliné en 43 orientations et 188 dispositions. Trois d'entre elles font référence aux documents d'urbanisme.

- ✕ Défi 5&6, orientation 19, dispositif 83 : « protéger les zones humides par les documents d'urbanisme », soit prendre en compte les zonages existants en matière de zones humides,
- ✕ Défi 7&8, orientation 31, dispositif 136 « prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme » en se référant aux cartographies existantes ou en formulant des préconisations
- ✕ Défi 7&8, orientation 32, dispositif 141 « évaluer les impacts de protection sur l'aggravation du risque d'inondation et adapter les règles d'urbanisme en conséquence ».

En outre, les objectifs affichés sur le bassin versant de l'Aisne amont (où s'inscrit l'Aire) sont de : Améliorer le fonctionnement des cours d'eau (maîtrise du ruissellement, gestion piscicole, diversification des habitats) ;

- ✕ Préserver les zones humides notamment ceux de fort intérêt patrimonial,
- ✕ Améliorer la qualité des eaux (pollutions ponctuelles et diffuses).

La commune de Varennes n'est actuellement concernée par aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Les actions de la commune qui s'inscrivent dans les objectifs du SDAGE sont diverses. En premier lieu, la commune de Varennes fait partie du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et de ses Affluents et à ce titre met en œuvre des actions en faveur du fonctionnement des cours d'eau (restauration de la ripisylve tout en maintenant une diversité d'habitats, limitations des dégradations de berges par le bétail). En deuxième lieu, la commune au titre de la gestion de la qualité de l'eau dispose d'une station d'épuration fonctionnelle. Enfin les zones les plus hydromorphes en cœur d'agglomération (les Courtis, le plan d'eau communal) sont désormais identifiées en zone naturelle et ne seront plus concernées par une extension de la zone d'activités.

■ Zones humides

❖ Zones humides : un rôle multifonctionnel

D'après l'article L.211-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme zones humides « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». À l'interface entre les milieux terrestres et aquatiques, les zones humides prennent la forme de marais, de mares, de boisements humides, de bordures de cours d'eau ou encore de prairies humides.

Les différentes zones humides assurent diverses fonctions hydrauliques, chimiques et écologiques.

Par leur capacité à stocker l'eau ces milieux participent à la régulation des crues. Ce stockage permet également de réduire la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement et ainsi de diminuer l'érosion que peut provoquer ce phénomène sur les sols. A l'inverse, elles possèdent aussi la faculté de transférer cette eau assistant alors les cours d'eau lors des périodes d'étiage. Ce rôle d'éponge a longtemps été négligé et la diminution des zones humides au cours de ces dernières années a eu pour effet d'augmenter les risques d'inondation en aval de ces dernières en période de crues ainsi que d'accentuer les difficultés des nappes et des cours d'eau à se recharger en période d'étiage.

Ensuite, ces milieux humides permettent l'épuration naturelle des eaux de ruissellement en assurant la rétention des matières en suspension ou la consommation des nutriments et de divers toxiques grâce à la présence de végétaux. Elles représentent ainsi un filtre naturel primordial pour une qualité des eaux. Un enjeu d'autant plus important à proximité des zones urbaines où les eaux de lessivage sont plus importantes du fait de l'imperméabilisation et des rejets d'origine anthropique. Cette capacité épuratrice se traduit aussi par le captage des émissions de CO₂ améliorant alors localement la qualité de l'air.

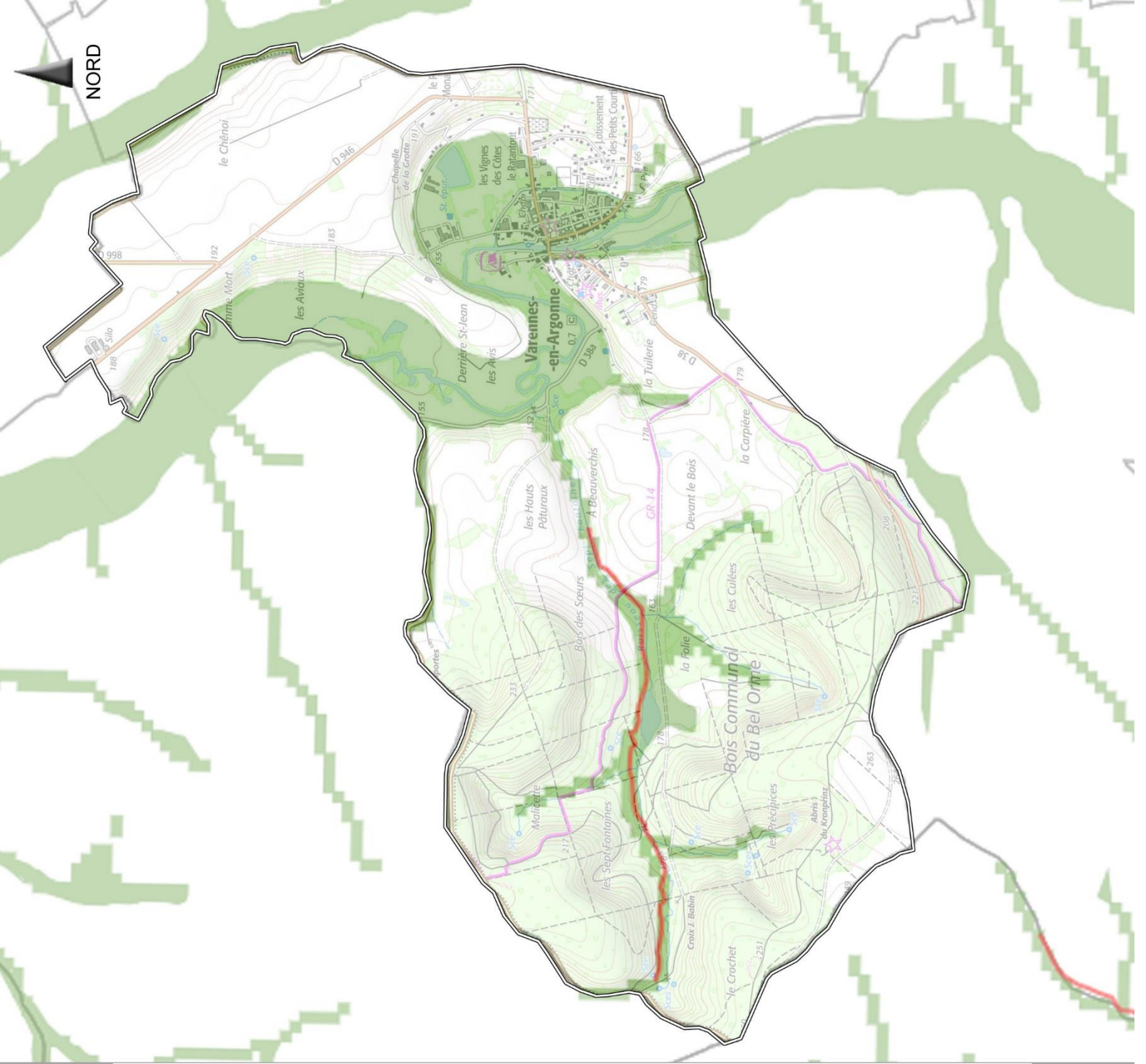
Une zone humide est également un écosystème riche offrant des conditions de vie propices à de nombreuses espèces végétales et animales. En jouant un rôle dans les continuités écologiques, les zones humides représentent un milieu primordial pour la préservation de la biodiversité. Leur présence et leur bon état de conservation sont synonymes d'un milieu de bonne qualité.

Malheureusement, les zones humides sont menacées par le développement de l'emprise urbaine et périurbaine, des infrastructures mais aussi par leur assèchement et leur drainage, les pollutions ou encore l'irrigation et le pompage des eaux superficielles et souterraines. Pourtant la zone humide, en assurant des fonctions hydrologique, épuratrice et écologique, est d'une importance capitale pour la collectivité.

❖ Zones humides sur le territoire communal

Source : SRCE 2014 ; Carmen

D'après l'inventaire des Zones Humides Potentielles (ZHP) de Lorraine (2016-2017), les ZHP se trouvent principalement autour des cours d'eau sur le territoire communal de VARENNES-EN-ARGONNE. Le degré de potentialité s'atténue en fonction de la distance au cours d'eau. Certaines ZHP à probabilité moyenne sont inventoriées majoritairement au Nord-Est de la commune, en milieu forestier. Globalement, la commune de VARENNES-EN-ARGONNE présente un enjeu moyen à fort en termes de zones humides potentielles autour des cours d'eau et faible sur le reste de la zone.



VARENNES-EN-ARGONNE - CC
ZONES HUMIDES

LEGENDE

Limite du territoire communal

Prélocalisation des zones humides

Echelle : 0 400 m

Source : DRIEE-IF / Géorisques / Géoportail

Espace & TERRITOIRES

Service de l'urbanisme et de l'aménagement

Commune de VARENNES-EN-ARGONNE - CARTE COMMUNALE

3. L'EAU ET L'ASSAINISSEMENT

❖ Ressource en eau

La commune de Varennes fait partie du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et de ses Affluents (SM3A) par le biais de la CODECOM. Le SM3A regroupe 3 communautés de communes : Argonne-Meuse, l'Aire à l'Argonne et Val de Meuse – Voie Sacrée. Son siège est basé à Clermont-en-Argonne. Le syndicat est compétent sur près de 334 km de cours d'eau du bassin versant de l'Aire. Les cours d'eau principaux du territoire sont l'Aire, l'Ezrule, la Cousances, la Vadelaincourt ou la Buante.

La commune est concernée par des travaux de restauration de la végétation, de traitement d'atterrissement, de mise en place de gués/ abreuvoirs, de clôtures pour limiter l'accès des animaux dans le cours d'eau et d'élimination de la Renouée de Japon.

La commune est concernée par des risques d'inondation, le document référent fait partie du dossier de carte communale. Il n'y a pas de PPRI approuvé, la référence est l'Atlas des Zones Inondées.

Les captages d'eau potable se situent à l'Ouest de la commune (bois communal du Bel Orme) et sont alimentés par les sources dites des « Sept Fontaines » (approvisionnement principal) et des « Précipices » (source de dépannage). Il s'agit d'un réseau assez ancien (1970) avec des réseaux plus récents sur les zones d'extension urbaine. Un seul réseau alimente chaque rive de l'Aire, avec des bassins enterrés et des supprimeurs.

La commune assure la gestion de l'eau potable en régie.

Varennes-en-Argonne possède deux forages sur son territoire, la Source de sept fontaines code SISEAU « 055000469 » son volume prélevé ou autorisé est de 69 595 m³/an, elle constitue l'approvisionnement principal, ainsi que la source les Precipes, code SISEAU « 055000470 » dont le volume prélevé ou autorisé est de 29 200m³/an).

Plusieurs masses d'eau souterraine sont présentes sur la commune de Varennes-en-Argonne :

- Masse d'eau souterraine FRHG214, dite de l'Albien-néocomien libre entre Ornain et limite de district, sa nappe est libre, à dominante sédimentaire non alluviale. Sa surface totale est de 1 700,3 km², 98.6% de cette surface est affleurante.

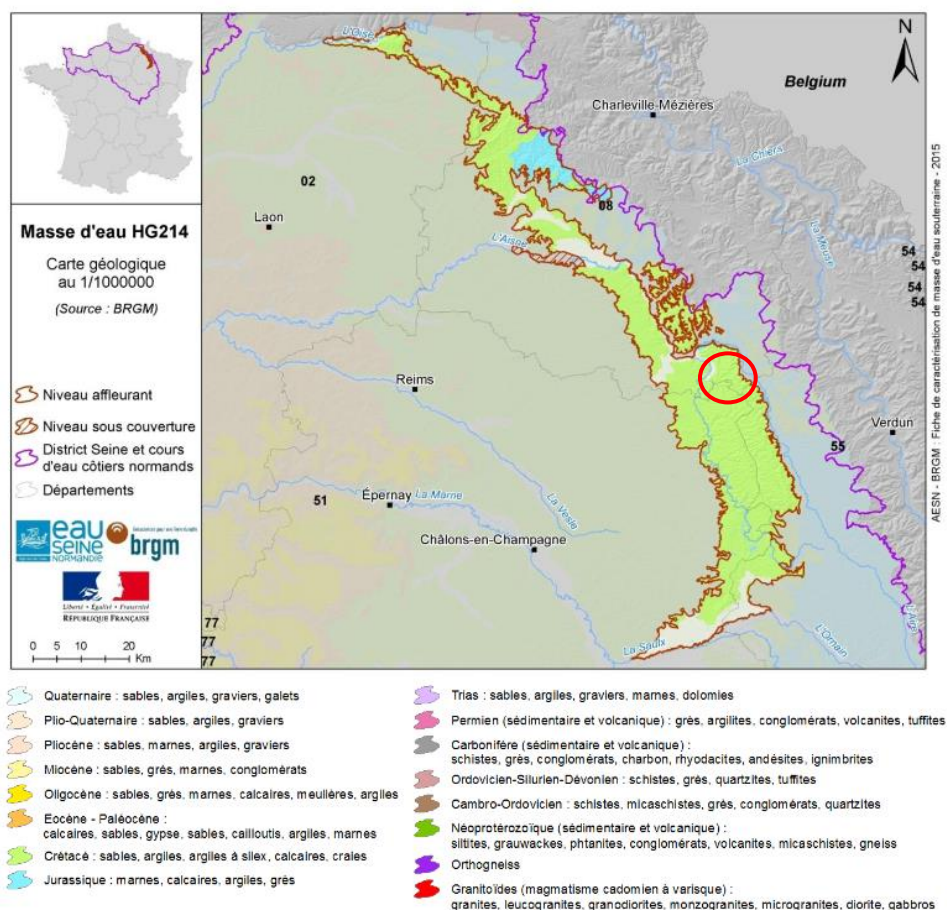


Figure 1 : Carte géologique de la masse d'eau souterraine HG214. Source : BRGM.

- Masse d'eau souterraine FRHG302, dite des Calcaires tithonien karstique entre Ornain et limite du district, la nappe est à la fois libre et captive, elle est de type dominant sédimentaire non alluviale. Sa surface totale est de 1 736.2 km², 50% de la nappe est affleurante.

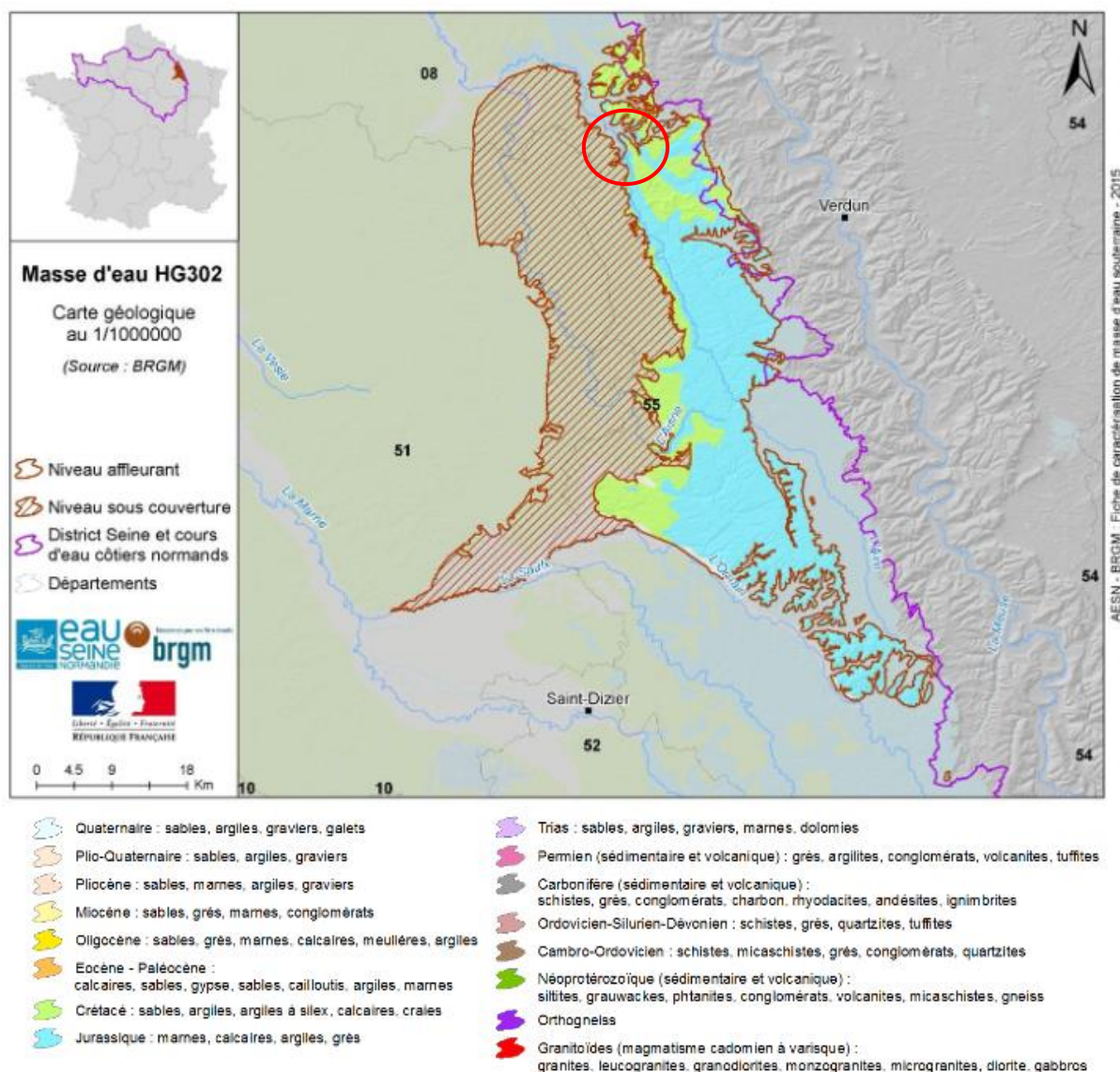


Figure 1 : Carte géologique de la masse d'eau souterraine HG302. Source : BRGM.

- Masse d'eau souterraine FRHG305, dite des Calcaires kimmeridgien-oxfordien karstique nord-est du district (entre Ornain et limite de district), la nappe est dominante sédimentaire non alluviale, et à la fois libre et captive. Sa superficie est de 3 558.9 km², seulement 27% de la nappe est affleurante.

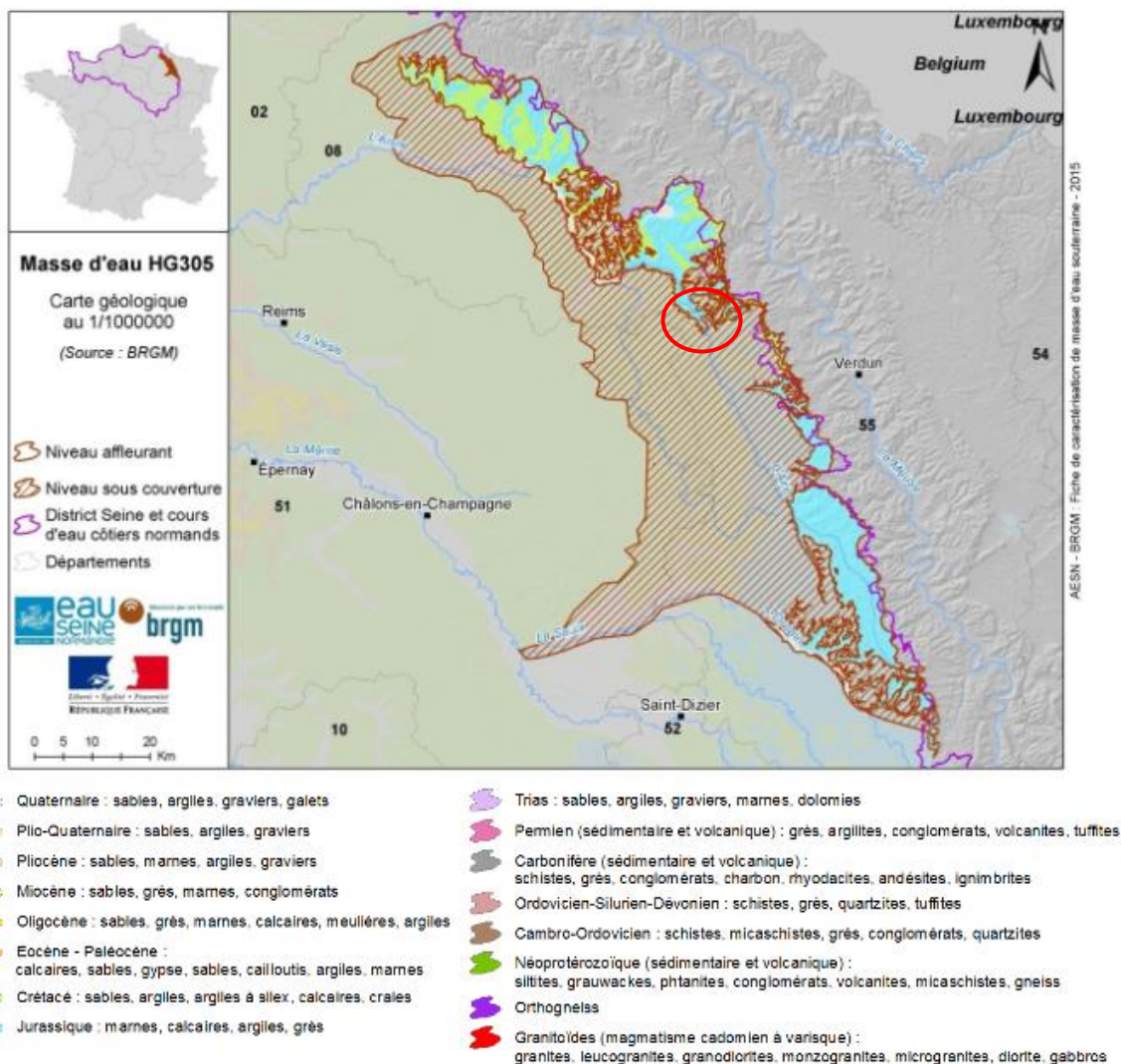


Figure 1 : Carte géologique de la masse d'eau souterraine HG305. Source : BRGM.

❖ Assainissement

Pour ce qui concerne l'assainissement, une station d'épuration est située au lieu-dit « sous les vignes des Côtes ». Elle est dimensionnée pour 1100 équivalents habitants (pour un fonctionnement actuel à 900 équivalents habitants).

Le processus d'assainissement se fait par le procédé dit « à boue activée », la matière organique va être oxygénée favorisant sa dégradation par des bactéries et microorganismes qui progressivement vont être source de purification et de clarification.

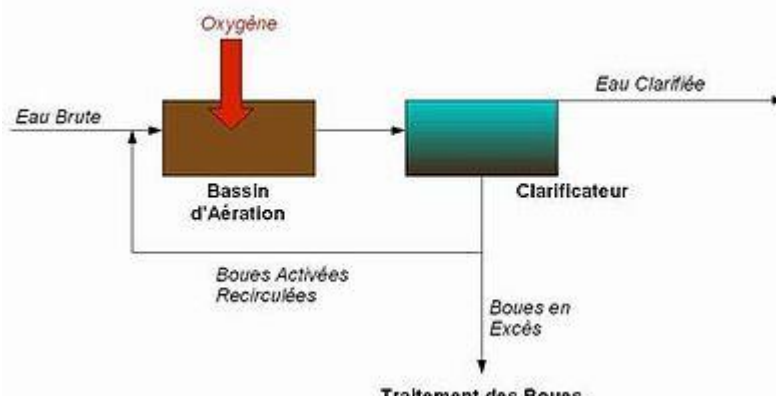


Schéma du processus d'assainissement par le procédé de boue activée

A l'exception de la rue de Louis XVI qui dispose encore d'un réseau unitaire, le réseau est séparatif. Un déversoir d'orage se situe place Maginot.

❖ La biodiversité et les services écosystémiques

La biodiversité recouvre l'ensemble des formes de vie (animaux, plantes, bactéries, champignons, ...) et des milieux naturels. Elle comprend également l'ensemble des relations qui existent entre eux. La notion de biodiversité se caractérise par trois niveaux hiérarchiques : la diversité génétique (des individus d'une même espèce), des espèces et des milieux de vie.

Cette biodiversité joue un rôle vital pour l'Homme en lui rendant de nombreux services qui contribuent à son bien-être. En effet, la nature met à la disposition de l'Homme diverses ressources : de la nourriture telle que les fruits ou le gibier, des matières premières comme le bois nécessaire à la construction, de l'eau douce ou encore des substances à l'origine de nombreux produits industriels (huiles essentielles, graisses végétales, etc.). Ces biens et ces services dont l'Homme peut tirer des écosystèmes afin d'assurer son bien-être, de manière directe ou indirecte, se définissent comme des services écosystémiques. Ils se répartissent en quatre catégories :

- **Les services de supports** : Ils correspondent aux différents fonctionnements de base, présents dans tous les écosystèmes, nécessaires au maintien de l'ensemble. Le cycle de l'eau, la formation des sols ou la photosynthèse font partie de ces services. Bien que ces services soient difficilement perceptibles, il est utile de noter que des perturbations sur ces derniers peuvent engendrer des répercussions sur les autres catégories de services écosystémiques et, par conséquent, sur l'humain.
- **Les services de régulation** : Les milieux naturels, par leurs caractéristiques, peuvent influencer sur des facteurs que l'Homme ne maîtrise pas ou peu. Ainsi, les forêts, par exemple, contribuent à la régulation du climat global en stockant des gaz comme le dioxyde de carbone tandis que la végétation peut piéger certaines particules polluantes améliorant sensiblement la qualité de l'air.
Les zones humides constituent un deuxième exemple de ces services de régulation. En effet, ce sont des milieux filtrants et épurateurs, élément essentiel à une bonne qualité de l'eau. Ces deux types de milieux se trouvent sur le territoire de la commune.
- **Les services d'approvisionnement** : Cette troisième catégorie correspond aux divers produits procurés par les écosystèmes. Sur la commune de VARENNES-EN-ARGONNE, la forêt étant omniprésente elle permet, par exemple, d'approvisionner les habitants en bois ou en gibier (Association de Chasse de VARENNES-EN-ARGONNE : ACCA de VARENNES-EN-ARGONNE).
- **Les services culturels** : Les écosystèmes apportent des services non matériels. Représentés par les loisirs (tourisme, sport en extérieur) ou encore par l'inspiration artistique, les services culturels développent et entretiennent les relations sociales et les valeurs esthétiques. La commune de VARENNES-EN-ARGONNE a développé une offre touristique basé sur la mise en valeur de son patrimoine historique issu de son riche passé et de son patrimoine naturel. Ce patrimoine naturel repose sur le vaste domaine forestier domanial qui recouvre 97,7% du territoire communal. L'offre touristique de la commune se compose de trois circuits de randonnées pédestres de quatre, huit et seize kilomètres et d'un circuit de randonnée VTT de 23 kilomètres.

Au regard de ces services rendus, l'érosion de la biodiversité, causée non seulement par la dégradation des habitats naturels mais aussi par le changement climatique, les pollutions, l'exploitation des espèces et l'introduction d'espèces invasives devient un enjeu majeur à intégrer dans l'aménagement du territoire.

❖ Les continuités écologiques, nécessaires pour la préservation de la biodiversité

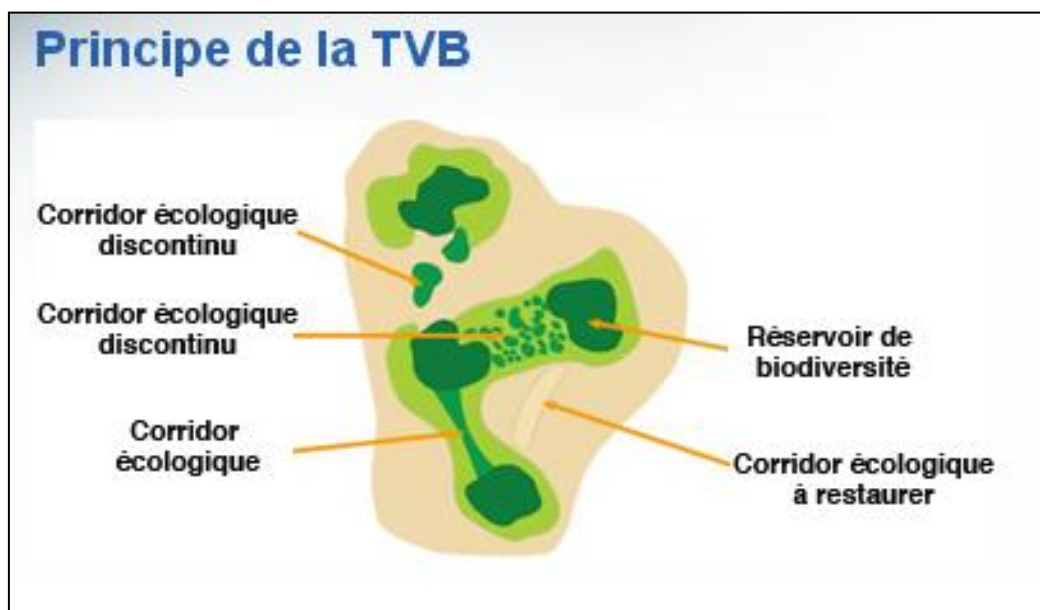
Les espèces animales et végétales ont besoin de se déplacer pour assurer leur survie, même les espèces les moins mobiles. Leurs déplacements s'effectuent au travers des continuités écologiques qui permettent ainsi :

- Aux individus de se rencontrer pour « échanger » leurs gènes. Il s'agit d'éviter la consanguinité en favorisant le brassage génétique des populations ;
- Aux individus de se déplacer pour assurer l'ensemble de leurs besoins vitaux (se nourrir, accéder à des zones de repos, de nidification, etc.) ;
- Aux populations animales et végétales de reconquérir un site à partir d'un autre en se dispersant via les corridors écologiques.

Face aux changements de toutes natures, il est prioritaire de laisser à la biodiversité la capacité de s'adapter grâce au brassage génétique (favoriser le déplacement et la dispersion des espèces) via les continuités écologiques.

Pour être fonctionnelles, les continuités écologiques doivent être composées de :

- **Réservoirs de biodiversité.** Ce sont des zones dans lesquelles les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, migration et repos).
- **Corridors écologiques.** Ils représentent les « couloirs » de déplacement, utilisés par la faune et la flore, reliant les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration. Généralement, ce sont des structures linéaires (haies, bords de chemin, ripisylve, ...), en « pas japonais » (ponctuation d'espaces relais comme les mares ou les bosquets), ou en matrices paysagères (type de milieu paysager). Ces corridors ne sont pas nécessairement matérialisés mais peuvent être créés par des conditions physiques : couloirs d'obscurité, zone à hygrométrie suffisante, etc.



❖ La fragmentation des habitats naturels

Aujourd'hui, la fragmentation des milieux est considérée comme l'une des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. Si la fragmentation n'est pas un phénomène nouveau, son ampleur, son accélération et la pression des facteurs socio-économiques associés sont aujourd'hui préoccupantes. Elle se traduit par une diminution des surfaces des habitats et par l'augmentation des distances entre ces derniers. La conséquence directe est l'isolement des populations animales et végétales dans des fragments d'habitats naturels de plus en plus restreints qui ne suffisent plus à satisfaire leurs différents besoins

Plusieurs raisons sont à l'origine de ce phénomène :

- **Les réseaux de transport :** Les infrastructures linéaires (voies ferrées, routes, autoroutes, ...) forment des barrières souvent infranchissables pour de nombreuses espèces animales à déplacement terrestre.
- **Les espaces artificialisés :** Si certaines entités peuvent être évitées et contournées, ce n'est pas le cas des surfaces trop importantes (zones industrielles et commerciales, résidentielles). L'impossibilité de franchissement de ces obstacles est augmentée avec une urbanisation qui se développe le long des infrastructures.
- **La gestion des espaces et l'activité humaine :** De nombreux espaces représentent une barrière pour la faune en raison de la gestion employée. Par exemple, l'agriculture intensive peut diminuer la fonctionnalité des continuités écologiques (absence de zones refuges, utilisation de produits phytosanitaires). D'autres activités peuvent perturber des milieux générant une perte d'habitats naturels pour de nombreuses espèces.
- **La pollution lumineuse :** Résultat des activités humaines, la pollution lumineuse peut avoir des impacts forts sur les migrations nocturnes de certains oiseaux, insectes et chauves-souris. Ainsi des phénomènes d'attraction ou de répulsion peuvent être observés.

- **Les aménagements ponctuels tels que les aménagements hydrauliques sur les cours d'eau :** Ainsi les barrages, seuils ou encore les installations hydroélectriques compartimentent les cours d'eau et constituent souvent des barrières infranchissables pour les poissons migrateurs.
- **Les obstacles aériens :** Les lignes à haute tension mais aussi les éoliennes peuvent représenter des obstacles pour l'avifaune migratrice et les chauves-souris. Au-delà du risque de mortalité par collision, ces ouvrages peuvent modifier les trajectoires des flux migratoires et des espèces.

Toutes les espèces ne sont pas affectées de la même façon par la fragmentation des espaces naturels. Les espèces animales qui ont besoin de vastes espaces naturels pour survivre, celles qui ont de faibles densités de population ou encore de faibles capacités de dispersion sont les plus sensibles à la fragmentation de leurs habitats.

Toute occupation du sol peut concourir à fragmenter l'habitat d'une espèce dès lors qu'elle ne correspond pas à son milieu de vie. Ainsi, les corridors des uns peuvent constituer les barrières des autres. Par exemple, un cours d'eau correspond à un corridor écologique pour un poisson, mais peut représenter une barrière pour les espèces terrestres. De façon générale, c'est donc la mosaïque des différents types d'espaces naturels du paysage qui doit être recherchée pour permettre de maintenir les continuités écologiques exploitables par les diverses communautés animales et végétales du territoire.

La réponse la mieux adaptée à ce phénomène est de favoriser les continuités écologiques et paysagères pour maintenir ou créer des liens entre les zones naturelles protégées et la nature « ordinaire ». Celle-ci contribue souvent à rendre plus fonctionnels les écosystèmes fragilisés en fournissant une « trame » écologique.

La fragmentation des habitats naturels est un phénomène ayant des conséquences dommageables sur la biodiversité et les milieux naturels. Il est donc essentiel d'en être conscient. Cependant, cette problématique est peu présente sur le territoire car ce dernier n'est pas recoupé par d'importants réseaux de transports, d'espaces artificialisés de type zones commerciales ou industrielles ou encore d'activité agricole. Les aménagements anthropiques sont en faibles nombres et concentrés sur la commune. De plus la pollution lumineuse est jugée faible par le site AVEX, comme décrit dans la partie 6 de ce rapport. La seule fragmentation qui est à surveiller, est la discontinuité aquatique engendrée par les obstacles à l'écoulement présents sur le territoire.

❖ Contexte régional

Source : SRCE Lorraine

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie les continuités écologiques d'intérêt régional et propose un cadre d'action pour la préservation et la remise en bon état de la TVB. Il est élaboré conjointement par la Région et l'Etat.

Ce schéma est pris en compte par les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement du territoire lors de l'élaboration ou la révision de documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme comme le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Au niveau régional, la commune est concernée par :

- Un réservoir boisé pour la biodiversité sur près de la totalité du territoire communal celui-ci étant situé dans un grand massif forestier ;
- Un cours d'eau, le ruisseau de Beauchamp, recensé en réservoir biologique par le SDAGE Seine-Normandie.

Le territoire de VARENNES-EN-ARGONNE, par son caractère très boisé, constitue un élément majeur de la Trame Verte et Bleue au niveau régional (SRCE Lorraine). Il constitue ainsi un espace de jonction et donc de réservoir-corridor. De plus, le territoire étant au bord des frontières administratives de l'ancienne région Lorraine, il constitue un lien entre les écosystèmes de la Meuse et ceux de la Marne en Champagne-Ardenne.

LEGENDE

— Limite communal

Corridors à conforter ou restaurer :

- Thermophiles
- Alluviaux et humides
- Autres milieux herbacés
- Forestiers

Perméabilités et réservoirs de biodiversité :

- Zones de forte perméabilité
- Réservoirs surfaciques
- Réservoirs-corrivors

Obstacles :

- Infrastructures impactantes
- Obstacles à l'écoulement

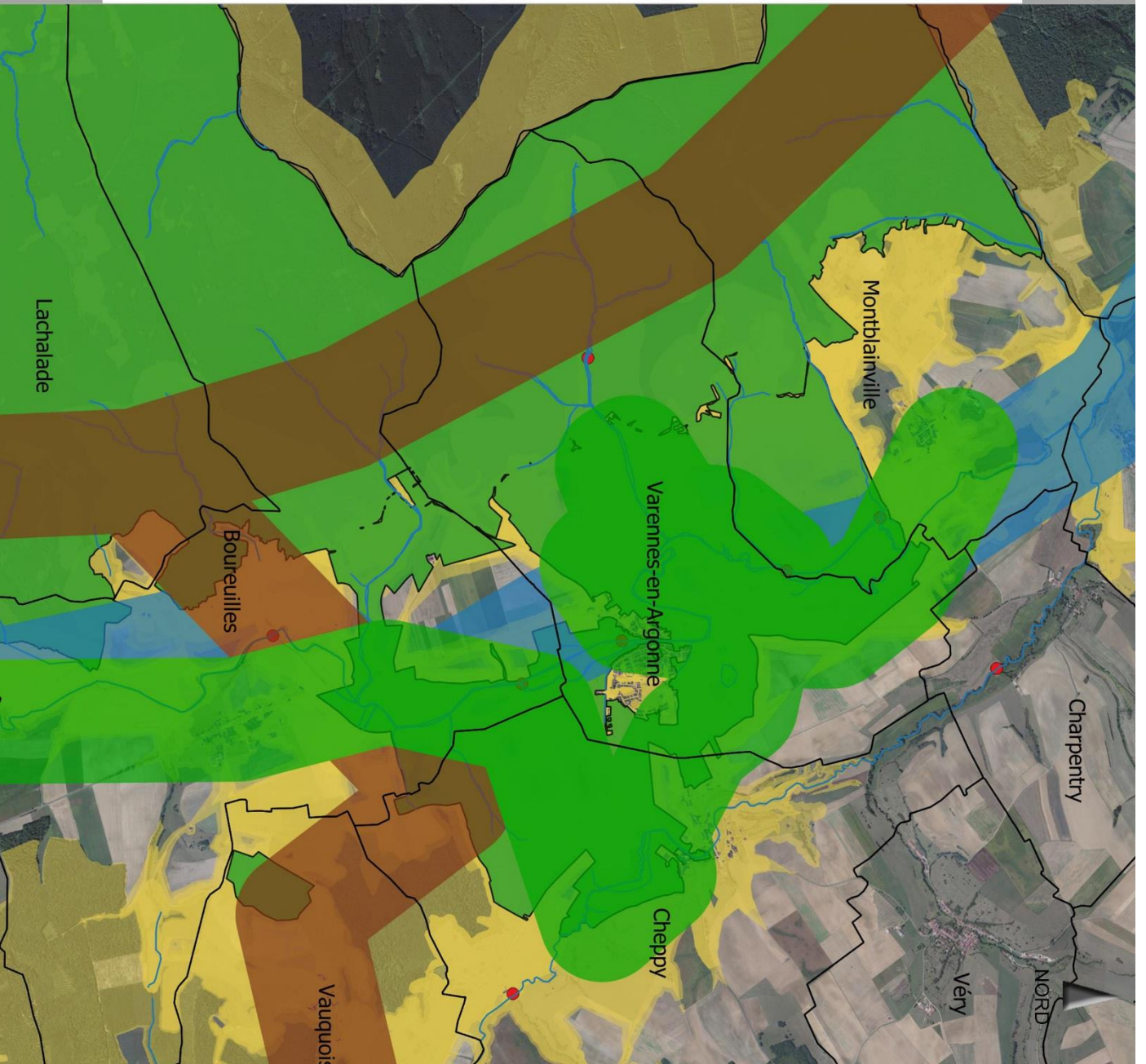
Discontinuités avec restauration possible :

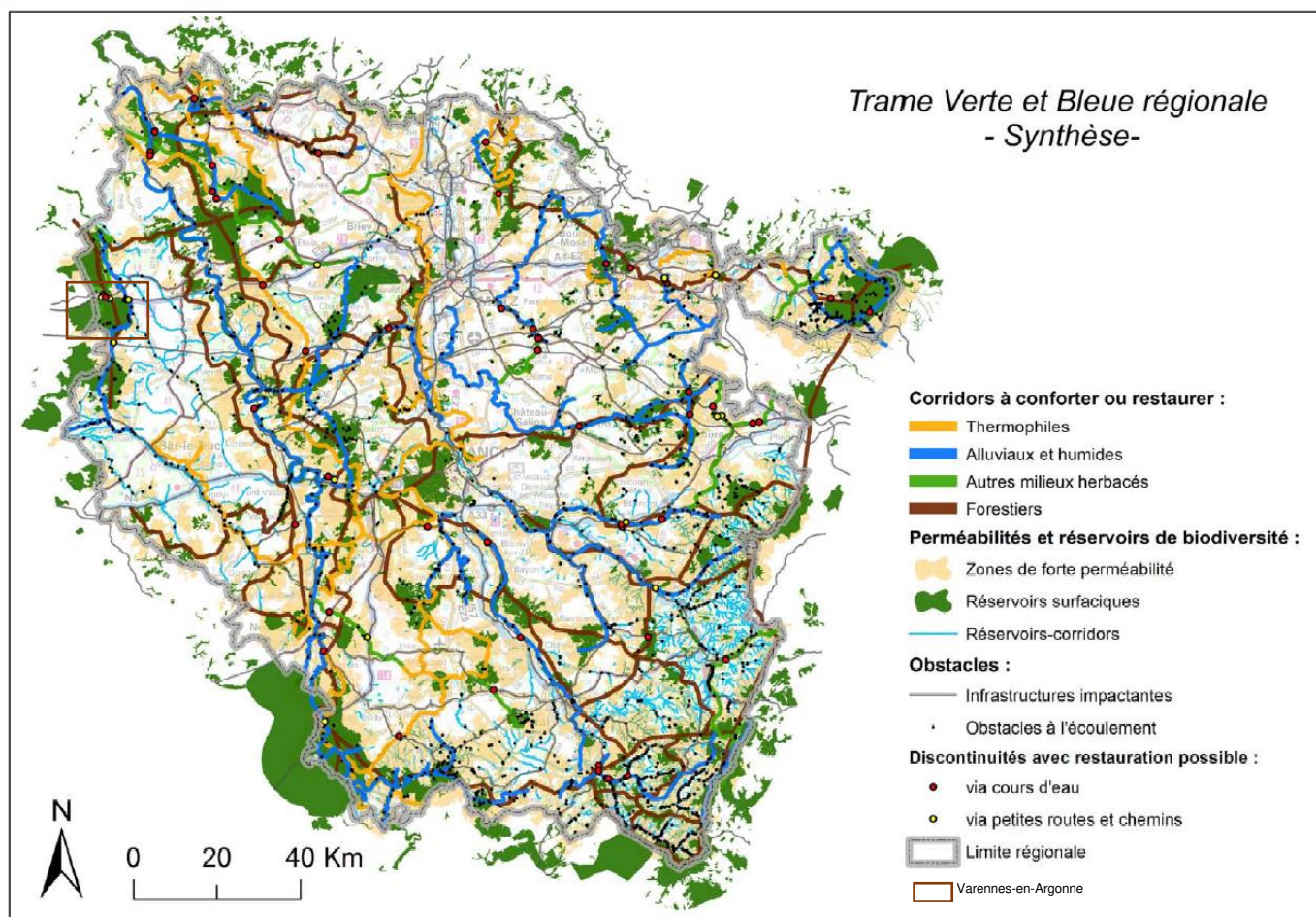
- via cours d'eau
- via petites routes et chemins

□ Limite régionale

Echelle : 0 2 km

Source : Géoportail





Le SRADDET reprend la Trame Verte et Bleue du SRCE et met en place des objectifs afin de « Valoriser nos richesses naturelles et les intégrer dans notre développement » :

- Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages
- Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue
- Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité
- Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts
- Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- Économiser le foncier naturel, agricole et forestier

Ces objectifs se traduisent par des actions visant à : décliner localement la trame verte et bleue et la restaurer, préserver les zones humides, réduire les pollutions sur les aires d'alimentation des captages et réduire les prélèvements d'eau. La volonté de développer la nature en ville (un des objectifs d'urbanisme) permet de renforcer la trame verte et bleu au sein du tissu urbain.

❖ Trame verte et bleue communale

Au regard des éléments décrits ci avant, l'analyse des milieux naturels à fort intérêt écologique sur la commune fait ressortir 2 types de milieux réservoirs :

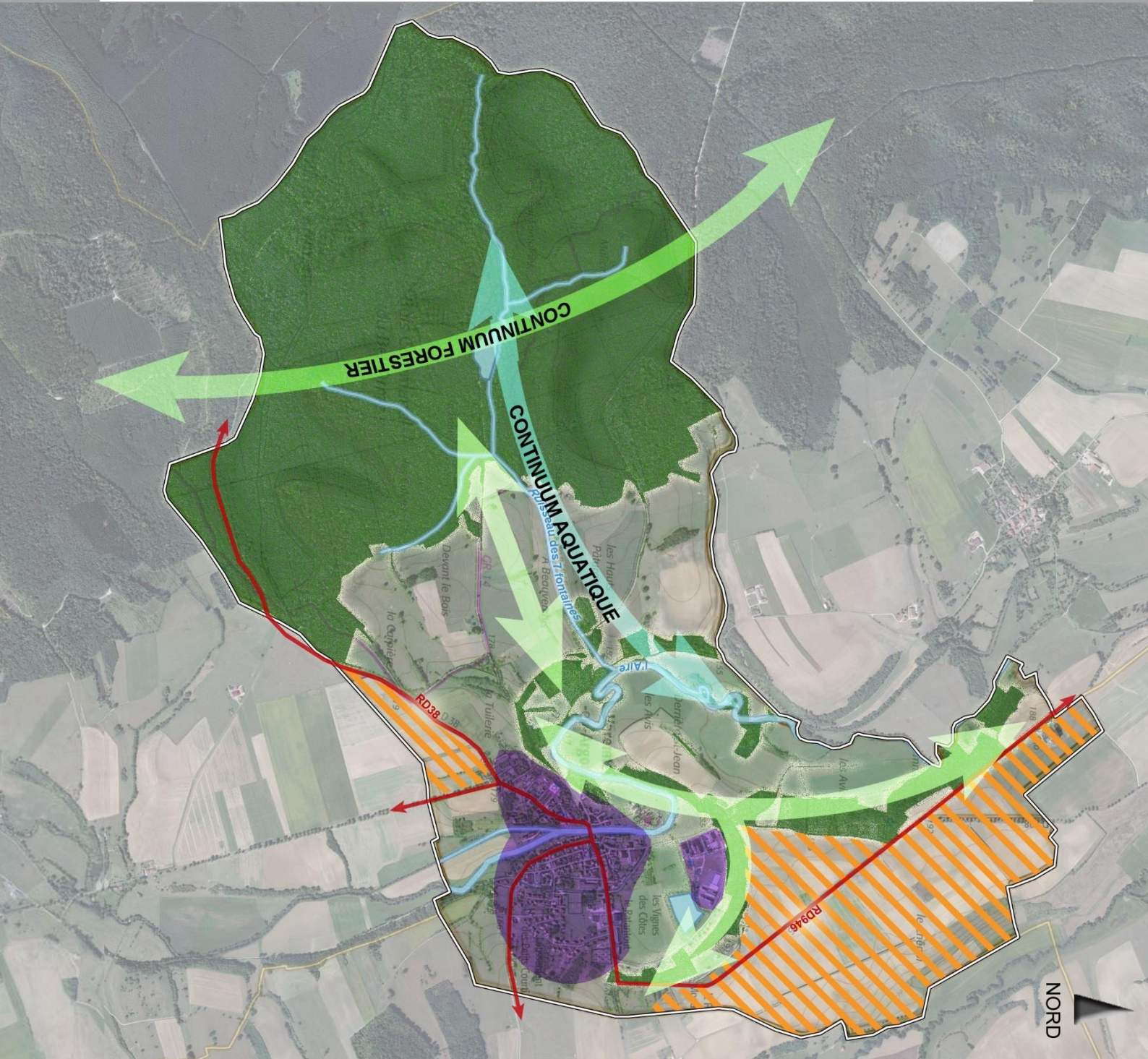
- Les cours d'eau qui passent par le territoire : la rivière de l'Aire, le ruisseau des 7 Fontaines ;
- Le grand massif forestier d'Argonne (intérêt national, régional et local) ;
- Quelques pelouses sèches (milieux thermophiles) définies comme réservoirs d'intérêt local, autour de VARENNES-EN-ARGONNE et plus au Nord (non visibles sur la carte).

LEGENDE

- Limite du territoire communal
- Chevelu hydrographique
- Espace boisé / réservoir de biodiversité
- Corridors écologiques à maintenir / à renforcer
- Ruptures anthropologiques :
 - Réseau viaire principal
 - Noyau villageois
 - Zone de faible perméabilité

NORD

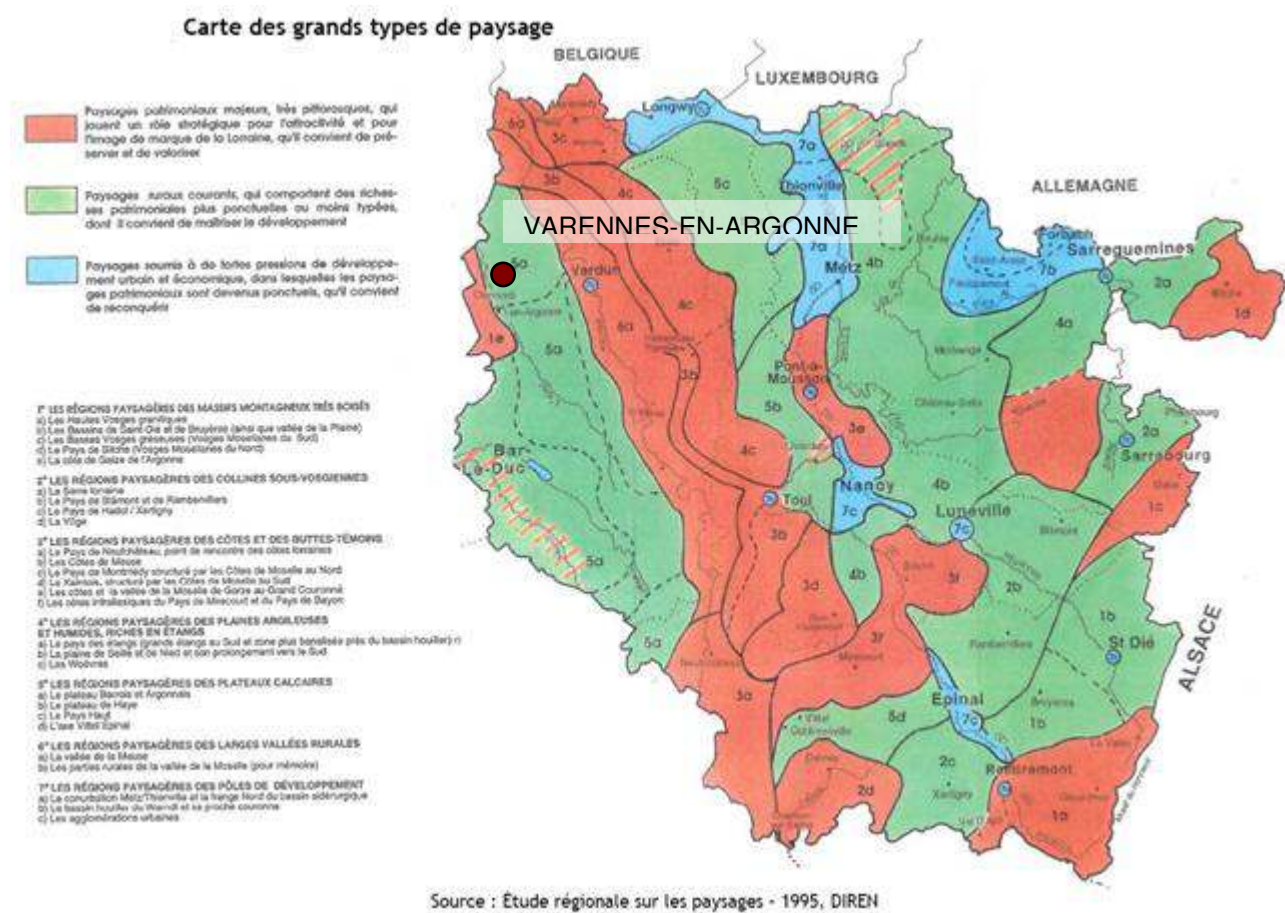
Echelle : 0 400 m
Source : Géoportail








5. PAYSAGE

Les grandes entités paysagères du territoire :

- la partie Ouest, **plateaux et vallons, liée à la Côte d'Argonne** et au substrat de la gaize, présente un couvert essentiellement forestier.
- La vallée de l'Aire**, qui présente de larges méandres sur la commune scinde le territoire entre sa partie Ouest et sa partie Est. la rivière s'écoule vers le Nord, dans un contexte de prairies (majoritairement) et un contexte urbain (la ville de Varennes s'étend en fond de vallée et sur un coteau).
- la **partie Est à vocation agricole** majoritairement, se compose de plateaux en cultures ponctués de quelques prairies avec la côte des Bars creusée par des vallées secondaires.
- Les vergers**, éléments traditionnels du paysage lorrain, sont encore présents mais de façon anecdotique, ils se concentrent en périphérie d'agglomération et en coteaux.



LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Le village et ses vergers
-  La Vallée de l'Aire
-  La Côte d'Argonne
-  Reliefs agricoles des Bars



Echelle :  400 m
Source : Géoportail



■ La vallée de l'Aire

Le bassin versant de la vallée de l'Aire est constitué à 71 % de territoires agricoles et à 28 % de forêts et milieux semi-naturels. Mais l'Aire n'est pas une rivière navigable. Les multiples richesses de cette vallée sont des atouts essentiels pour la qualité du cadre de vie des populations : rivières, perspectives attrayantes à partir des versants et des coteaux, villages au patrimoine souvent remarquable.

■ La côte de l'Argonne

Le plateau et la côte d'Argonne, situés à la limite de la Champagne et de la Lorraine, doivent leur existence à la Gaize, grès formé de spicules d'éponges datant de l'Albien supérieur (Crétacé inférieur). Cette roche n'existe plus au sud du département de la Meuse où elle passe aux Marnes de Brienne déposées dans une mer plus profonde ; la transition s'effectuant vers Nettancourt. La dépression imperméable, parsemée d'étangs correspond aux Argiles du Gault, roche du Crétacé inférieur (Albien). La côte d'Argonne, couronnée par un grès relativement tendre du Crétacé inférieur, la Gaize, est très boisée. Ses paysages vallonnés, ses forêts et son riche patrimoine des ^{xvie} et ^{xvii}e siècles (châteaux et abbayes) en font une région touristique attractive, mais insuffisamment mise en valeur.

■ Le relief agricole des Bars

Les Bars constituent un vaste espace agricole ponctué de bois et forêts plus ou moins importants. Avec une très forte dominante rurale, ils regroupent une bonne partie des activités de polyculture-élevage. La présence d'anciens corps de fermes et de granges dans le tissu urbain des communes implantées dans cette unité paysagère confirme que l'agriculture y est présente depuis bien longtemps.

■ Les vergers

Les vergers constituent un élément identitaire fort des paysages ruraux de la Meuse. Victimes de l'urbanisation, de l'intensification de l'agriculture et du changement des modes de vie, les vergers sont menacés de disparition. Ce sont alors un milieu semi-naturel, un savoir-faire et un savoir-vivre qui sont mis à mal.

Actuellement, quatre risques sont identifiés sur la commune de Varennes-en-Argonne dans la base de données Géorisques.gouv.fr. Ils se composent des risques naturels suivants : l'aléa de retrait gonflement des argiles, le risque inondation en callée de l'Aire et l'aléa par remontée de nappe. On retrouve un seul risque technologique sur la commune, à savoir le risque de transport de matière dangereuse.





■ Risques naturels

❖ L'aléa de retrait gonflement des argiles

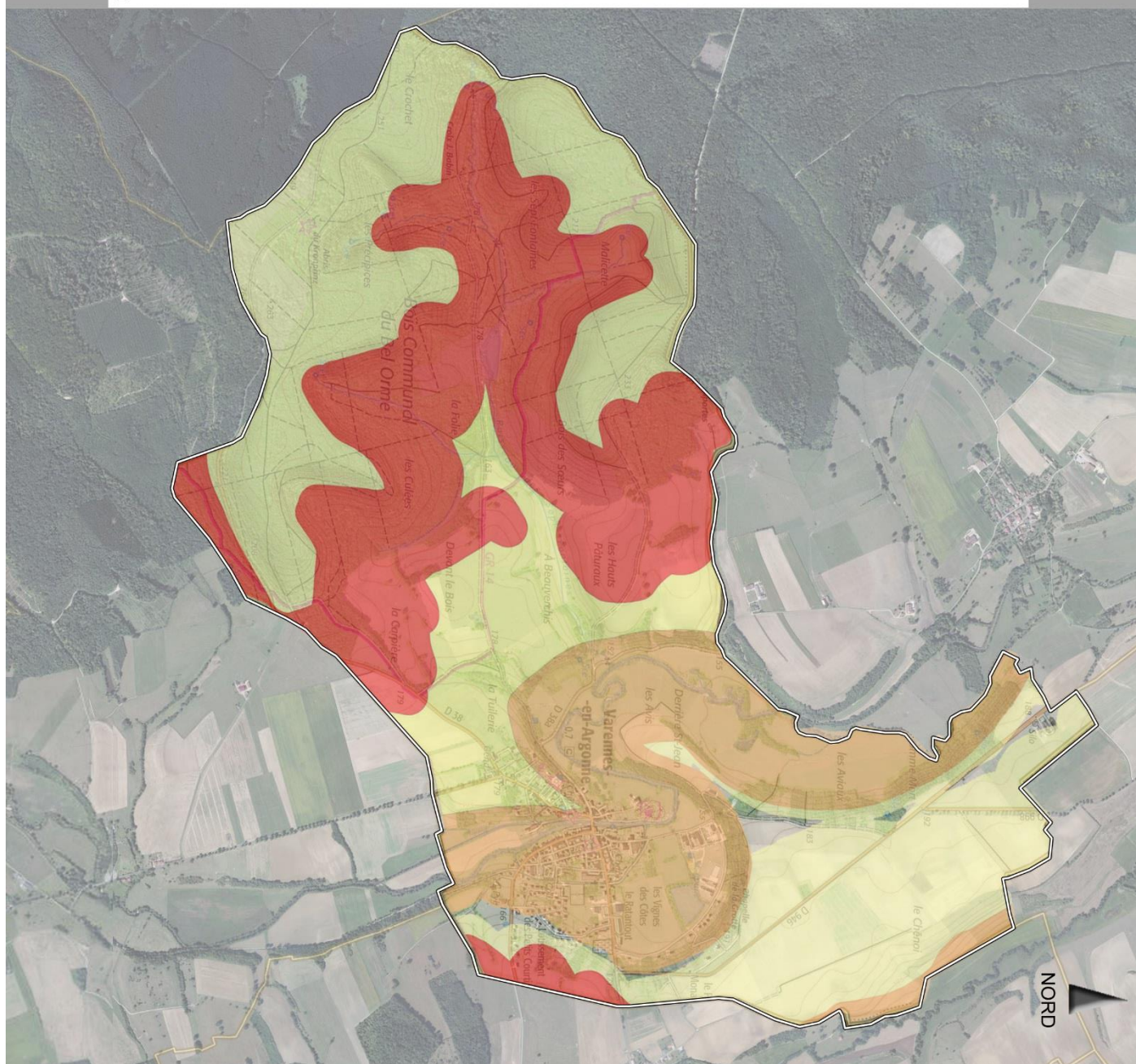
Le territoire communal apparaît exposé à un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, avec un aléa faible sur l'ensemble du territoire hormis au niveau des cours d'eau où le potentiel varie de moyen à fort. Le long du cours d'eau de l'Aire, le risque de retrait-gonflement est moyen tandis qu'au niveau du Ruisseau des sept fontaines l'aléa est fort, ce qui s'explique par la présence d'argiles du Gault.

VARENNES-EN-ARGONNE - CC
ALEAS ET GONFLEMENTS D'ARGILES

LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Aléas forts
-  Aléas moyens
-  Aléas faibles

Echelle : 0  400 m
Source : Géorisques / Géoportail

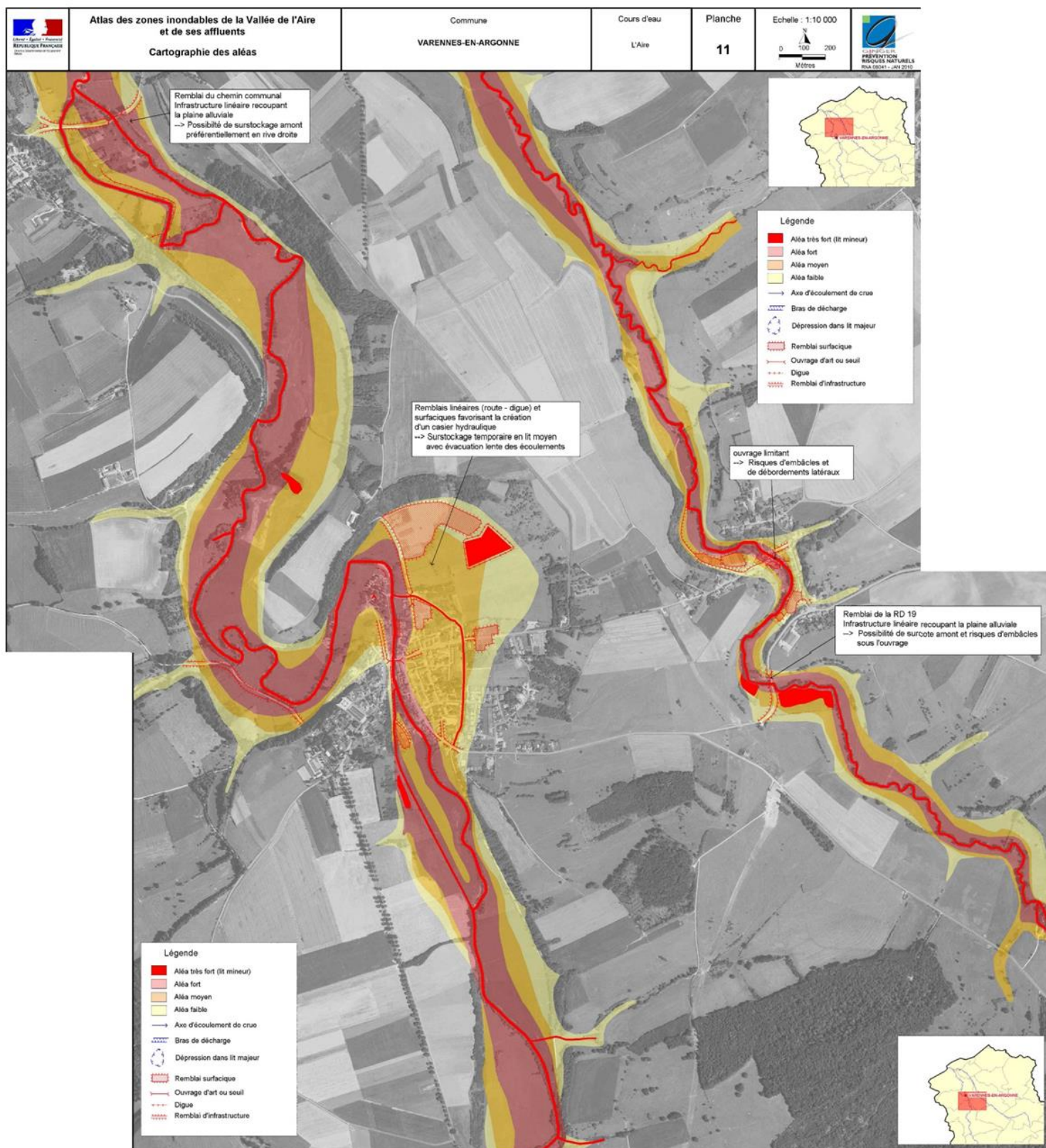


❖ Le risque d'inondation en vallée de l'Aire

Le SRADDET définit une règle qui permet de préserver les zones d'expansion de crue. Il encourage la prise en compte de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques. La commune est incluse dans le périmètre issu de l'Atlas des zones inondables.

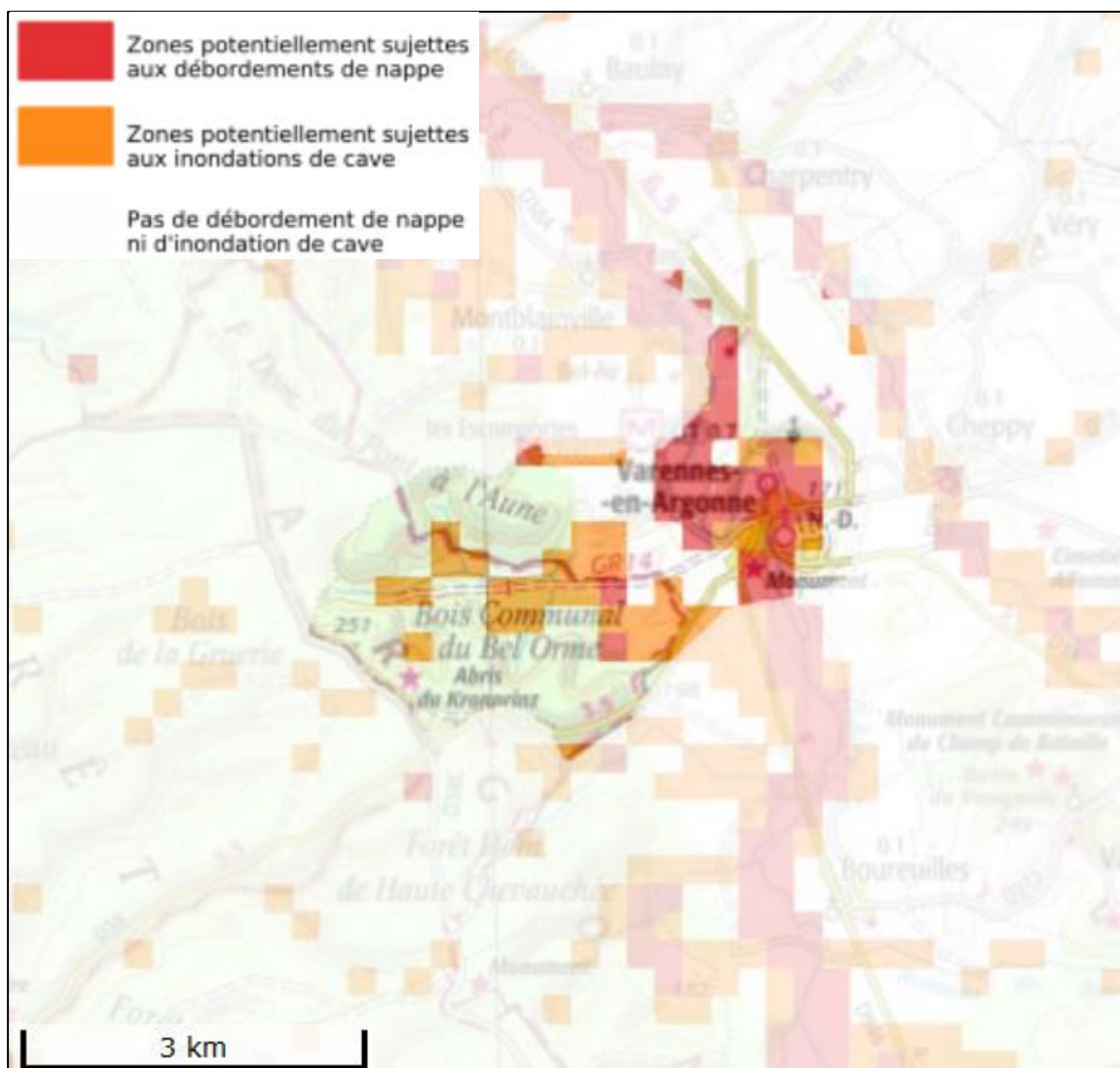
L'atlas des zones inondables de la Vallée de l'aire et de ses affluents fait apparaître, à la fois le tracé des cours d'eau, le zonage ainsi que l'intensité du risque inondations sur les espaces concernés par le risque inondation, ainsi que les divers aménagements mis en place pour protéger les zones de forts enjeux.

Au niveau du tissu urbain de Varennes-en-Argonne, plusieurs aménagements ont été installés pour protéger certaines zones concernées par un aléa moyen ou fort : au nord-est du territoire plusieurs remblais surfaciques, ainsi que des remblais d'infrastructures ont été aménagés.



❖ L'aléa par remontée de nappe

Varennnes-en-Argonne est également concernée par le risque d'inondation par remonté de nappes. Le risque se forme en corrélation avec le tracé des cours d'eau, la zone la plus fortement touchée par le risque de remonté de nappes concerne le tracé du cours d'eau de l'Aire.



Cartographie Zones sensibles aux remontées de nappes Source : sigessn.brgm.fr

■ Risques technologiques, industriels et anthropiques

Source : BASOL, BASIAS

Concernant le risque technologique, on recense sur la commune le passage d'une canalisation permettant le transport de matières dangereuses.

❖ Le risque de transport de matière dangereuse (gaz naturel).

La canalisation inventoriée, concerne le transport de gaz naturel, transportée par GRT Gaz. La canalisation traverse la commune du Nord vers le Sud, elle passe à proximité de la frange Est de l'enveloppe urbaine.



Cartographie canalisations de transports de matières dangereuses Source Géorisques

❖ Anciens sites industriels et activités de service

On retrouve également 3 anciens sites industriels et activités de service, à Varennes-en-Argonne. L'inscription d'un site dans Basias ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.



Cartographie des anciens sites industriels et activités de service Source Géorisques

❖ **Découverte engins de guerre**

La commune se situant à proximité des champs de bataille de Verdun, la découverte d'engins de guerre, tels que les grenades, obus, bombes, détonateurs, mines ou munitions, peut représenter un danger mortel pour la ou les personnes présentes sur place lorsqu'il y a manipulation ou transport de ces munitions abandonnées et plus particulièrement celles à charge chimique.

En cas de découverte d'engins explosifs, les risques peuvent être :

- L'explosion suite à une manipulation, un choc ou au contact de la chaleur ;
- L'intoxication par inhalation, ingestion ou contact ;
- La dispersion dans l'air de gaz toxiques. Les armes chimiques, utilisées pendant la guerre, renferment des agents toxiques mortels ; si leur enveloppe se rompt, des gaz toxiques sont susceptibles de contaminer l'air.

Eolien

Le Schéma Régional Climat Air Energie, dans son annexe « Schéma régional aérien » réalisé par la DREAL Lorraine en Décembre 2012 précise la liste des communes favorables de taille suffisante pour le développement de l'énergie éolienne. La commune de Varennes en Argonne figure sur cette liste. Notons cependant que Varennes en Argonne fait partie du couloir de migration des grues (pratiquement tout le département est dans ce cas) et présente des enjeux forts au titre des Oiseaux et très forts pour les Chiroptères sur le volet éolien (source : DREAL Lorraine, cartographie Carmen). Il n'y a actuellement aucun projet éolien sur la commune.

En résumé :

- ✖ Une commune de l'Argonne majoritairement constituée d'espaces forestiers, mais également d'espaces agricoles directement impactés par l'urbanisme ;
- ✖ Des inventaires écologiques identifiés sur une importante partie du territoire : gîtes de chiroptères et forêt de l'Argonne.
- ✖ Un patrimoine protégé par les périmètres des monuments historiques qui recouvrent la trame urbaine.
- ✖ Un risque inondation qui impacte fortement le village.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
LOR5501322	DURAND Adrien, ex NOYRET Adrienne, ex BOBOUL Pierre	Café-Tabac, station-service		VARENNES- EN- ARGONNE	V89.03Z V89.03Z V89.03Z V89.03Z V89.03Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501623	COMMUNE DE VARENNES EN ARGONNE	Décharge	lieu dit "A Beauregard"	VARENNES- EN- ARGONNE	E38.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501624	COMMUNE DE VARENNES EN ARGONNE	Décharge	lieu dit "Côte Chanaise"	VARENNES- EN- ARGONNE	E38.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501775	MAUCHAUFFE	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501776	VIGNOT	Tannerie, mégisserie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501777	MARTIN	Teinturerie		VARENNES- EN- ARGONNE	S96.01	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501778	GEORGES	Papeterie		VARENNES- EN- ARGONNE	C17.1 D35.30Z D35.30Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501920	SALLEZ	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5501922	LABBE	Fours à chaux		VARENNES- EN- ARGONNE	C23.5	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502055	LABBE	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502056	MABILLE	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502057	DUBOIS	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502058	PUTTIER	Tannerie		VARENNES- EN- ARGONNE	C15.11Z C15.11Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502324	STE NOUVELLE DE CHAUDRONNERIE ET TOLERIE DE L'ARGONNE, ex CHAUDRONNERIE ET TOLERIE DE L'ARGONNE	Chaudronnerie, fonderie	7 rue de Chéppy	VARENNES- EN- ARGONNE	C25.22Z C25.22Z C24.51Z C25.62B D35.46Z V89.07Z V89.07Z C20.16Z C25.61Z	En activité	Centroïde
LOR5502482	JETZER & STOMB, ex STOMB René - Renault	Garage, dépôt de liquides inflammables	rue Grande Rue	VARENNES- EN- ARGONNE	V89.03Z G45.21A V89.03Z G45.21A	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LOR5502483	CRC FLAMAND Jean, ex Garage de la Place	Garage, ex station-service	21 Place de l'Eglise	VARENNES- EN- ARGONNE	G47.30Z V89.03Z G47.30Z	En activité	Centroïde
LOR5502484	EMC2	Coopérative agricole		VARENNES- EN- ARGONNE	V88.01Z A01.6 A01.6 A01.6 V88.01Z A01.2	En activité	Centroïde

4. DEVELOPPEMENT ET POTENTIEL URBAIN

1. CONSOMMATION DE L'ESPACE 2010-2020

Entre 2010 et 2020, la commune a consommé 6.13 ha :

- Environ 3 ha de foncier à destination de l'économie et d'équipements collectifs (STEP) concentrés dans la ZAE des Vignes des Cotes ;
- Environ 3 ha de foncier à destination de l'habitat, principalement sur les hauts du lotissement de la Reulette ou le long de la rue des Vignes des Cotes.

Contrairement aux précédentes années, l'urbanisation a principalement touché des espaces naturels et agro-naturels (type verger) que des espaces agricoles.

2. POTENTIEL URBAIN DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

Dans la trame urbaine, 1.4 ha de dents creuses (selon l'orthophotographie) ont été identifiées comme déjà construites et 5.2 ha comme contraintes (par un risque ou en raison d'un manque d'accessibilité) ou appartenant à un propriétaire s'en servant comme terrain d'agrément (jardins, terrain de sport, espaces de stockage). Ces parcelles ne sont pas constructibles et ne seront donc pas comprises dans le potentiel urbain de la Carte Communale.

La Carte Communale en vigueur possède 10 ha de dents creuses constructibles.

Dans ces 10 ha, 1.4 ha est situé dans la ZAE des Vignes des Cotes et est destiné à accueillir de nouvelles entreprises. On obtient donc :

- Environ 6.11 ha à destination de l'habitat ;
- 1.4 ha à destination de l'économie ;
- 2.4 ha prévu pour la potentiel extension d'un équipement public.

Si l'on applique une densité moyenne de 8 log/ha, l'actuelle Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE permet la création de 48 nouveaux logements et l'implantation d'entre 4 et 6 nouvelles entreprises.

LEGENDE











— Limite du territoire communal

● Espaces consommés (6,36 ha env.)

Echelle : 0 200 m
Source : Géoportail



LEGENDE

-  Périmètre de l'ancienne carte communale
-  Partie actuellement urbanisée (PAU)
-  Dents creuses (6,11 ha env.)
-  Dents creuses secteur d'activités (1,40 ha env.)
-  Déjà urbanisé (1,66 ha env.)
-  Zone d'extension hors PAU prévue dans la Carte Communale de 2014 (1,75 ha env.)
-  Terrain d'agrément
-  Zone boisée - coteau
-  Equipement de loisirs et extension potentielle (2,55 ha env. dont 1ha en zone inondable)
-  Contrainte inondation (AZI)

NORD



Source : Géoportail

3. LES CONTRAINTES ET SERVITUDES

Les contraintes majeures évoquées dans le dossier initial sont toujours d'actualité :

- Des zones soumises au risque d'inondation (un plan est annexé au dossier de carte communale)
- La protection des sites archéologiques
- Le SDAGE du bassin Seine Normandie (cf partie du document I.G.2 Eau et milieux aquatiques)
- La réglementation qui s'applique pour les Installations Classées pour l'Environnement (bâtiments agricoles, en fonction du classement et de l'usage et silos de la Coopérative Agricole EMC2)
- Le Règlement Sanitaire Départemental qui s'applique à certaines exploitations agricoles (en dessous du seuil ICPE)

A titre informatif les prescriptions de 2002 sur les sites archéologiques sont rappelées ici. Les services régionaux d'archéologie avaient transmis en 2003 leurs prescriptions et l'arrêté SGAR W462 du 17 septembre 2003 sur les normes d'archéologie préventive. Deux zones distinctes à Varennes en Argonne : la première zone correspond à l'ensemble du territoire communal au vu de la sensibilité archéologique, avec un seuil de saisine à 1000 m² • La deuxième zone sur un site de hauteur fortifié dit « Château de Charlemagne » qui se situe au sud-ouest de la commune, dans la forêt communale, avec un seuil de saisine à 50m².

Pour ce qui concerne les périmètres de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations, elles varient entre 50 m (RSD) à 100 m (ICPE) d'éloignement. La Chambre d'Agriculture est consultée pour tous les documents d'urbanisme afin de veiller à la bonne application de ces distances. Des aménagements peuvent être pris, en fonction de la situation du bâtiment (en zone urbaine, en périphérie ou éloigné des habitations), selon que ce bâtiment est déjà ou non contraint par des tiers.

Les servitudes d'utilité publique recensées sur la commune en 2002 sont les suivantes : (en attente actualisation 2013) :

- AC4: Patrimoine naturel
- Servitudes de passage dans le cadre de la gestion des eaux domaniales ou non (Aire et Ruisseau des 7 fontaines)
- ACI : servitudes relatives aux monuments historiques Monuments classés : Abris du Prince Ruprecht de Bavière Eglise Notre Dame de l'Assomption Tour de l'Horloge (Tour Louis XVI)
- EL7 : Circulation routière- Servitudes d'alignement Rue Saint Jean, VC no6 de Varennes à Baulny, RD 38, RD 38a, RD946
- 13: Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports de distribution de gaz. Canalisation DN 1000 mm de Tasnières Morelmaison
- 14 : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Réseau MT 20 kV
- INTI: Salubrité publique (voisinage des cimetières) Cimetière communal Révision de la carte communale de Varennes en Argonne /Septembre 2014 30
- PT3 Télécommunications- réseaux de télécommunications Artères en pleine terre
- PT2: Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques LH Varennes Verdun

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL.

★ AC1 Servitudes de protection des monuments historiques (Données UDAF 55 - 2016)
 ★ Monuments classés
 ★ Monuments inscrits

EL7 Servitudes d'alignement (non représentées, voir tableau des SUP)

13 Servitudes relatives au transport et à la distribution de gaz naturel
 (Données © GRT Gaz Région Nord Est Mars 2015)

13sup Servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel existantes (Données © GRT Gaz Région Nord Est Mars 2017)

14 Servitudes relatives au transport d'énergie électrique
 (20KV - Données © ERDF septembre 2014 / > 20KV - Données © RTE Mai 2012)

INT1 Servitudes au voisinage des cimetières

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
 (Trace indicatif et permis)

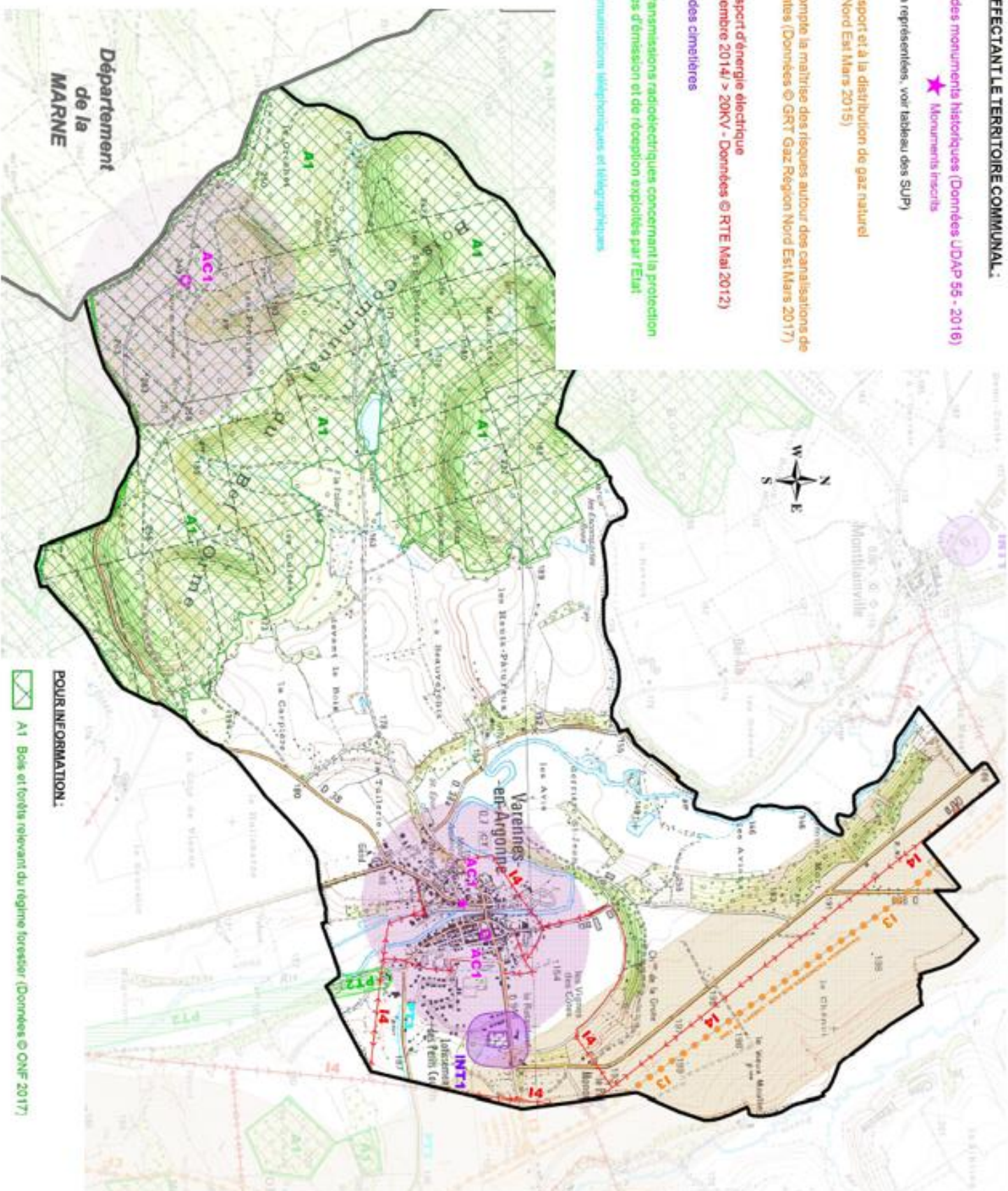
Département
de la
MARNE

POUR INFORMATION :

A1 Bois et forêts relevant du régime forestier (Données © ONF 2017)

Limite du territoire communal

Limite du territoire départemental



4. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL

Atouts :

Une population soumise à d'importantes fluctuations, mais présente des indicateurs encourageants.

Une commune attractive pour les emplois qu'elle propose, et l'offre en équipements et services qu'elle entretient.

Une place de bourg jouant un rôle de centralité de proximité à l'échelle de l'armature territoriale du Pays de Verdun.

Une offre immobilière adaptée à la demande et une offre en locatif social déjà bien développée.

Une commune de l'Argonne majoritairement constituée d'espaces forestiers, mais également d'espaces agricoles directement impactés par l'urbanisme.

Opportunités :

Un fort enjeu de préservation de l'offre scolaire et médicale afin de continuer à affirmer la place de la commune à l'échelle du Pays de Verdun.

Un potentiel en foncier économique qui reste à exploiter.

Faiblesses :

Des difficultés rencontrées pour maintenir les actifs travaillant sur le territoire.

Une vacance immobilière importante, mais caractéristique des villages Meusiens et de la typologie de leurs logements et de leurs contextes urbains.

Un risque inondation qui impacte fortement le village.

Menaces :

Il s'agit d'une population vieillissante, dont l'évolution est donc fortement tributaire des installations de nouveaux habitants sur la commune.

Des inventaires écologiques identifiés sur une importante partie du territoire : gîtes de chiroptères et forêt de l'Argonne.

LES ENJEUX

Conforter VARENNES-EN-ARGONNE comme commune relais attractive du Nord-Meusien, dans l'armature territoriale du Pays de Verdun : des activités, des équipements et des services publics à maintenir.

Continuer de valoriser les potentiels en foncier économique ou en résidentielle résultants des précédentes opérations d'aménagement communale.

Adapter l'offre en équipements et en services aux nouveaux besoins des populations.

Attirer une population plus jeune (jeune couple avec enfants) sur la commune en continuant de développer une nouvelle offre résidentielle et économique sur le territoire (équilibre entre habitats, équipements/services et activités).

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

1. ENJEUX DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

L'équipe communale souhaite engager un projet de valorisation du cadre de vie à VARENNES-EN-ARGONNE. Cette politique se traduira par un ensemble d'actions visant à requalifier les espaces publics, mais surtout restructurer l'offre en équipements et services publics déjà en place sur la commune.

Des projets d'importance sont déjà en cours de réflexion ou d'organisation :

- La restructuration de la maison de retraite de VARENNES-EN-ARGONNE à travers une délocalisation en entrée de ville qui permettra la construction d'un bâtiment de plus grande emprise ;
- La restructuration de l'offre pédagogique de VARENNES-EN-ARGONNE en groupe scolaire, et l'ouverture d'un pôle sportif et d'un internat ;
- Un projet de mutualisation des équipements publics comme la cuisine communale qui servira à la fois au groupe scolaire et à la maison de retraite.

Ce projet de valorisation du cadre de vie de Varennes doit contribuer à une politique d'attractivité résidentielle visant à attirer davantage de jeunes couples avec enfant(s) sur le territoire. Ainsi, ces nouveaux ménages pérenniseront ces équipements qui permettent à Varennes d'affirmer sa place (son poids politique) dans l'armature territoriale du Pays de Verdun, tout en permettant au territoire de vivre, d'être animé, et d'être gage de solidarité entre les différentes générations qui l'habitent.

Aussi, les précédentes actions entreprises par l'équipe municipale ont déjà permis l'ouverture de plusieurs secteurs résidentiels prenant différentes formes : habitat individuel, appartements, logements HLM, etc. Ces espaces sont pour certains encore vacants. Le nouveau projet communal devra conforter les actions déjà engagées sur la question du logement et de l'attractivité résidentielle du territoire.

La commune de Varennes s'est également engagée dans une très volontariste politique de développement économique qui fonctionne (170 emplois en 10 ans). Elle entend la poursuivre par la confiance, la simplification et une collaboration ouverte et honnête avec les entreprises, sur une zone d'activités économiques particulièrement attractive. L'équipe municipale devra veiller à permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire (foncier économique et logements des actifs) tout en rentabilisant les investissements intercommunaux réalisés dans cette ZAE.

La Carte Communale prévoit donc un ensemble d'actions en réponse aux grands enjeux identifiés et aux ambitions politiques municipales :

- Valoriser le cadre de vie communal et l'offre en équipements publics en restructurant les grands équipements communaux à enjeu : la maison de retraite, les équipements scolaires, etc.
- Permettre le projet de restructuration/extension de la maison de retraite communale ;
- Préserver le cadre naturel de VARENNES-EN-ARGONNE et son socle paysager afin de préserver ces atouts d'attractivités et de qualité de vie à la campagne ;
- Poursuivre une politique de modération de la consommation de l'espace ;
- Assurer la mise en compatibilité de la Carte Communale avec le SRADDET Grand-Est Territoire.

Pour rappel, le principe de la Carte Communale a été de définir, par le biais du zonage :

ZC ZONE CONSTRUCTIBLE

ZNC ZONE NON CONSTRUCTIBLE à l'exception de

- ☐ l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant (Loi ELAN),
- ☐ les constructions nécessaires à des équipements collectifs,
- ☐ les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

2. DEFINITION ET ENJEUX DU PROJET COMMUNAL

1) La zone constructible

Il s'agit de l'intégralité des zones urbanisées de la commune. Celles-ci ne sont pas dissociées selon les caractéristiques d'organisation de leur tissu endogène (ancienneté du bâti, organisation de la trame viaire, type d'activité, ...).

Ainsi, sont intégrés dans la zone constructible sur la commune de VARENNES-EN-ARGONNE :

- *Les trames urbaines historiques du village, soit la ville-haute (rue Louis XVI) et la ville-basse (Grande Rue) ;*
- *Les extensions urbaines plus récentes : les lotissements des Petits Courtis, la route de Verdun, les extensions de la rue Louis XVI et de la rue Neuve, la rue des Vignes des Cotes, le lotissement de la Reulette ;*
- *La zone d'équipements publics, rue de la Gare ;*
- *La zone d'activités (équipements et commerces) le long de la rue de Cheppy ;*
- *La ZAE des Vignes des Cotes.*

La zone constructible représente, au total, une surface de 74.51 ha, soit moins de 6.5% du ban communal.

2) Objectifs de la CC

Plusieurs enjeux sont ressortis du diagnostic communal, induisant des choix pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées :

■ Conserver l'organisation traditionnelle du village tout en minimisant l'impact paysager

Le village de VARENNES-EN-ARGONNE dispose d'une structure urbaine qui s'organise autour de deux ensembles urbains anciens. Le premier correspond à un village-rue traditionnel, organisé le long d'une rue. Le deuxième correspond aux legs de l'ancien périmètre de l'enceinte fortifiée de VARENNES-EN-ARGONNE relative à la ville haute à forte valeur patrimoniale.

A ces deux enceintes se sont greffées différentes extensions, résidentielles ou autres.

Cependant, dans l'ensemble, sur l'intégralité du village historique, le bâti a conservé son alignement et son caractère jointif dans les deux entités urbaines. Cette jointivité et cet alignement participent à l'image d'espace préservé du village. Les Monuments Historiques, à travers leurs servitudes de protection, ont grandement contribué au maintien du caractère des formes urbaines traditionnelles du village.

Le périmètre de la zone constructible a été dessiné dans le but de **contenir** et d', en tenant compte de plusieurs critères :

- *présence avérée des réseaux (eau potable, électricité)*
- *desserte des parcelles par une voie carrossable*
- *bonne couverture incendie*
- *prise en compte de la topographie et de l'ombre portée du relief*
- *profondeur de 40 mètres par rapport à la Grande Rue de la profondeur des terrains, pour éviter l'urbanisation en deuxième rideau, en laissant suffisamment d'espace à l'arrière des constructions existantes pour d'éventuelles extensions ou dépendances*

La commune défend l'équité vis-à-vis de tous les propriétaires dans le village. Etant donné le parcellaire typique lorrain, c'est-à-dire profond et étroit, il a été décidé d'étendre la zone C sur environ **40/60 m de profondeur** à compter du domaine public en règle générale. La limite constructible de toutes les parcelles a donc été travaillée en ce sens pour leur attribuer les mêmes caractéristiques, notamment au niveau des terrains d'agrément à l'arrière des maisons (possibilité offerte d'aménager et d'installer des abris de jardin par exemple en zone C mais pas en zone N).

Le zonage C tient donc compte de l'aspect de la trame bâtie qu'on peut qualifier d'assez compacte et dense dans la partie ancienne. A l'intérieur de celle-ci, on ne dénombre pas de dents creuses. Les parcelles non bâties étant toutes utilisées en tant que jardins d'agrément ou espaces publics (parking, jardin communal).

■ Se donner comme ambition une évolution démographique adaptée au territoire

Une telle délimitation permettra à la commune de pérenniser une situation démographique qui tend à croître.

En effet, les élus de VARENNES-EN-ARGONNE envisagent une augmentation de 45 habitants au maximum d'ici 10 ans par le biais de la Carte Communale, ce qui porterait la démographie communale à 735 habitants.

Rappelons que la population s'élève à 690 habitants de nos jours (chiffres de la Dotation Générale des Equipements). Une hausse de 45 personnes représente 7% de la population en place mais il faut rappeler que la population a tendance à vieillir sur le territoire. Si le village veut entamer une dynamique positive, il lui faudra attirer des jeunes ménages. Il est également nécessaire de lui donner les moyens de croître à sa mesure, en tenant compte des paramètres historiques et environnementaux précédemment cités.

Pour mémoire, la commune a connu une évolution démographique de 34 habitants en 8 ans entre 2012- et 2020.

Cette ambition est à croiser avec la stature territoriale de la commune qui bénéficie d'une position de bourg bénéficiant de commerces, équipements et services de rayonnement supra communal pouvant ainsi faire bénéficier d'une carte « séduction » à la commune pour l'arrivée de nouveaux habitants.

La commune joue un rôle moteur dans la structuration de l'armature territoriale du secteur.

Cet élément doit, en plus, être croisé avec le fait qu'au-delà de cette stature, Varennes-en-Argonne dispose d'un tissu économique prospère et dynamique notamment par le biais de sa zone d'activité et l'entreprise ALK : 157 emplois.

C'est sur la base de ces éléments que la commune affirme cette ambition démographique.

■ Définir le besoin en logements entre desserrement des ménages et accueil de nouvelle population

Au regard des ambitions communales, les besoins en matière de développement urbain peuvent être quantifiés de la manière suivante :

DESSERREMENT DES MENAGES

Les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population font augmenter le nombre de ménages. Ainsi, pour répondre aux besoins de la population actuelle, il faut produire plus de logements car le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à chuter avec le temps et l'évolution contemporaine des modes de vie.

- **Rappel de la population de VARENNES-EN-ARGONNE recensée en 2019** : 690 habitants
- **Impact du desserrement des ménages*** :
 - en 2007 : 2.1 habitants/ménage
 - en 2017 : 2 habitants/ménage
 - en 2027 : projection à 1.9 habitants/ménage
- soit à population égale la nécessité de produire 18 logements supplémentaires
- **Nombre de logements nécessaires à produire** : 18 logements

AMBITION DEMOGRAPHIQUE

- **Rappel de la population de VARENNES-EN-ARGONNE recensée en 2019** : 690 habitants
- **Augmentation ambitionnée par la commune** : + 45 habitants sur 10 ans
- **Nombre de logements nécessaires à produire** : environs 23 logements

TOTAL BESOIN EN LOGEMENTS : 18 logements pour le desserrement et 23 pour l'accueil de population nouvelle soit 41 réponses logements

■ Limiter l'expansion de la zone bâtie et le phénomène d'étalement urbain

La comptabilisation du potentiel de mutabilité a permis de dénombrer plusieurs espaces dans la trame urbaine pouvant accueillir des logements. Si certains d'entre eux sont identifiés comme des dents creuses présentes dans la trame urbaine du village, la majorité du potentiel mobilisable résulte des parcelles libres dans la récente opération de lotissement de la Reulette.

Il s'ajoute à cette étude le taux de vacance des logements existants. En 2017, 34 logements vacants sont présents sur la commune selon la mairie. Le taux de vacance s'élève ainsi à 9.68% en 2017, ce qui est au-dessus du taux de fluidité idéal (généralement fixé à 6%). En prenant en compte la fluidité du marché immobilier, on estime le nombre de logements vacants mobilisables par la CC en réponse à ses objectifs démographiques à 13 logements.

Le potentiel urbain intra-muros **dents creuses+logements vacants** suffit donc à répondre aux objectifs de la Carte Communale :

DENTS CREUSES mobilisables (48) dans PAU après pondération suite à prise en compte du taux de rétention de 25% :	36 logements
LOGEMENTS VACANTS mobilisables :	13 logements
Total :	39 logements

Il apparaît donc que le potentiel de la commune suffit à apporter les réponses logements nécessaires au projet porté par la commune.

Toutefois, un projet d'extension de la zone C est nécessaire afin de permettre la relocalisation de la maison de retraite installé sur la commune.

La CC demande donc une extension d'environ 2 ha de ses zones constructibles afin de permettre ce projet d'intérêt général. Les espaces consommés seront compensés par les actions réalisées sur les zones naturelles de la CC.

L'étude des potentiels urbanisables a démontré que la ressource en eau potable était suffisante pour le nombre de constructions estimées, et que les dispositifs en place permettront d'assurer dans de bonnes conditions la collecte et le traitement des eaux usées futures liés à l'augmentation projetée de la population. Pour ce qui concerne l'assainissement, une station d'épuration est située au lieudit « sous les vignes des Côtes ». Elle est dimensionnée pour 1100 équivalents habitants (pour un fonctionnement actuel à 900 équivalents habitants). A l'exception de la rue de Louis XVI qui dispose encore d'un réseau unitaire, le réseau est séparatif. Un déversoir d'orage se situe place Maginot.

La commune souhaite in fine conserver les limites actuelles de son urbanisation. Ainsi, les franges urbaines ne seront pas bousculées et resteront dans les mêmes configurations qu'actuellement. La carte Communale permet en l'état d'atteindre les objectifs démographiques sans étalement urbain.

3) La zone naturelle

La zone naturelle correspond à la fois à :

- *Le bois communal du Bel Orne ;*
- *La vallée de l'Aire et ses prairies agricoles ;*
- *Les reliefs agricoles des Bars sur le plateau à l'est du territoire ;*
- *Les coteaux et les vergers qui constituent les franges paysagères du village ;*
- *Les terres agricoles et leurs exploitations.*

Le tracé a été guidé par la volonté de **maintenir l'équilibre de l'occupation des sols**.

Le zonage de la Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE différencie zone constructible et zone naturelle. Afin de les préserver, les espaces forestiers et agricoles ont été classés en zone N, dite inconstructible. Ce zonage correspond au caractère rural de la commune et préserve ainsi la topographie, le vallon agricole et le relief de côte. Il s'agit réellement de protéger les terres cultivées, prairies permanentes et pâtures, ainsi que la forêt qui bénéficie du même classement.

Le territoire communal étant couvert à plus de 50% de forêt, le classement en zone N ne changera pas l'utilisation actuelle de cet espace (bois et tourisme).

Le classement en zone N des terres ne perturbera pas l'activité agricole et sylvicole dans le sens où la classification des sols dans le cadre du document d'urbanisme n'a aucun impact sur l'exploitation des sols mais seulement sur leur constructibilité.

Le zonage N permet également de préserver la trame verte et bleue communale, les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversités, en particuliers ceux qui caractérisent le territoire :

- La ZNIEFF de type I : gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE ;
- La ZNIEFF de type II : massif de l'Argonne ;

Enfin, elle permet de protéger les grandes unités paysagères de la commune et les franges qui les séparent des espaces urbanisés.

L'étang de la Zone d'Activités Economique servant de bassin de rétention des eaux pluviales a aussi été classé en zone N.

La Carte Communale protège ainsi les terres agricoles et sylvicoles par l'interdiction de toutes constructions non liées à la vocation de la zone. La volonté du document d'urbanisme n'est pas de stériliser l'activité agricole mais plutôt de valoriser l'outil de travail agricole.

Il est d'ailleurs rappelé qu'un classement en zone N ne remet pas en cause l'exploitation des sols et qu'il existe trois exceptions à l'interdiction de construire en zone N, pour des projets qui concernent :

- les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les édifications d'annexes à proximité de bâtiments existants,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les exploitations agricoles ou forestières.

La Carte Communale ainsi définie s'attache donc à mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

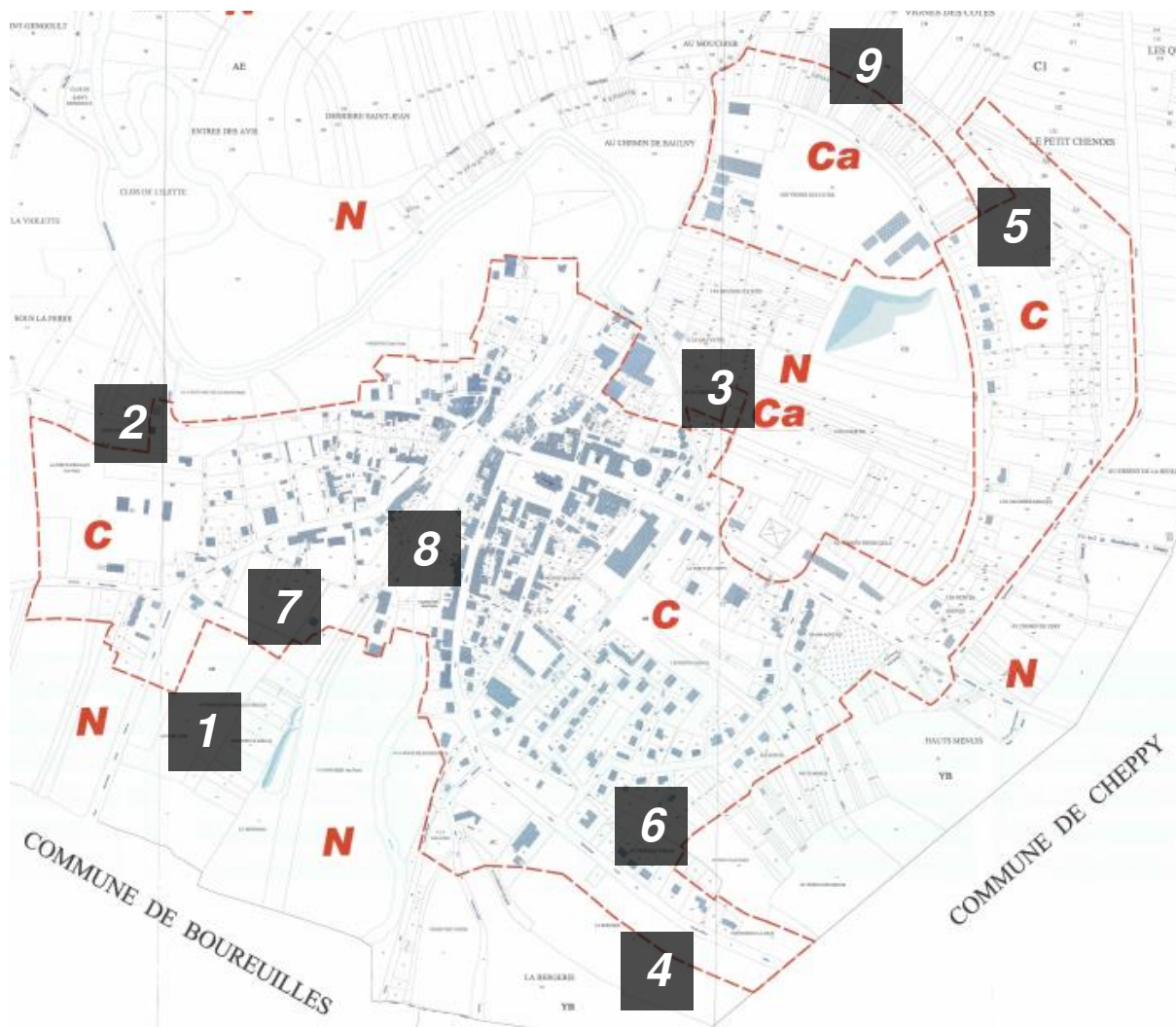
4) Synthèse des surfaces par zone

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARES
C	65.21
Cx	9.30
N	1 110.79
TOTAL	1 185.30

3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES A LA CARTE COMMUNALE

Comme évoqué Infra, les capacités actuelles de la trame urbaine permettent à la commune de satisfaire son projet. Elle doit néanmoins s'adapter pour accueillir le projet de relocalisation de la maison de retraite.

Il en découle la nécessité d'ajuster les limites de la zone constructible sur les points suivants :



Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE approuvée en 2014.

Objets des modifications de la Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE :

- × **Modification n°1** : extension du périmètre des zones constructibles pour permettre le projet de relocalisation de la maison de retraite ;
- × **Modification n°2** : déclassement d'une bande de terrain classée en zone constructible malgré la présence de sépulture mortuaire ;
- × **Modification n°3** : déclassement de parcelles constructibles malgré un risque avéré d'inondation ;
- × **Modification n°4** : déclassement de dents creuses linéaires afin de recentrer la trame urbaine ;
- × **Modification n°5** : déclassement de parcelles constructibles dans le coteau et suppression de l'extension du lotissement « La Reulette » afin de recadrer l'évolution démographique.
- × **Modification n°6** : déclassement de parcelles constructibles mais non accessibles.
- × **Modification n°7** : déclassement d'un terrain d'agrément comptabilisé comme espace constructible ;
- × **Modification n°8** : déclassement d'un terrain naturel de l'Aire ;
- × **Modification n°9** : réduction de la profondeur de la zone d'activités située en coteau.

1) Modification n°1 : extension du périmètre des zones constructibles pour permettre le projet de relocalisation de la maison de retraite



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

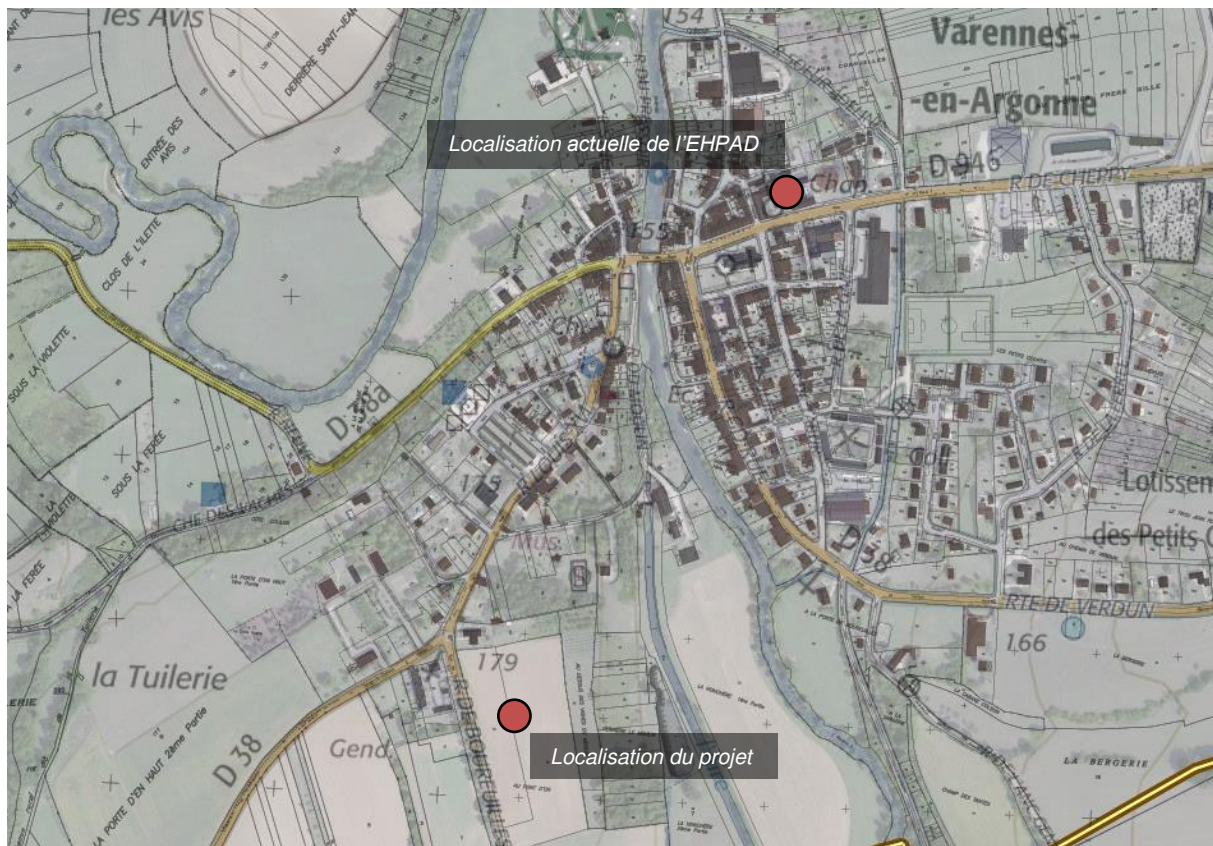
Modification de surface	+ 1.9 ha.de zone C - 1.9ha de zone N Emprise du site de projet :
Occupation du sol	Terre agricole : colza. Identification au RPG 2019.
Réseaux	Présents.
Maitrise foncière	Commune.
Contraintes	ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Sensibilité paysagère : entrée de ville et exposition depuis le village.
Projet	Relocalisation de la maison de retraite. Intérêt collectif.

Présentation du projet

Cette extension de 1.9 ha du périmètre des zones constructibles de la Carte Communale a pour objectif de permettre la délocalisation de la maison de retraite de VARENNES-EN-ARGONNE sur une parcelle de 2.5 ha en entrée de ville.

La maison de retraite de VARENNES-EN-ARGONNE est actuellement localisée dans le centre de Varennes, le long de la rue du Cheppy. C'est un établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui accueille 79 résidents et compte également 3 places d'hébergement temporaire et 1 place d'accueil de jour. Elle s'est récemment dotée d'une structure Alzheimer de 13 lits. Elle emploie 50 personnes. Elle arrive aujourd'hui au bout de ses capacités d'accueil et commence à présenter des signes de vieillissement dans sa structure et ses installations.

La municipalité décide de délocaliser la maison de retraite sur une parcelle située en entrée de ville afin que cette dernière puisse s'étendre et moderniser ses équipements. Le projet est réalisé en partenariat avec la préfecture, la Communauté de Communes et l'ARS. L'emprise du bâtiment devra être de 7000 m², et l'emprise totale du projet entre 1.2 ha (projet de l'architecte) et 2 ha (projet de plein pied).



Délocalisation de la maison de retraite de VARENNES-EN-ARGONNE (source : géoportail).

Le projet qui se veut innovant a besoin d'un important volume foncier qui lui permettra de développer de nouvelles activités :

- 115 lits d'hébergement dont un PASA de 14 places, une Unité Alzheimer de 13 lits, un service TCS (Troubles du Comportement Sévères) de 13 lits, ainsi que 13 lits biatriques ;
- Un espace logistique permettant de maintenir l'autogestion de l'EHPAD pour les prestations repas et linge (cuisine et lingerie) en attente de la mutualisation avec le collège de Varennes-en-Argonne ;
- Des espaces de formations, d'accueil d'intervenants, de bureaux (GCSMS Meuse) de permanences et de services publics.

L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) d'Argonne est un établissement public autonome d'une capacité d'hébergement de 217 lits et places réparties sur trois sites :

- Le site de Clermont-en-Argonne avec 100 lits ;
- Le site de Montfaucon-en-Argonne avec 32 lits ;
- Le site de Varennes-en-Argonne avec 83 lits et 2 places d'accueil de jour.

Le regroupement de trois structures a imposé une réflexion globale sur l'organisation, la mutualisation des moyens, la programmation des investissements à venir. Un projet global de restructuration et d'extension a d'ores et déjà débuté sur le site de Clermont-en-Argonne.

L'établissement a confié à SEBL Grand-Est une mission d'analyse fonctionnelle des deux sites et de diagnostic des constructions existantes. Cette étude a permis d'envisager plusieurs scénarios. Suite aux échanges réalisés avec les autorités de tutelles (CD55 et ARS) ainsi qu'avec les membres du conseil d'administration, le personnel et les résidents, un scénario a été retenu.

Ce scénario prévoit la construction d'un établissement neuf sur un nouveau site sur le territoire de la commune de Varennes-en-Argonne. Cette nouvelle construction regroupera l'exploitation des sites de Varennes-en-Argonne et de Montfaucon-en-Argonne. Ce scénario permet en effet de rationaliser le fonctionnement de l'établissement et de pérenniser l'investissement à venir dans un équipement neuf. La construction neuve permet par ailleurs d'éviter les travaux en site occupé contraignant pour les résidents et pour le personnel.

Scénario du projet projeté :

- Construction d'un nouveau bâtiment de 115 lits destiné à accueillir l'ensemble des résidents des deux établissements anciens.
- Dans ce nouveau bâtiment, création d'une nouvelle cuisine dimensionnée pour la production de 700 repas / jours.
- Création d'une lingerie dimensionnée pour permettre le traitement du linge des trois établissements de l'EHPAD d'Argonne.
- Création de locaux destinés à l'accueil de l'équipe mobile territoriale de prévention de la perte d'autonomie (locaux de travail et de formation).
- Création des parkings et voiries nécessaires au fonctionnement (avec dissociations des flux Personnels/Public/Logistique).
- Service complémentaire en cours d'étude : création de logements de type résidence autonomie (12 logements) en lien avec l'EHPAD.

Suite à la crise du COVID, il a été décidé de construire ce nouvel équipement de plain-pied afin de permettre une bonne qualité d'hébergement et d'accueil pour les résidents et agents.

Ci-contre : scénarii étudiés lors de la phase de conception du projet.

5 ■ SCENARIO 1: RESTRUCTURATION DES DEUX ETABLISSEMENTS

5.3.2. BILAN SCENARIO 1

Points forts	Défauts
<ul style="list-style-type: none"> Deux établissements restructurés avec chambres individuelles équipées d'une salle de bain. Deux bâtiments entièrement restructurés thermiquement => Economie d'énergie. Mise au norme globale des systèmes. Le scénario 1 répond aux principaux dysfonctionnements repérés dans le diagnostics fonctionnels. 	<p><u>Site Montfaucon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Phasage contraint et impactant pour l'établissement (pour le personnel et les résidents) Espaces extérieurs limités Absence de parking dédiés à l'établissement à l'issue de l'opération Fonctionnement sur 3 niveaux (difficultés d'organisations...) Difficultés liées au site inchangées (surcoûts liés au charge de personnel / nombre de résidents, difficultés de liaison numérique avec les autres établissements) Contraintes fortes de l'existant (géométrie contrainte de locaux restructurés = surface non optimisée) Coût important des installations provisoires liées au phasage. <p><u>Site de Varennes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Phasage contraint et impactant pour l'établissement (pour le personnel et les résidents) Absence de parking dédiés à l'établissement Densification des constructions à l'arrière (difficultés de séparation et d'organisation des flux logistiques / personnels) Contrainte architecturale de l'existant (géométrie contrainte des locaux restructurés = surface non optimisée) Locaux non restructurés dans le cadre du projet. <p>Coût important pour ce scénario => 179 k€ TTC TDC / lits concernées par les travaux (102 lits)</p>

6 ■ SCENARIO 2 : REGROUPEMENT SUR UN SEUL SITE

6.1.6. BILAN SCENARIO 2

Points forts	Défauts
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement restructuré avec chambres individuelles équipées d'une salle de bain. Bâtiment entièrement restructuré thermiquement => Economie d'énergie Mise au norme globale des systèmes. Le scénario 2 répond aux principaux dysfonctionnements repérés dans le diagnostics fonctionnels. Durée des travaux plus restreinte que pour le scénario 1. Le phasage envisagé ne nécessite pas de doubler des chambres durant les travaux. 	<ul style="list-style-type: none"> Phasage « à tiroir » impactant pour l'établissement (pour le personnel et les résidents). Absence de parking dédié à l'établissement Densification des constructions à l'arrière (difficultés de séparation et d'organisation des flux logistiques / personnels, vues depuis les chambres) Contrainte architecturale de l'existant (géométrie contrainte des locaux restructurés = surface non optimisée) Locaux non restructurés dans le cadre du projet. Nécessité de céder le site de Montfaucon

7 ■ SCENARIO 3 : CONSTRUCTION NEUVE

7.1.7. BILAN SCENARIO 3

Points forts	Défauts
<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment neuf Aucune contrainte pour atteindre une programmation fonctionnelle optimale. L'établissement pourra définir en phase « programmation » l'ensemble de l'organisation spatiale souhaitée. Le scénario 3 répond à l'ensemble des dysfonctionnements identifiés. Durée des travaux plus restreinte que pour le scénario 1 et 2 Pas d'incidence sur la vie des résidents et sur l'organisation durant les travaux. Possibilité d'organiser et de dissocier les flux notamment pour la logistique. 	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés pour trouver un site éligible en cœur de ville Nécessité de céder les sites de Varennes et de Montfaucon;

Consommation d'espace

Le projet s'implante sur un terrain d'une emprise de 2.5 ha, occupé par des terres agricoles de type culture céréalière. Si l'on prend uniquement en compte la surface ouverte à l'urbanisation par la révision de la carte communale, la consommation foncière du projet est de 1.9 ha.

Intégration paysagère

Le projet s'implante sur un terrain présentant deux sensibilités paysagères rapidement identifiable :

- Une situation en entrée de ville ;
- Une situation en hauteur par rapport à la configuration topographique des lieux et notamment du bas du village, depuis les rives de l'Aire.
-

La qualité architecturale du projet, conçu par un architecte, permettra :

- La création d'un projet architectural moderne et de qualité esthétique permettra à la commune de valoriser son image de village rural dynamique et solidaire.
- La hauteur du bâtiment sera limitée au RDC ce qui évite d'impacter trop fortement le cadre paysager environnant.
- Les franges paysagères (alignements d'arbres, bosquets) situées le long de la D946 et en contrebas du site de projet (sur la pente descendant vers l'Aire), seront maintenues ce qui limitera l'impact des constructions sur le paysage et notamment les perceptions depuis l'entrée de ville et le village.



Vue sur le site de projet.

Environnement et risques








La localisation du projet a en partie été déterminée de façon à ce qu'elle impacte peu les espaces présentant une sensibilité écologique, et qui ne soit touché par aucun risque. Situation rare à Varennes dont le village est pratiquement entièrement délimité par une ZNIEFF de type 1, et où les risques inondations et aléas retrait gonflement des sols argileux (niveau moyen à fort).

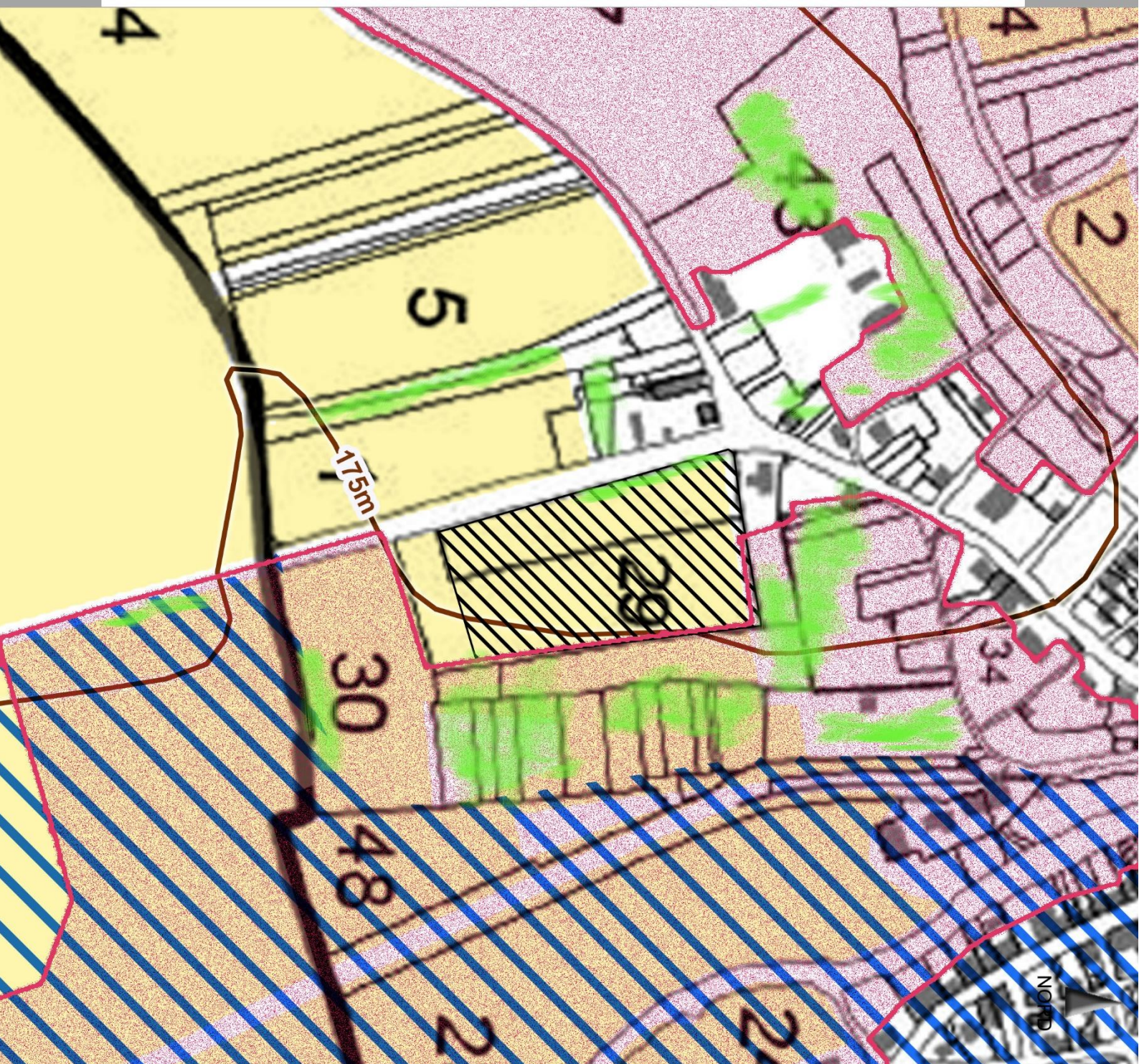
Le terrain qui accueille le projet de relocalisation de la maison de retraite est situé dans le corridor alluvial et en zone de perméabilité alluviale et de forêts.

Pour autant est à noter que le site est distant de 250m du lit de l'Aire et que l'occupation actuelle correspond à des terres de cultures ne présentant pas de richesses environnementales et biologiques de 1^{er} rang.

En conséquence, l'impact environnemental restera très modéré.

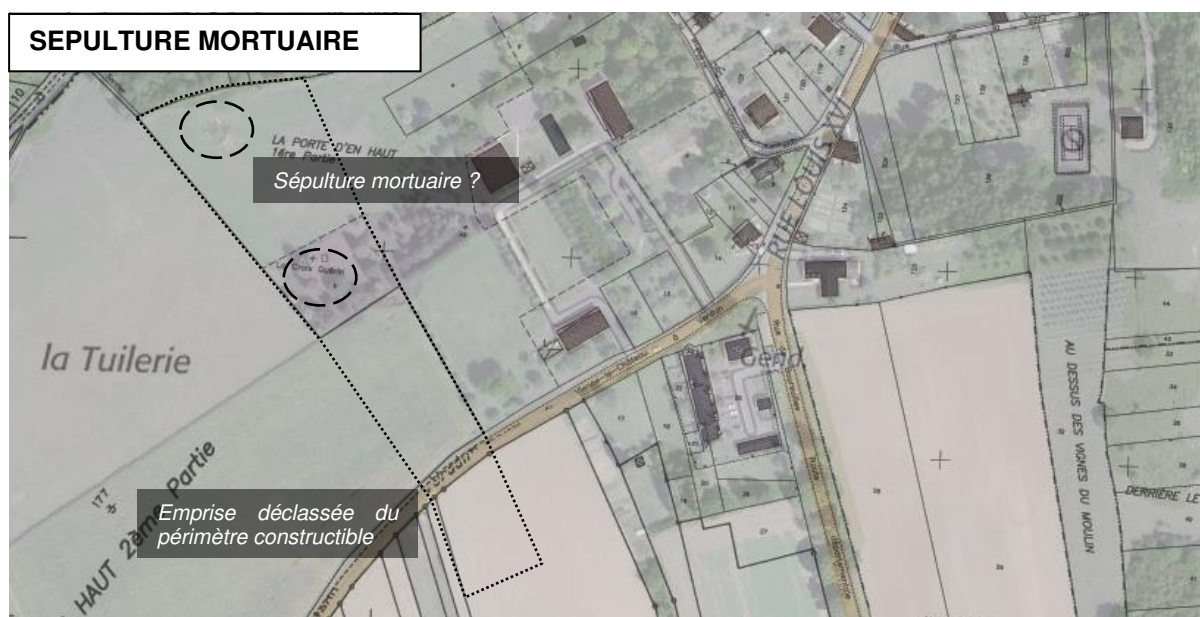
LEGENDE

-  Limite du territoire communal
-  Emprise du projet de Maison de Retraite
-  Franges paysagères / espaces boisés
-  Courbes topographiques
-  ZNIEFF de type 1 : Gîtes à chiroptères de Varennes-en-Argonne
-  Aléa inondation
-  Espaces identifiés au RPG2019



Source : Géoportail

- 2) **Modification n°2 : frange ouest du ban - déclassement d'une bande de terrain constructible en raison de la présence d'une sépulture mortuaire et soustraction de secteurs non construits soumis à enjeux environnementaux (classés en ZNIEFF de type I**



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

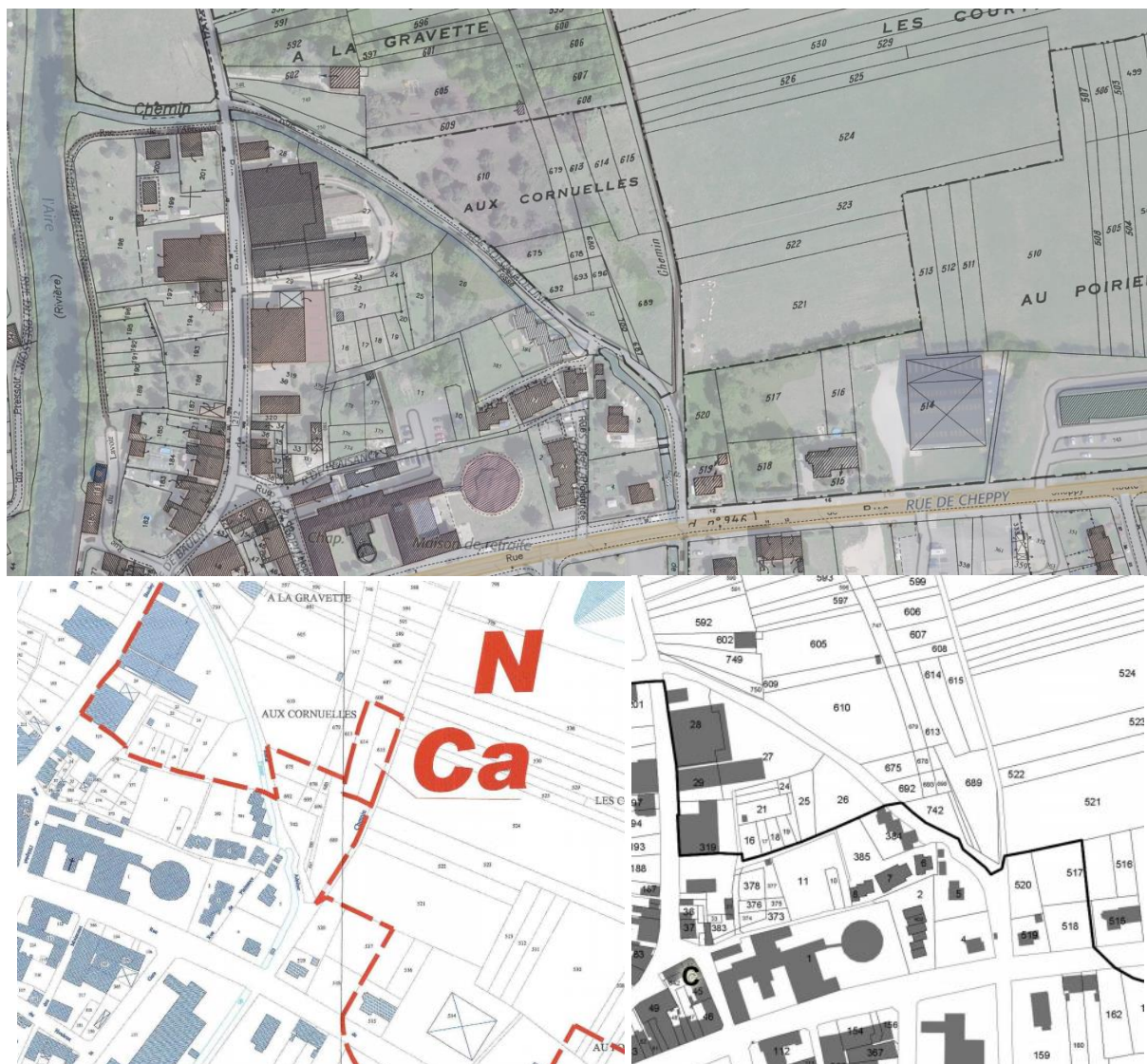


Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

<i>Modification de surface</i>	-3.89 ha de zone C +3.89 ha de zone N
<i>Occupation du sol</i>	Jardin/prairie en friche.
<i>Maitrise foncière</i>	Privée.
<i>Contraintes</i>	Présence d'une tombe (sépulture mortuaire). ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE.
<i>Projet</i>	<i>Déclassement des terres constructibles sans projet.</i> <i>Protection de la sépulture.</i> <i>Compensation de la consommation foncière entraînée par la révision de la Carte Communale.</i>

Cette bande de terrains était classée en zone constructible par les précédentes cartes communales. Or, on y trouve une sépulture mortuaire (une tombe) rendant cet espace inconstructible. Pour cette raison, mais également pour compenser la consommation foncière entraînée par le projet de relocalisation de l'EHPAD, la commune décline cet espace des zones C d'autant qu'il s'agit d'une extension linéaire le long de la RD38 ne garantissant pas la compacité urbaine mais au contraire l'étalement urbain.

3) Modification n°3 : déclassement de parcelles constructibles malgré un risque avéré d'inondation



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

<i>Modification de surface</i>	-0.15ha de zone Ca. -0.4ha de zone C. +0.55 ha zone N.
<i>Occupation du sol</i>	Jardin/prairie en friche.
<i>Maitrise foncière</i>	Privée.
<i>Contraintes</i>	Zone inondable selon AZI. ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Exposition au retrait gonflement des argiles : aléa moyen
<i>Projet</i>	Déclassement des terres constructibles sans projet. Compensation de la consommation foncière entraînée par la révision de la Carte Communale.

Ces parcelles devaient initialement accueillir des locaux destinés à l'activité, et des logements HLM. En l'absence de projet, l'équipe municipale a constaté que le terrain était régulièrement touché par des inondations. Ils ont donc décidé de rendre ces parcelles aux conditions de constructibilités contraintes inconstructibles.

4) Modification n°4 : déclassement de parcelles constructibles sans projet de construction, route de Verdun



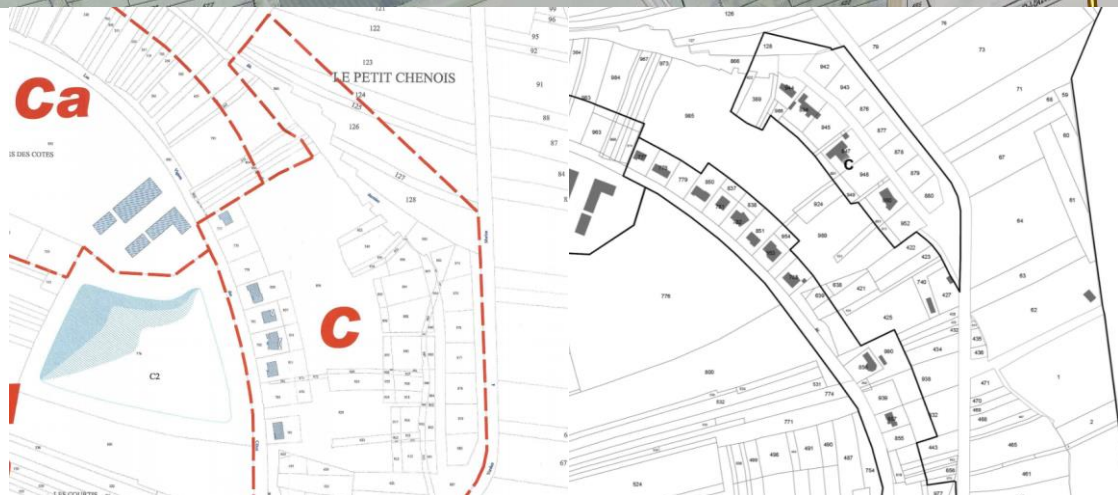
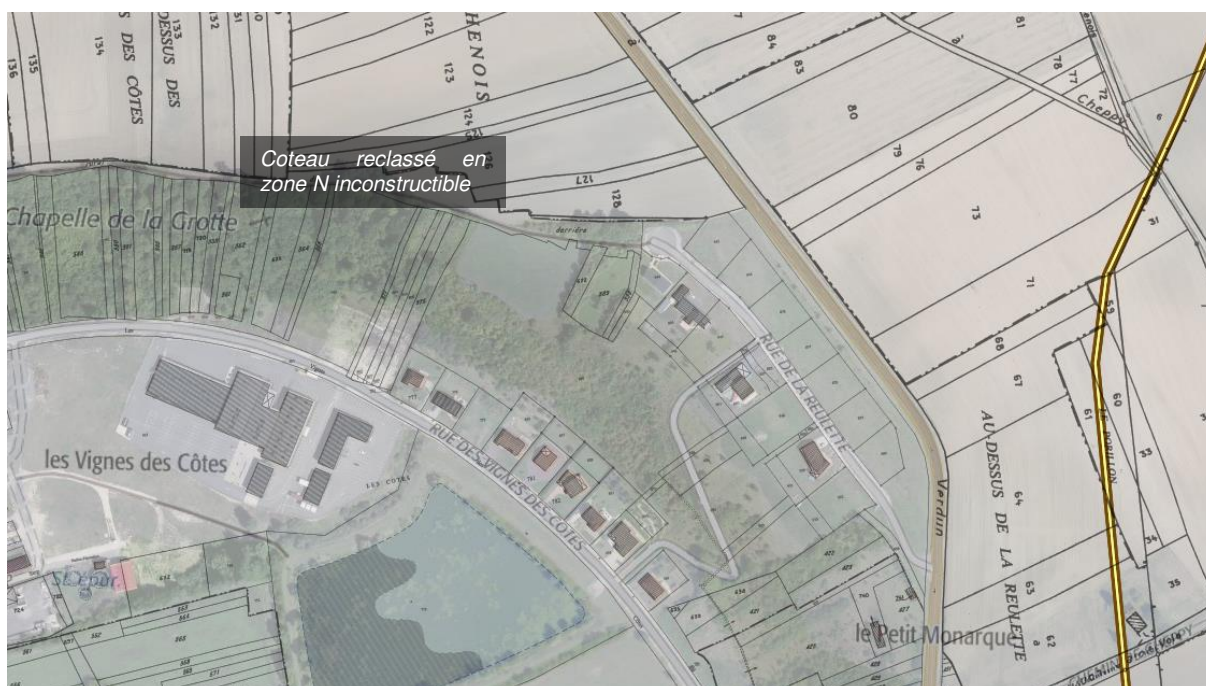
Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

Modification de surface	-5.41ha de zone C +5.41ha de zone N
Occupation du sol	Prairie permanente identifiée au RPG 2019.
Maitrise foncière	Privée
Contraintes	ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Exposition au retrait gonflement des argiles : aléa fort Entrée de ville
Projet	Déclassement des terres constructibles sans projet. Gisement foncier trop important au vu des ambitions démographiques communales

Ce projet est fléché par l'équipe municipale comme un site de développement urbain depuis de nombreuses années. Cependant le rythme de construction s'avère particulièrement lent.

Il est donc décidé de déclasser les parcelles situées à la limite communale, le long de la route de Verdun, afin d'éviter que l'urbanisation se prolonge complètement le long de cet axe.

5) Modification n°5 : déclassement de parcelles constructibles situées dans le coteau



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

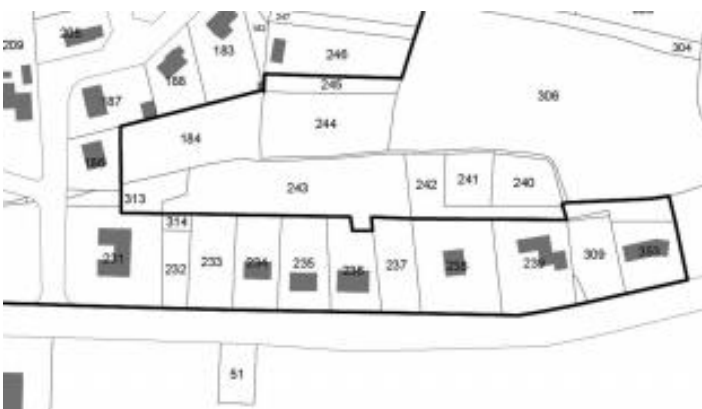
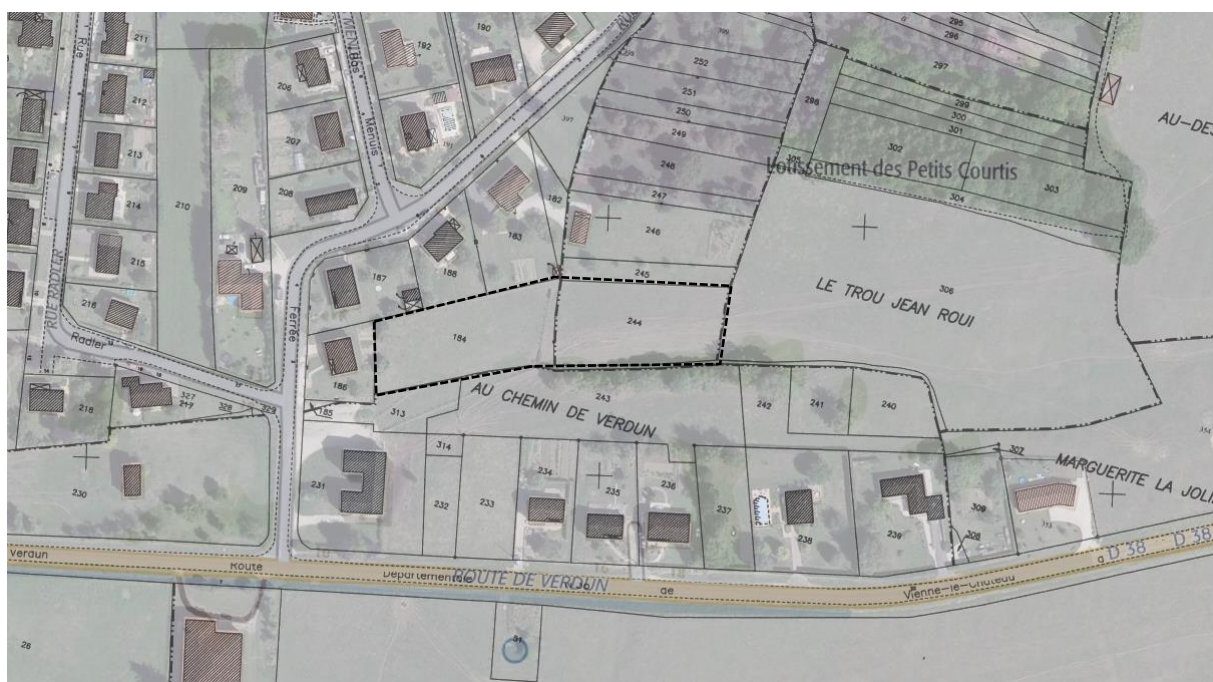
Modification de surface	-7.5 ha de zone C. +7.5 ha de zone N.
Occupation du sol	Coteau.
Maitrise foncière	Commune.
Contraintes	ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Sensibilité paysagère : forte exposition et frange paysagère inscrite dans un relief. Inconstructibilité en raison du relief.
Projet	Reclassement en zone N pour protéger le coteau. Protection du cadre paysager. Suppression d'une éventuelle extension du lotissement. Priorisation des parcelles du lotissement actuellement constructibles.

Lors de la délimitation des espaces urbanisés des secteurs de La Reulette et des Vignes des Côtes, la Carte Communale intégrait des espaces actuellement occupés par des coteaux boisés, dont le relief rend ces espaces inconstructibles.

Afin de préserver le cadre paysager attractif de ces deux espaces stratégiques pour le développement urbain et économique du territoire, la révision de la Carte Communale reclasse ces coteaux en zone N inconstructible.

Les surfaces destinées à l'extension du lotissement ont été retirées de la zone constructible : la commune souhaite phaser son développement et prioriser les parcelles actuellement constructibles.

6) Modification n°6 : déclassement de parcelles constructibles mais non accessibles

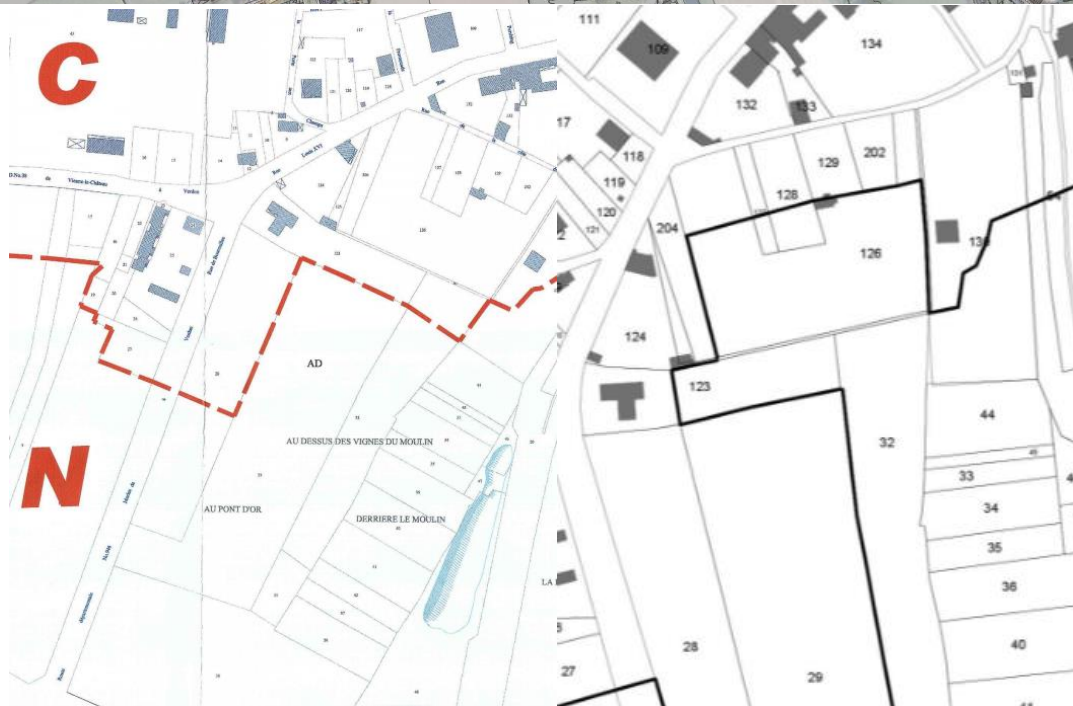


Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

Modification de surface	-0.4ha de zone C. +0.4ha de zone N.
Occupation du sol	Prairie permanente identifiée au RPG 2019.
Maitrise foncière	Commune.
Contraintes	Aucune accessibilité au terrain. ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Exposition au retrait gonflement des argiles : aléa fort.
Projet	Correction d'une erreur matérielle.

La dernière version révisée de la Carte Communale de Varennes laissait apparaître ces parcelles comme constructibles. Cependant, elles sont situées en arrière de parcelles privées, et sont difficilement aménageable (voiries, réseaux, co-visibilité avec l'arrière des parcelles bâties) et pourraient conduire à une urbanisation en 2^{ème} rideau. Il a donc été décidé de les reclasser en zone N inconstructible.

7) Modification n°7 : déclassement d'un terrain d'agrément comptabilisé comme espace constructible



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

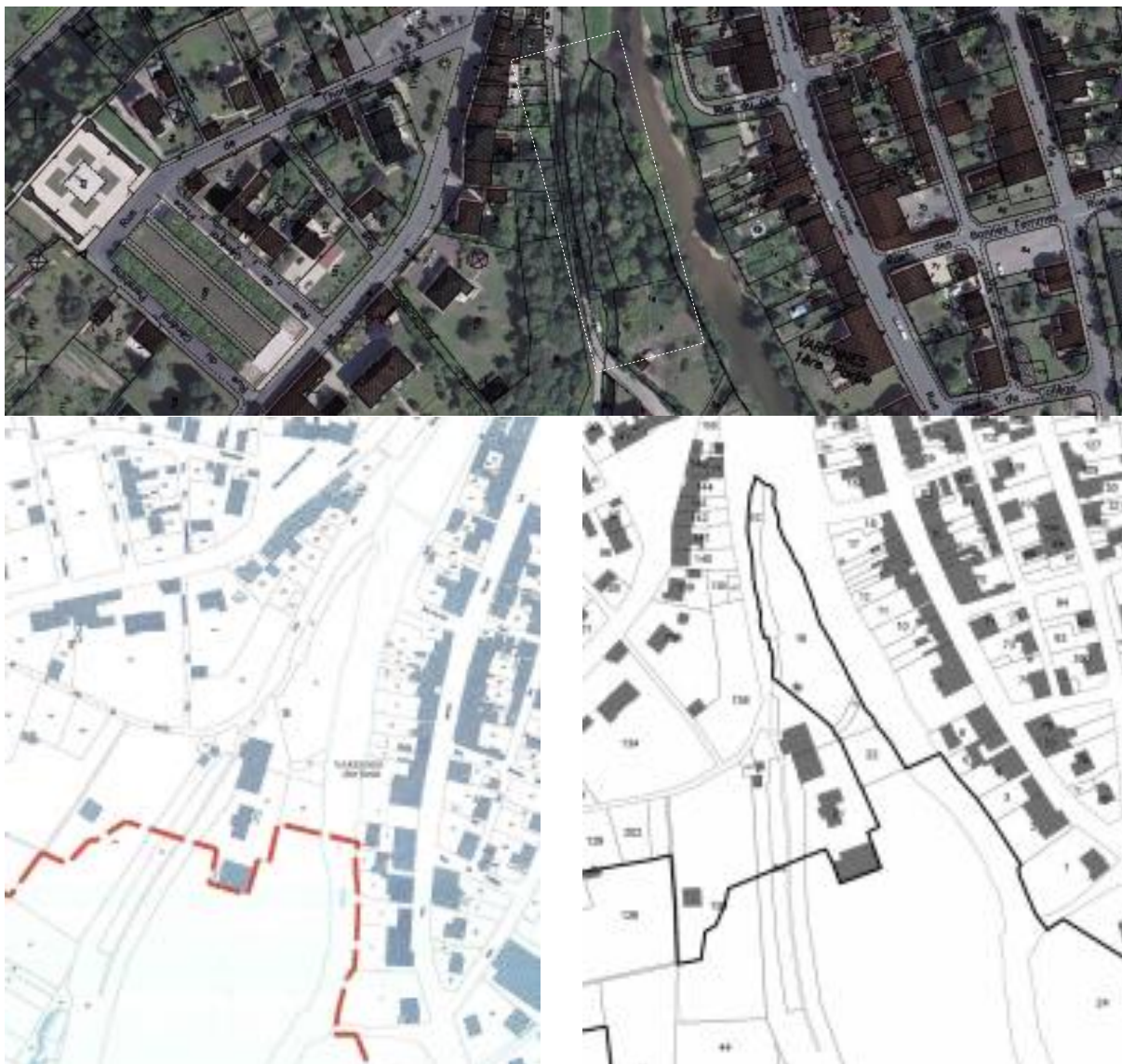
Modification de surface	-1.1 ha de zone C. +1.1 ha de zone N.
Occupation du sol	Jardin
Maitrise foncière	Privée
Contraintes	Aucune accessibilité au terrain. ZNIEFF de type 1 : gîtes de chiroptères de gîtes de chiroptères de VARENNES-EN-ARGONNE. Exposition au retrait gonflement des argiles : aléa fort.
Projet	Rendre inconstructible de vastes parcelles (jardins) pouvant être comptabilisées comme extension urbaine (jardin en frange urbaine et exposé dans le paysage).

Les parcelles 126 et 123, occupées par des jardins (verger, terrain de sport), se localisent en limite de PAU, en frange de l'entrée de ville sud-ouest. Le précédent document d'urbanisme classait cet espace en zone C constructible, permettant alors l'urbanisation de 1.1 ha (équivalent de 5 à 10 logements).

Afin de respecter le principe de modération de la consommation de l'espace s'imposant à la révision de la Carte Communale, le projet reclasse ces parcelles en zone N inconstructible afin d'éviter l'urbanisation de cet espace à la surface conséquente, évitant ainsi une extension urbaine et un mitage des espaces naturels inutiles.

Le reclassement de ces deux parcelles en zones inconstructibles participe également à la préservation du cadre paysager du village.

8) Modification n°8 : déclassement d'un bras de l'Aire

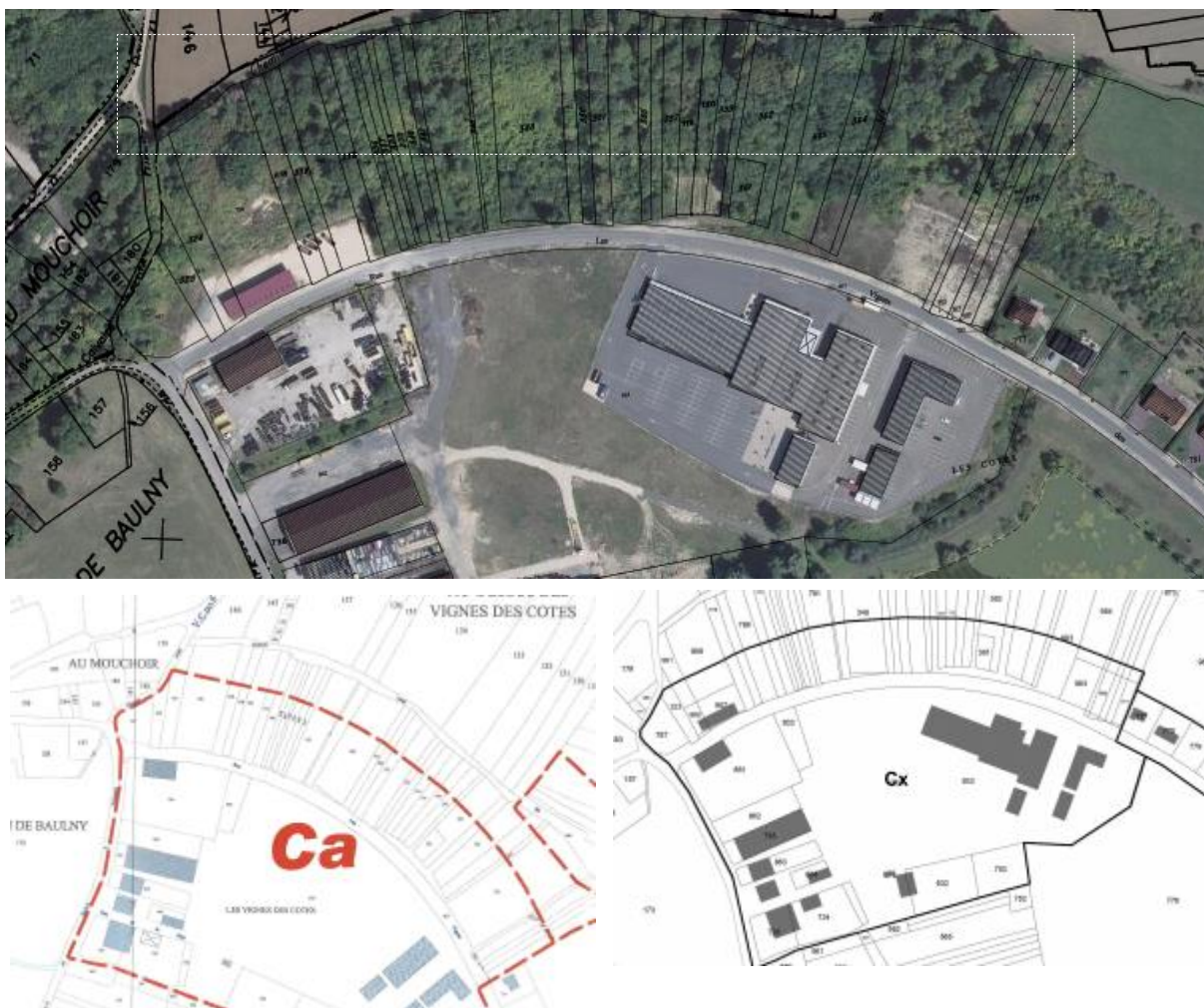


Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

<i>Modification de surface</i>	-0.54ha de zone C. +0.54ha de zone N.
<i>Occupation du sol</i>	Jardin
<i>Maitrise foncière</i>	Privée
<i>Contraintes</i>	Situation en lit mineur de l'Aire ; Contraintes inondations
<i>Projet</i>	Rendre inconstructible de terrains naturels concernés par un risque très fort d'inondation selon AZI.

La Carte Communale doit transposer par l'intermédiaire de son zonage tous les risques présents ce qui est le cas au droit de ces parcelles. Elles sont donc retirées de la zone constructible en raison de l'aléa inondation très fort..

9) Modification n°9 : réduction de la profondeur de la zone d'activités Cx



Photographie aérienne et périmètres constructible de la CC avant et après la présente révision.

Modification de surface	-1ha de zone Cx (ex zone Ca). +1ha de zone N.
Occupation du sol	Friches/Anciens vergers et vignes ZNIEFF de type I
Maitrise foncière	Privée
Contraintes	Topographie marquée. Situation en coteau.
Projet	Rendre inconstructible l'arrière des parcelles de manière plus conséquente que dans l'ancienne CC.

La réduction de la profondeur de la zone d'activités présente plusieurs enjeux :

- Optimiser l'utilisation des dents creuses à vocation économiques en les dégageant au maximum de l'emprise de la ZNIEFF de type I. Cela permettra de maintenir le corridor écologique tout en valorisant les infrastructures de la commune (voirie et réseaux).
- Garantir l'intégration paysagère des constructions en préservant la couronne végétale sommitale et comme évoqué préservation du corridor écologique,
- Conduire à l'implantation des constructions en partie basse des parcelles ce qui garantit une organisation spatiale et bâtie plus homogène et cohérente le long de la rue des Vignes des Cotes dans le prolongement de l'urbanisation déjà en place.

4. JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE L'URBANISME

1) Principe d'équilibre

Le principe d'équilibre repose sur une répartition proportionnée entre le développement des surfaces urbanisées ou habitées, les surfaces à vocation de production agricole ou forestière, les espaces naturels et les paysages, dans une logique de développement durable (usage économe des ressources, réflexion sur les modes de circulation, la gestion des déchets, ...).

Le projet de cette quatrième révision de la Carte Communale urbanise des surfaces agricoles, en partie en extension du périmètre de la CC. Afin de compenser cet impact, la commune a identifié des espaces naturels classés comme constructible par l'ancienne CC, nécessitant d'être reclassés en zone N afin de préserver leurs fonctions écologiques, paysagères, ou contraignantes pour l'urbanisation (inondation, configuration du site, accessibilité des parcelles).

2) Principe de diversité et de mixité

La carte communale ne dispose pas des outils permettant de gérer ou de réglementer les fonctions urbaines ou la mixité sociale. En revanche, la carte communale, peut au travers des zones Cx (ex zone Ca), réserver des espaces pour le développement d'activités.

La Carte Communale de Varennes présentait encore d'importantes potentialités foncières, destinées à l'activités comme à l'habitat. Cependant, les zones Cx ne représentent que 13.95% de la surface des zones C. Le choix a été fait de retravailler de manière plus pertinente les zones destinées à accueillir le foncier économique, principalement situées dans la ZAE.

3) Principe de modération de la consommation de l'espace

	2002	2005	2008	2014	Projet de révision
Espaces constructibles C+Cx (en ha)	82	85	88.38	93.32	74.61

Espaces rendus constructibles par les CC successives sur le territoire.

L'observation des surfaces rendues constructibles depuis la carte communale initiale montre une nette rupture entre le document de 2014 et le présent projet de révision. Tandis que l'augmentation des surfaces constructibles se fait continue depuis 2002, l'actuelle révision est le premier projet à réduire ses surfaces constructibles de l'ordre de 7.31%.

**EVALUATION DES INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE
DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA
MISE EN VALEUR**

1. ANALYSE GLOBALE DES EFFETS DU PROJETS ET MESURES COMPENSATOIRES

■ Un équilibre de la consommation foncière par rapport au document d'urbanisme révisé

Zones	Surfaces (ha) Carte Communale 2014	Surfaces (ha) Carte Communale révisée	Evolutions (ha)
C	82.70 ha	65.21 ha	-17.49 ha <i>En tenant compte de l'urbanisation d'une parcelle de 2.5 ha représentant 1.9 ha d'extension urbaine par rapport au périmètre de l'ancienne CC...</i>
Ca en 2014 puis Cx	10.30 ha	9.30 ha	-1.00 ha
N	1092.30 ha	1 110.79 ha	+ 18.49 ha

La révision de la Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE à un impact positif sur l'évolution des surfaces des zones constructibles ou protégées du territoire :

- ✗ Sur les 2.5 ha ouverts à l'urbanisation, seulement 1.9 ha représentent une extension du périmètre de la CC ;
- ✗ Pour 1.9 ha de foncier consommé par le projet de révision de la CC, 15.10 ha de foncier anciennement constructibles sont reclassés en zone N inconstructible. Au final, les zones N sont bénéficiaires de 17 ha ;

Evolution et Type de foncier consommé :

Type de consommation	Impact Zone C/Cx (ha)	Terres agricoles (ha)	Espaces naturels (ha)
Modification n°1	+1.90	-1.90	0
Modification n°2	-3.89	+2.4	1.49
Modification n°3	-0.4 en C -0.15 en Cx		+0.55
Modification n°4	-5.41	+5.41	0
Modification n°5	-7.50	0	+7.50
Modification n°6	-0.4	+0.4	0
Modification n°7	-1.1	0	+1.1
Modification n°8	-0.54	0	+0.54
Modification n°9	-1.00	0	+1.00
		+6.31	+12.18
Total	-17.00	+17.00	

Lorsque l'on s'intéresse aux types de foncier consommé, on observe le ratio suivant :

- ✗ Près de 11 ha (10.69ha) de zones constructibles reclassées en zone N, notamment au regard de leur intérêt écologique (ZNIEFF de type 1) ou des contraintes et risques constatés **MODIFICATION 3, 5, 7, 8 et 9** ;
- ✗ Une compensation des terres agricoles consommées permettant un boni de la surface agricole : 6.31ha **MODIFICATION 1, 2, 4 et 6** ;
- ✗ 8.5 ha d'espaces naturels anciennement constructibles reclassés en zone inconstructible selon des enjeux paysagers (coteaux/boisements) au droit de la zone d'activités et du lotissement de la Reulette. **MODIFICATION 5 et 9**

L'évaluation du projet sur la consommation foncière est positive.

Globalement le projet a été élaboré pour présenter peu d'impact :

- En termes de réseaux, circulation, de prise en compte des déchets et des rejets d'eau usées, les projets s'insèrent dans ou en immédiate proximité de secteurs déjà aménagés.
- Le projet n'envisage pas d'extensions démesurées : il ouvre à l'urbanisation une parcelle pour un service public d'intérêt collectif (maison de retraite médicalisée). La Carte Communale possédait déjà les capacités suffisantes à l'accueil de nouvelles populations et activités. Il existe une forte volonté communale de maintenir et, au-delà, d'accueillir des activités, qui pour la commune sont une garantie de maintien de populations et de services en milieu rural.
- La compensation mise en place par rapport à la consommation de 2.5 ha de terre agricole permet d'évaluer un impact nul sur ces dernières.

■ Choix d'implantation de la maison de retraite

Thématique environnementale	Mesures		
	Évitement	Réduction	Compensation
Ressource en eau	Aucun impact. Il s'agit d'une relocalisation	Préconisation quant aux infrastructures d'assainissement	/
Patrimoine naturel	Zones communales à enjeux forts pour le patrimoine naturel classées en zones inconstructibles et non retenus pour la relocalisation de l'EPAHD. Site distant du lit de l'Aire et de la forêt.	Secteur constructible à enjeux faibles pour la patrimoine naturel.	/
Risques et nuisances	Zone d'implantation retenue hors risques		/
Paysage		Mesures d'accompagnement à prévoir au moment de la construction du projet	/
Energie, air et climat		Conservation des milieux naturels limitrophes qui jouent le rôle de puits de carbone.	/

■ Limiter la profondeur de la zone C

La commune a défini une profondeur de parcelles maximum à **40 mètres à compter du domaine public ou en fonction de la ligne de rupture topographique pour délimiter les zones C et Cx.**

Le périmètre de la zone constructible est par ce biais homogénéisé sur la globalité de la trame bâtie de VARENNES-EN-ARGONNE. De cette façon, toute extension d'une construction existante ou toute construction nouvelle pourra se faire sur « l'avant » de la parcelle et donc se faire dans la continuité de l'existant en prolongeant la trame bâtie. Ainsi, la trame urbaine ne sera pas bousculée, notamment par des implantations en deuxième rideau ou en fond de parcelle.

Dans une optique de préservation de l'unité urbaine du village et surtout de son environnement agricole, forestier et paysager, il est judicieux de cibler des espaces d'extensions en prolongement de l'ensemble urbain existant. En effet, la commune ne dispose pas de dents creuses suffisamment importante en surface lui permettant de répondre à son projet de relocalisation de l'EHPAD. La réponse aux objectifs de réponse-logements de la CC s'appuie sur les opérations de lotissements réalisées durant ses dix dernières années et présentant encore des capacités d'accueil en nombre suffisant.

La très faible artificialisation du sol communal est donc maintenue. **La zone constructible représente, au total, une surface de 76 ha (Cx comprise), soit environ 6.5% du ban communal.**

La Carte Communale met en œuvre une urbanisation cohérente pour la commune de VARENNES-EN-ARGONNE, permettant d'accueillir de nouveaux habitants, tout en assurant la préservation de l'espace naturel qui entoure et caractérise ce village. Les extensions demandées s'inscrivent dans une logique de croissance pondérée à l'ambition de la commune et évitant une extension trop forte de la zone urbanisée. Toutes les terres, agricoles ou forestières sont maintenues en l'état, par la mise en place d'un mécanisme de compensation des espaces consommées par le nouveau projet de CC.

L'absence de dents creuses suffisamment vastes justifie la demande d'extension de la zone constructible. Au regard des contraintes environnementales et paysagères, la parcelle accueillant le projet d'extension est le seul terrain mobilisable, malgré son caractère agricole.

■ Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions

Le village bénéficie d'une typicité architecturale certaine.

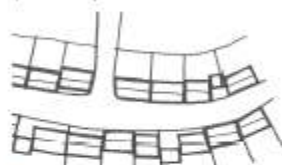
C'est pourquoi les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une attention paysagère et architecturale particulière. La préservation du tissu villageois est un enjeu majeur pour la commune.

Toutefois, la commune n'a pas souhaité mettre en place de recommandations architecturales particulières. Ce sont les règles du **Règlement National d'Urbanisme** qui s'appliquent.

La **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Grand Est** donne toutefois des recommandations appropriées via des fiches pratiques sur son site internet pour aiguiller les porteurs de projets, conseils relayés notamment par l'UDAP de la Meuse. En voici quelques-unes à titre indicatif :

> L'implantation du bâti

Des **maisons en mitoyenneté** plutôt qu'isolées en centre de parcelle (éviter le fractionnement de l'espace libre) sont préférables.



Gestion économe et durable de l'espace



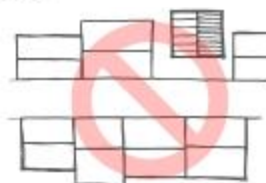
Aucune cohésion bâtie

Une **ligne de front bâti** proche de l'alignement de la rue permet d'éviter une impression de zone éclatée. Si un règlement décide d'une marge de recul par rapport à la rue et d'un alignement des faîtages, celui-ci devra alors s'appliquer à l'ensemble de la zone.

Les **volumes** devront être **simples** afin de s'inscrire dans la continuité du bâti pré-existant.



Implantation homogène



Implantation incohérente

La construction s'adaptera au plus près du terrain naturel.

Ni remblai ni déblai. L'ensemble des accès (entrée, garage, accès au jardin) est de préférence de plain-pied avec le terrain naturel.

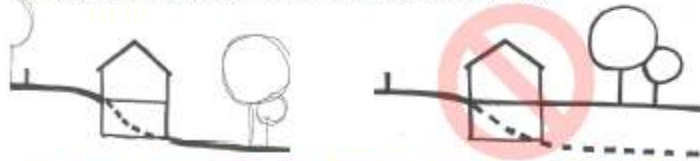


Une différence de 50 cm entre le niveau des accès (et des terrasses extérieures) et le niveau du terrain naturel peut être admise.

Des niveaux de dalle décalés sont envisageables. C'est une implantation recommandée qui s'adapte bien à la pente naturelle du terrain.

Sur terrain plat, les garages en sous-sol sont déconseillés. Ils sont implantés au niveau du terrain naturel et l'accès se fera au plus proche de la rue (ne pas empiéter sur le jardin pour conserver un confort de vie maximum). Dans certains cas, le garage peut être traité comme annexe, accolé ou non à la maison.

Sur terrain pentu, la cave doit être enterrée.



Le sous-sol comportera des fenêtres de taille normale (pas de soupiraux) et des portes d'accès sur le jardin.

L'implantation sera pensée pour laisser la possibilité d'extensions futures.

> Principes d'implantation

En centre ancien - Ville, bourg ou village

Pour garantir un espace urbain homogène, le sens des faîtages, des alignements et le vocabulaire architectural doivent être cohérents avec les constructions existantes.



En marge des centres - Parcelle isolée ou en lotissement

Sur terrain étroit, l'implantation en limite de parcelle est économe : elle optimise l'espace extérieur utile.

Au centre de la parcelle, l'implantation est très consommatrice d'espace. Elle est à éviter car elle morcelle l'espace extérieur et elle peut bloquer une éventuelle extension.



En léger recul par rapport à la rue, elle évite en zone périurbaine et en lotissement les longues allées d'accès au garage et à l'entrée, si consommatrices d'espace. Le jardin est situé à l'arrière de la maison pour plus d'intimité. L'implantation d'habitation principale en second rang est à proscrire.



Sur terrain pentu, éviter les déblais et remblais de terrain (maximum 50 cm). Préférer la réalisation d'aménagements de terrain plus légers pour une meilleure insertion dans l'environnement.



Les vides sanitaires ne justifient pas nécessairement un talus : une terrasse surélevée peut faire la jonction entre l'espace intérieur d'une maison et son terrain.

Sur terrain plat ou à faible pente, mieux vaut éviter les exhaussements et affouillements de terrain. Il est préférable de construire des maisons de plain-pied ou sur demi-niveaux plutôt que des maisons avec soubassement.



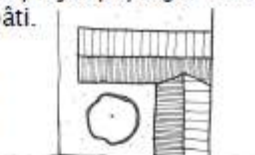
Le bon sens et le respect du site doivent guider l'organisation spatiale de la maison.

> Environnement végétal

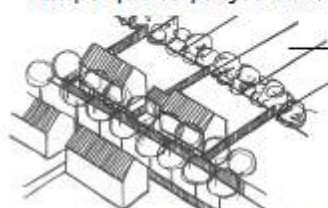
Les arbres sont précieux : ils ombrent, masquent des vis-à-vis, mettent le bâti en valeur, organisent les vues, habillent le paysage et dessinent sa silhouette.

Lorsque le projet, le règlement (se renseigner sur la protection éventuelle d'un arbre ou d'un ensemble boisé), et les principes d'implantation le permettent, il est préférable de conserver le maximum de végétation existante. En cas d'absence de végétal sur un terrain, le projet paysager sera pensé en même temps que le projet bâti.

Composition du projet autour de l'arbre existant en respectant les principes d'implantation du site.



Comme pour tout nouveau projet de construction, le projet d'aménagement paysager sera pensé en même temps que le projet bâti.



Espace agricole

Les plantations structurent l'espace public au sein du lotissement et organisent la transition végétale avec l'espace agricole.

Les essences locales sont à privilégier. Elles seront plantées de façon à réaliser une transition visuelle douce entre le lotissement et le noyau de la commune.

> Couleurs, matériaux et clôtures

Les couleurs, les matériaux et les clôtures devront respecter le bâti existant traditionnel de la commune et s'harmoniser avec celui-ci. Il est recommandé de se référer au nuancier local ou de s'adresser au STAP.

Dans les villages, les usoirs (typiquement lorrains) ne sont, par définition, jamais clôturés. Leur traitement au sol est le plus végétal possible (une simple mise en herbe suffit). Les arbustes d'ornement ou les haies végétales sont à éviter.

> Le cadre légal

Dans un espace protégé tel qu'un secteur sauvegardé, un périmètre de protection de monument historique ou encore une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), des prescriptions supplémentaires peuvent être exigées.

■ Indicateurs d'analyse de la satisfaction des besoins en logement et évaluation à 3 ans

Les lois Grenelle amènent désormais les documents d'urbanisme à définir des indicateurs afin de réaliser, à l'échéance de trois ans après la finalisation du dossier, une évaluation de la satisfaction des besoins en logement.

Quatre indicateurs peuvent ainsi être relevés sur la commune :

- ✓ le nombre de Permis de Construire,
- ✓ le nombre de dents creuses,
- ✓ le nombre de logements vacants,
- ✓ l'évolution de la taille des ménages.

Le tableau présenté ci-dessous illustre de manière synthétique ces différents indicateurs, en précisant leur finalité et leur état au moment de l'élaboration de la Carte Communale :

Indicateurs		Détails des indicateurs	Etat actuel
1	Permis de construire	Etat des lieux du nombre de permis délivrés sur la période ($x^* \rightarrow x+3$), en ne retenant que les PC concernant de nouvelles constructions (hors constructions légères type véranda, extensions...).	-
2	Dents creuses et compacité	Comparatif du nombre de dents creuses présentes sur le ban communal (entre $x \rightarrow x+3$), permettant de définir la compacité du tissu urbain existant, et le potentiel constructible pour renforcer l'armature urbaine dans les fenêtres d'urbanisation définies.	17 DC en 2020
3	Logements vacants	Etat des lieux du nombre de logements vacants présents sur la commune (évolution $x \rightarrow x+3$), et part sur l'ensemble du parc.	6 LV mobilisables en 2020 hors taux de fluidité
4	Evolution de la taille des ménages	Evolution du taux de desserrement des ménages sur la commune (entre $x \rightarrow x+3$).	2 pers./ménage en 2017

* x correspond à l'année de l'approbation de la carte communale.

2. ENVIRONNEMENT NATUREL

■ Protection des milieux naturels

Le zonage de la Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE différencie zone constructible et zone naturelle. Afin de les préserver, les espaces agricoles ont été classés en zone N, dite inconstructible. Ce zonage correspond au caractère rural de la commune et préserve ainsi l'hydrographie (la vallée de l'Aire), la topographie et les vues offertes sur le paysage. Il s'agit réellement de protéger les terres cultivées et pâtures, ainsi que la forêt qui bénéficie du même classement.

Le zonage de la Carte Communale met l'accent sur une préservation très forte du patrimoine forestier, écologique, paysager et agronomique de la commune. Ceci s'illustre dans la répartition des zones avec dix zones naturelles qui recouvrent **la totalité du territoire communal**.

Pour rappel :

- *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I : « Gîtes de Chiroptères de Varennes-en-Argonne »*
- *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II « Massif forestier d'Argonne »*

La multitude des zones naturelles souligne et préserve la richesse présente sur le territoire de VARENNES-EN-ARGONNE.

L'ensemble de ces milieux sensibles d'un point de vue environnemental est classé en N. Le classement en zone N naturelle permet une conservation des milieux naturels remarquables puisqu'ils deviennent inconstructibles et ne seront pas « mités ».

La Carte Communale permet ici d'écarter la problématique de l'étalement urbain de l'espace urbanisé. VARENNES-EN-ARGONNE préserve ainsi l'écrin naturel qui l'entoure. Les zones C constituent donc à VARENNES-EN-ARGONNE des sortes d'exceptions à la zone N qui couvre plus de 93% du territoire.

■ Incidences du projet sur l'environnement

Le faible développement envisagé par la commune sur les 10 années à venir (17 nouveaux logements pour l'accueil de 45 nouveaux habitants) ne représente pas un développement entraînant un impact significatif sur l'environnement. Les enjeux les plus forts sur le territoire concerne le patrimoine naturel, la zone constructible n'impacte pas les zonages et milieux naturels d'intérêt identifiés. Les incidences sont donc considérées comme nulles à faibles voire positives sur certaines thématiques, notamment le patrimoine culturel au travers de la protection du patrimoine bâti et du patrimoine naturel en milieu urbain.

■ Incidences Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 ne se trouve sur le territoire communal. Aussi, aucune activité ou construction risquant de porter atteinte à ces milieux ne sont envisagés sur le territoire de VARENNES-EN-ARGONNE.

Le projet de Carte Communale n'aura pas d'incidences significatives sur le réseau Natura 2000 ni sur l'environnement.

■ Mesures de protection des réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

L'ensemble des éléments identifiés comme présentant un enjeu environnemental fort : corridor espèce, réservoirs de biodiversité, ... etc a été classé en zone naturelle (zone inconstructible). La volonté de verrouiller la constructibilité induit une préservation optimale de ces éléments et assure une absence d'impact et un plein épanouissement de ces milieux. Le périmètre de la zone naturelle constitue donc un outil de protection multiscale, valorisant des entités paysagères et, de ce fait, les écosystèmes majeurs ou mineurs qu'elles contiennent et qui les caractérisent. Par le zonage qu'elle induit, la Carte Communale s'attache ainsi à reconnaître et préserver les composantes multiples du territoire.

Par ailleurs, le zonage N permet de préserver l'harmonie du paysage, le rôle de refuge pour les animaux des haies et boqueteaux et le rôle hydraulique (infiltration des eaux pluviales) des éléments naturels que sont les zones humides ou marécageuses.

■ Mesures de préservation de la ressource eau et de prise en compte des risques

L'ensemble du chevelu hydrographique a été classé en zone naturelle, ce qui induit une totale protection. Il en est de même pour les secteurs concernés par des périmètres de protection des captages d'eau.

Des secteurs inondables, anciennement classés en zone constructible par la CC de 2014, ont été réservés en zone N afin de prendre en compte ce paramètre.

■ Mesures pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La Carte Communale vise à **consommer le moins d'espace possible** tout en atteignant l'objectif démographique fixé. Afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, le projet communal repose prioritairement sur l'exploitation des espaces contigus et/ou intégrés à l'enveloppe urbaine pour garder la compacité de la tache urbaine.

La très faible artificialisation du sol du ban communal est donc maintenue en l'état.

EVALUATION SYNTHETIQUE PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. HIERARCHIE DES NORMES

Le droit de l'urbanisme reconnaît une hiérarchie « pyramidale » entre la multitude de documents et schémas de planification pouvant être amenés à coexister. Cette hiérarchie est également guidée par des principes et rapports entre ces documents sensiblement différents, selon que ceux-ci doivent s'inscrire en prise en compte, compatibilité ou conformité par rapport au document de norme supérieure. En cela, ces 3 notions peuvent être distinguées comme suit :

■ Prise en compte

Obligation de ne pas ignorer. Possibilité de déroger pour un motif justifié.

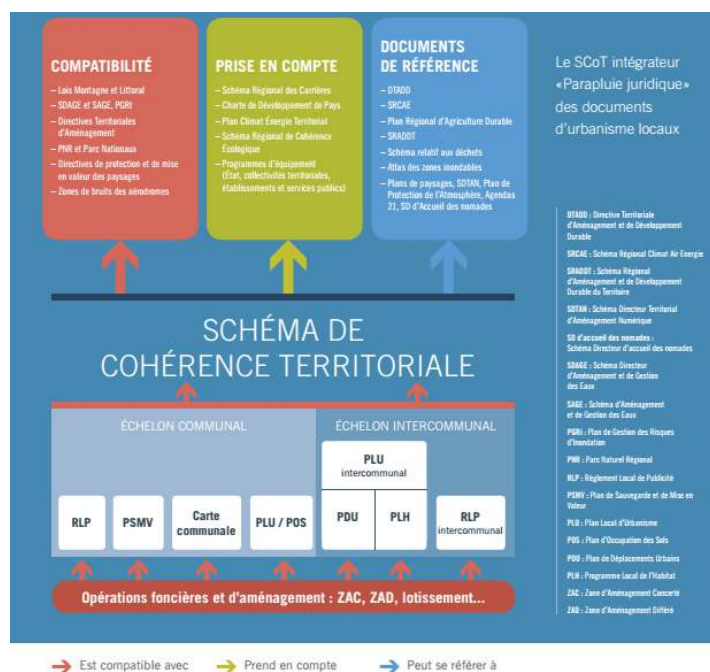
■ Compatibilité

Obligation de non contrariété. Possibilité de divergence entre les deux documents, mais à condition que les options fondamentales ne soient pas remises en cause par le document devant être compatible.

■ Conformité

Obligation de stricte identité. L'acte subordonné ne doit pas s'écarter de la norme supérieure.

Par ailleurs, le schéma ci-après reprend les principaux schémas et documents impactant le droit de l'urbanisme, en précisant les rapports différents. En la matière, les dernières évolutions législatives des lois Grenelle et ALUR ont sensiblement conforté le rôle « intégrateur » du SCoT, celui-ci devant désormais assurer pour les documents de norme inférieure (PLU / PLUi notamment) les différents niveaux de respect des documents lui étant supérieur. Ce SCoT intégrateur permet ainsi à un PLU, en étant compatible au SCoT, d'être compatible avec tous les autres documents de portée supérieure au PLU. A noter que depuis les lois Grenelle (2010) et ALUR (2014), le Schéma de Cohérence Territoriale joue désormais un rôle « intégrateur », à savoir qu'il prend à son compte l'ensemble des normes lui étant réputées supérieures.



VARENNES EN ARGONNE n'est pas couverte par un SCoT, la CC doit ainsi être compatible avec le SRADDET de la Région Grand EST.

2. DEMANDE DE DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE EN L'ABSENCE DE SCOT AU TITRE DE L'ARTICLE 142-4 DU CODE DE L'URBANISME

Comportant des parcelles en extension urbaine, la Carte Communale de VARENNES-EN-ARGONNE doit faire l'objet d'une consultation préfectorale au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée.

En effet, l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme pose le principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable. En l'absence de couverture par un SCoT approuvé, il n'est en principe pas possible d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation en application de la règle de l'urbanisation limitée. Toutefois, une dérogation à cette règle peut être délivrée par le Préfet après avis simple de la CDPENAF.

Cette dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée répond aux critères posés par l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme :

« La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Une consommation excessive de l'espace est appréciée notamment au regard des projections d'évolution démographique, des besoins en logements induits et des possibilités de répondre aux besoins de construction à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

La demande de dérogation est sollicitée par l'organe délibérant de la collectivité qui est maître d'ouvrage du document d'urbanisme.

Le dossier de saisine est adressé au Préfet au titre de la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée pour avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les délais d'instruction des demandes de dérogation sont fixés par l'article R 142.2 du Code de l'Urbanisme. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les 4 mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.

■ Le projet d'ouverture à l'urbanisation

La nécessaire « gestion économe de l'espace », qui constitue un des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, a conduit le législateur, depuis de nombreuses années, à instituer des règles strictes pour éviter le mitage de l'espace naturel ou agricole. En particulier, dans les communes non dotées d'un document de planification (POS, PLU ou carte communale) s'impose la règle dite de la « constructibilité limitée » qui n'autorise l'extension de l'urbanisation que dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU).

Le projet de Carte Communale propose un développement urbain adapté à l'existant, permettant de préserver son patrimoine bâti et environnemental tout en tenant compte du potentiel urbanisable existant dans la trame urbaine.

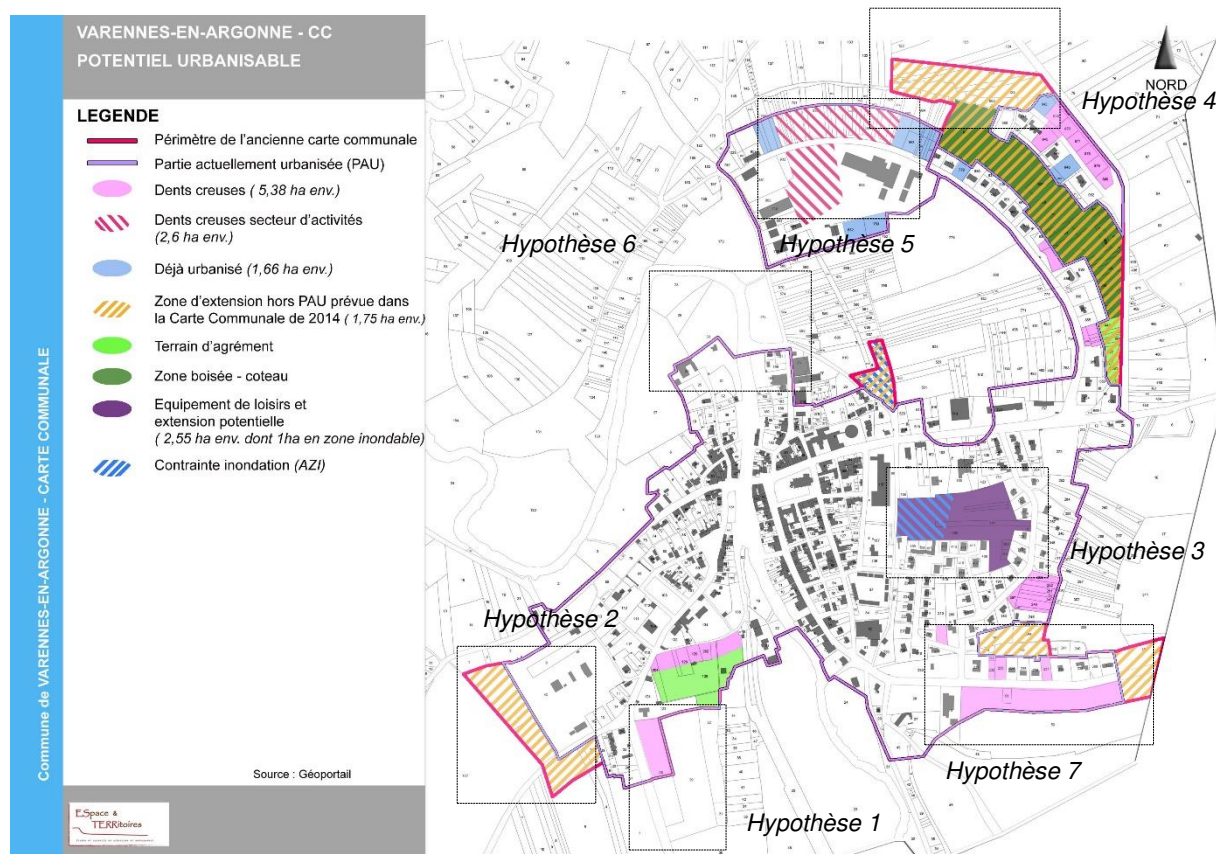
Néanmoins, la commune a pour projet de relocaliser son EHPAD qui ne propose plus suffisamment de place. Cette relocalisation sera l'occasion de moderniser cet équipement structurant à l'échelle communautaire. Presque aucune parcelle à l'intérieur de la PAU n'est suffisamment grande pour accueillir cet équipement qui nécessiterait une taille entre 2 et 2.5 ha. La seule dent-creuse de cette dimension est occupée par un terrain de sport nécessaire au fonctionnement des établissements scolaires mitoyen et à l'attractivité résidentielle de la commune, qui souhaite maintenir et attirer des jeunes couples avec enfants.

La municipalité a choisi de relocaliser son EPHAD sur une parcelle en extension au sud-ouest de la trame urbaine, le long de l'entrée de ville de la D946, sur un espace exempt des contraintes majeures présentes sur la commune : ZNIEFF, risques inondations, etc.

Pour rappel, la PAU du territoire a été définie comme ceci :

Les critères pris en compte :

- Le nombre de constructions ;
- La distance par rapport au bourg ou au hameau ;
- La notion de contiguïté ou de proximité immédiate ;
- L'existence de terrains voisins déjà construits ;
- La desserte par les équipements (critère insuffisant à lui seul) ;
- La protection de l'activité agricole (consultation de la Chambre d'agriculture) ;
- Le type d'urbanisation et d'habitat du secteur.



Selon les gestionnaires de l'actuel EPHAD et l'architecte du projet, le nouvel équipement public nécessiterait une surface de 2 à 2.5 ha. Plusieurs terrains disposant d'une surface suffisante ont été alors analysés au regard de leurs configurations :

- × **Hypothèse 1** : enjeu paysager et terres agricoles ;
- × **Hypothèse 2** : ZNIEFF ; discontinuité de l'urbanisation ;
- × **Hypothèse 3** : terrain de foot et problème d'accessibilité, extension potentielle des équipements scolaire ;
- × **Hypothèse 4** : ZNIEFF, extension potentielle du lotissement, enjeu paysager ;
- × **Hypothèse 5** : foncier économique ;
- × **Hypothèse 6** : périmètre de réciprocité avec l'activité agricole ;
- × **Hypothèse 7** : dents-creuses pour logements, ZNIEFF, terres agricoles.

La première hypothèse a été sélectionnée.

■ Les secteurs concernés par la demande de dérogation



Parcelles en extension concernées par la demande de dérogation au titre de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT.	Surfaces	Occupation du sol
Parcelle 28	0.4 ha	Colza
Parcelle 29	1.5 ha	Colza

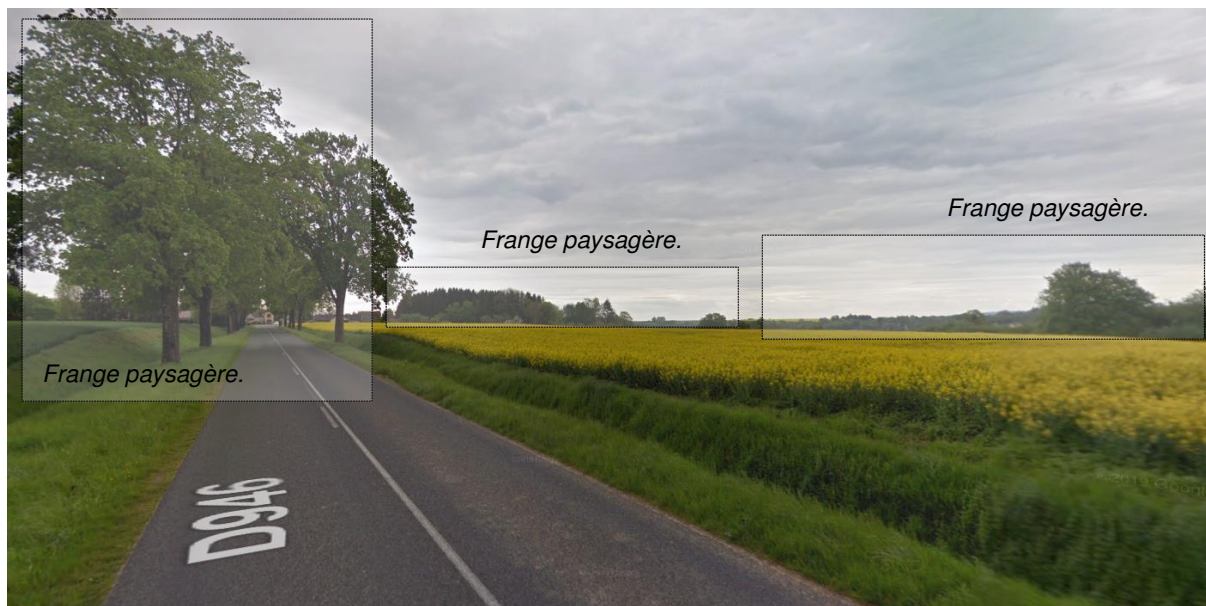
(Source : Géoportail).

Un terrain vierge a été identifié en entrée de ville sud-ouest, le long de la D946. Il présente l'avantage de ne pas être soumis aux principales contraintes qui s'appliquent à la trame urbaine du village : les ZNIEFF qui recouvrent une majeure partie du ban communal, les risques inondations et aléas retrait-gonflement des sols argileux relativement fort dans le village, etc. *Carte de synthèse des contraintes ci-après.*

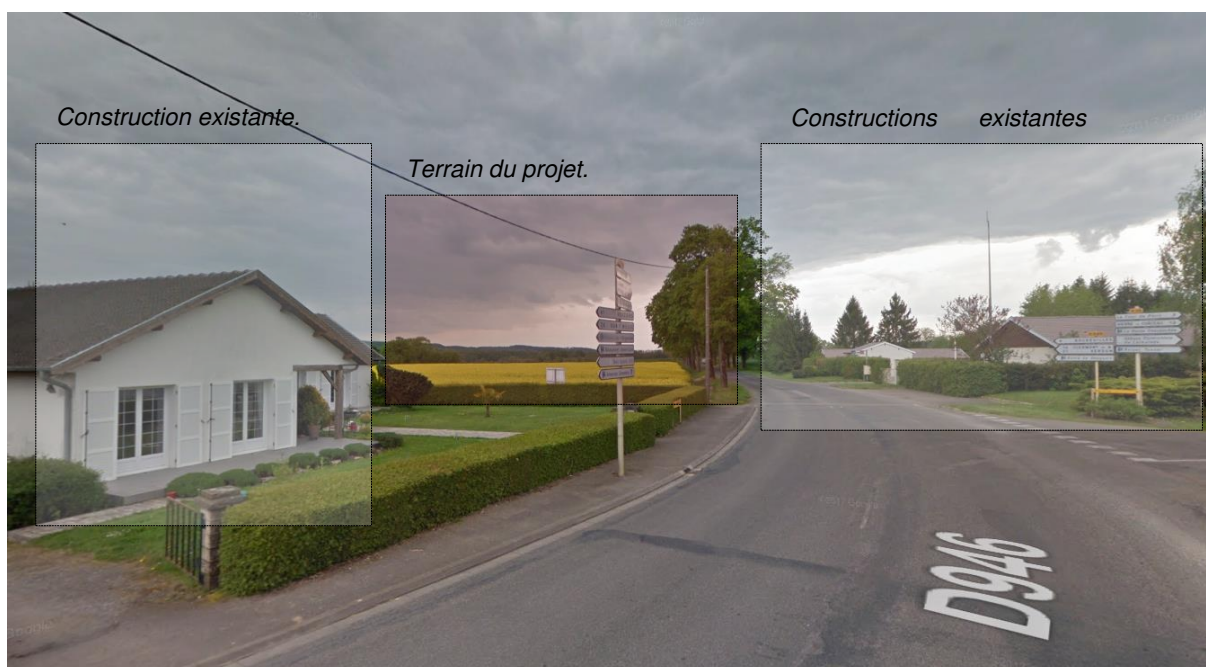
Seules deux contraintes subsistaient : l'intégration dans le paysage (le terrain se trouve sur un point haut de la commune, de surcroît en entrée de ville), et la consommation de terres agricoles.



Localisation des perspectives sur le site de projet.



Perspective n°1 : une entrée de ville peu exposée dans le paysage (source : streetview).



Perspective n°2 : une extension urbaine en continuité de l'existant (source : streetview).

Le terrain de projet se trouve sur une parcelle agricole servant à la culture de colza. Surélevée par rapport aux berges de l'Aire et à la ville basse, cette emprise reste relativement plate par rapport au niveau de la RD 946 qui la longe. Cela limite la co-visibilité du projet aux abords de la route départementale.

Située en entrée de ville, on observe des constructions (habitat, gendarmerie) qui l'encadrent sur ses limites nord et ouest. Cette extension urbaine se réalise donc en continuité de l'urbanisation existante.

L'observation sur le terrain permet de constater les nombreuses franges paysagères déjà existantes, contribuant à réduire l'impact d'une future urbanisation sur le cadre paysager générale de la commune :

- ✕ La D946 est bordée d'alignements d'arbres qui contribueront à adoucir le contraste entre construction d'un équipement public moderne et paysage agricole (transition paysagère) ;
- ✕ La frange nord du terrain est protégée par une transition composée par des jardins, des haies et un bosquet ;
- ✕ La frange est, le coteau donnant sur l'Aire, est également occupée par des bosquets.

L'urbanisation de ce secteur aura un impact faible sur les milieux écologiques.

LEGENDE

- Limite du territoire communal
- Emprise du projet de Maison de Retraite
- Franges paysagères / espaces boisés
- Courbes topographiques 175m
- ZNIEFF de type 1 : Gîtes à chiroptères de Varennes-en-Argonne
- Aléa inondation
- Espaces identifiés au RPG2019



L'ouverture à l'urbanisation des parcelles 28 et 29 n'impacte ni les espaces naturels, ni les espaces forestiers. Aussi, les espaces agricoles consommés par le projet sont compensés par les autres modifications au périmètre constructible de la carte communale révisée :

Type de consommation	Impact Zone C/Cx (ha)	Terres agricoles (ha)	Espaces naturels (ha)
Modification n°1	+1.90	-1.90	0
Modification n°2	-2.4	+2.4	0
Modification n°3	-0.4 en C -0.15 en Cx		+0.55
Modification n°4	-5.41	+5.41	0
Modification n°5	-7.50	0	+7.50
Modification n°6	-0.4	+0.4	0
Modification n°7	-1.1	0	+1.1
Modification n°8	-0.54	0	+0.54
Modification n°9	-1.00	0	+1.00
		+6.31	+10.69
Total	-17.00	+17.00	

Du fait de leur intégration à la zone C, les parcelles 28 et 29 seront soumises au respect du Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

L'ouverture à l'urbanisation de ces 2 parcelles se justifie afin de permettre à la commune de VARENNES-EN-ARGONNE de relocaliser son EPHAD et ainsi adapter la capacité de cet équipement public d'intérêt communautaire aux besoins grandissant d'une population vieillissante. Ainsi, la commune pourra maintenir et s'occuper des personnes âgées vivant sur le bourg. Ces dernières profiteront alors d'un équipement moderne et de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation constitue le seul moyen de répondre à l'ambition affichée par la commune.

La surface ouverte à l'urbanisation est de 1.9 ha soit 2.5% des surfaces constructibles de la carte communale. L'extension de l'urbanisation reste alors limitée, et dessert un projet d'intérêt général.

La ressource en eau potable est suffisante pour le nombre de constructions estimé. Au niveau de l'assainissement, les dispositifs en place permettront d'assurer dans de bonnes conditions la collecte et le traitement des eaux usées futures liées à l'augmentation projetée de la population.

En termes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, VARENNES-EN-ARGONNE apparaît comme ayant consommé 6.36 ha ces 10 dernières années. Si cette ouverture à l'urbanisation va forcément engendrer une artificialisation des sols, surtout elle va permettre aux yeux des élus de donner un souffle nouveau à l'attractivité résidentielle du village et de l'intercommunalité. L'ouverture à l'urbanisation peut ainsi avoir un impact positif sur les représentations du territoire. Le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit donc dans le projet communal au regard des objectifs généraux poursuivis par la commune.

■ Synthèse et conclusion de la demande de dérogation

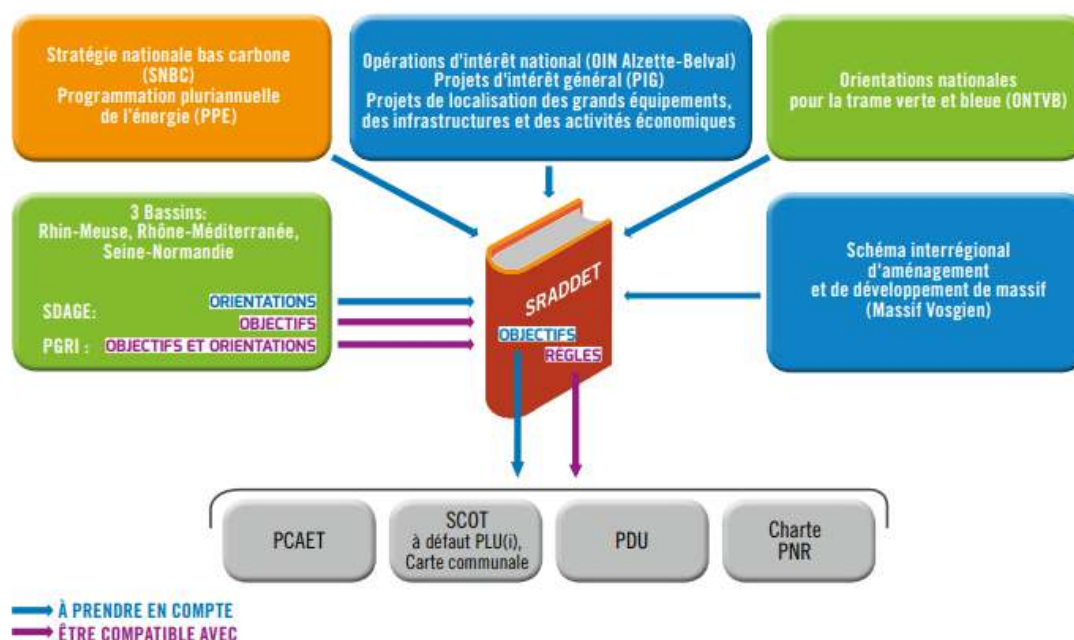
Au regard de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation envisagée sur les parcelles 28 et 29 à VARENNES-EN-ARGONNE :

- impacte très peu la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

3. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET GRAND-EST

Avec la création de la région Grand Est en 2016, un nouvel échelon a été inventé pour formaliser la stratégie régionale de développement programmée à l'horizon 2050. Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** pose une stratégie d'avenir pour le Grand Est (Alsace, Champagne-Ardenne et Lorraine). Comme son nom l'indique, cette stratégie est transversale. Sa mise en œuvre couvre un panel large de sujets : l'aménagement du territoire, les transports et mobilités, le climat-air-énergie, la biodiversité, l'eau, la gestion des déchets,... La région Grand Est a voulu un SRADDET co-construit et partagé largement avec tous (collectivités territoriales, Etat, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations, et des citoyens). Le SRADDET a été approuvé le 24 janvier 2020.

Le SRADDET est le premier schéma régional d'aménagement du territoire à caractère prescriptif. Le SRADDET n'a pas vocation à se substituer aux documents qu'il cible. Au contraire, il s'inscrit dans le principe de subsidiarité et il n'engendre pas de charge d'investissement ou de fonctionnement récurrente pour les collectivités territoriales et leur structure de coopération. Le SRADDET respecte la hiérarchie des normes.



Source : <https://www.grandest.fr>

La stratégie du SRADDET fixe 30 objectifs organisés autour de deux axes stratégiques qui répondent aux deux enjeux prioritaires et transversaux identifiés : **l'urgence climatique et les inégalités territoriales**.

Le fascicule comprend 30 règles et 27 mesures d'accompagnement organisées en 5 chapitres thématiques.

Chapitres du SRADDET	PRISE EN COMPTE DANS LA CARTE COMMUNALE
Chapitre I. Climat, air et énergie	<p>La carte communale tient compte dans son projet de l'urgence climatique. La carte communale ne contenant pas de règlement autre que le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) auquel elle se réfère, elle ne peut pas imposer de dispositions particulières. Néanmoins, l'article R. 111-23 du Code de l'Urbanisme permet de favoriser les mesures en faveur de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.</p> <p>→ Cf. Section 3 « Performances environnementales et énergétiques » des dispositions réglementaires du RNU</p>
Chapitre II. Biodiversité et gestion de l'eau	<p>La Carte Communale reclasse des franges paysagères (coteau), des jardins périphériques d'entrée de ville, des espaces agricoles périphériques, en zone inconstructible. Ainsi, les enjeux de préservations des paysages et des milieux sont plus finement déclinés sur le territoire. La conception architecturale du projet de relocalisation de la maison de retraite en entrée de ville permettra à la fois de limiter l'impact paysager du projet, tout en valorisant l'image de Varennes.</p> <p>La réduction de la profondeur de la zone constructible à vocation d'activités permet de préserver le corridor écologique et donc la ZNIEFF de type I dans sa partie sommitale boisée.</p> <p>La carte communale ne contenant pas de règlement autre que le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) auquel elle se réfère, elle ne peut pas imposer de dispositions particulières. Néanmoins, l'article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme permet de faire respecter les préoccupations environnementales et d'imposer des prescriptions spéciales visant à éviter ou limiter les conséquences dommageables d'un projet sur l'environnement.</p>
Chapitre III. Déchets et économie circulaire	<p>VARENNES-EN-ARGONNE est un village développant une démarche de développement durable : politique de collecte et de tri des déchets, point de collecte pour les bouteilles en verre, compostage des déchets organiques issues notamment de la tonte des pelouses,...</p> <p>La carte communale ne dispose pas d'outils pour valoriser les politiques de gestion économe des déchets et de développement de l'économie circulaire.</p>
Chapitre IV. Gestion des espaces et urbanisme	<p>La CC ne consomme qu'une surface nécessaire au projet de relocalisation de l'EHPAD du territoire soit 1.9ha pour 6.13ha consommés entre 2021 et 2020 (69%) puisqu'aucune dent creuse ne pourrait accueillir le projet au regard de sa surface.</p> <p>Le projet de Carte Communale reclasse près de 18ha de zone constructible au regard de l'ancienne CC en zone naturelle ce qui optimisera la densification intramuros.</p> <p>La CC ne réalise aucune extension visant à augmenter son potentiel en foncier économique ou habitat.</p> <p>Au contraire, il maintient le foncier ouvert à l'urbanisation lors des précédentes procédures (Les Vignes des Cotes, La Reulette) et réajuste les capacités des zones de développement urbain présentant des surfaces excédentaires (route de Verdun par exemple).</p> <p>Le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) définit comme principe fondamental la règle de la constructibilité limitée. Les constructions ne peuvent donc être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune, c'est-à-dire les zones déjà bâties et desservies par les réseaux & voirie. L'article R. 111-14 du Code de l'Urbanisme limite la construction en complément de la règle de constructibilité limitée, afin de préserver les espaces naturels, et de favoriser les activités agricoles, forestières ou minières.</p>

	→ Cf. Section 1 « Localisation et desserte des constructions » des dispositions réglementaires du RNU
Chapitre V. Transport et mobilités	<p><i>Distante de 36 km de Verdun, 61 km de Bar-le-Duc et 24 km de Sainte-Menéhould (51), la commune est nécessairement desservie par l'automobile et tend vers « l'autosolisme » car on ne trouve dans la commune aucun service ou offre de transport en commun. Néanmoins, la commune bénéficie d'une situation géographique privilégiée de par sa proximité avec l'autoroute A4 qui lui permet d'être reliée aux pôles urbains de proximité et de ne pas être trop isolée.</i></p> <p><i>La carte communale ne prévoit donc pas de consommation excessive de l'espace qui aurait pour conséquence de développer l'usage automobile.</i></p> <p><i>Bien au contraire, la commune œuvre pour se doter d'un tissu économique, de services et d'équipements qui lui permet de la rendre « autonome » par rapport à d'autres grands territoires et à mettre à profit ce tissu au bénéfice des communes rurales voisines ce qui in fine limite certaines formes de déplacements.</i></p> <p><i>Il est ainsi bienvenu que la carte communale tende vers une affirmation des limites urbaines sans étalement linéaire de la trame bâtie.</i></p>

Le projet présenté met en œuvre :

- une sobriété foncière par une très forte diminution des zones C et Cx,
- une optimisation du potentiel de mutabilité,
- une limitation de l'imperméabilisation des sols

ce qui le rend totalement compatible avec les règles 16, 17 et 25 du SRADDET.

4. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

La Carte Communale, afin d'être entièrement compatible avec le **SDAGE Seine-Normandie 2010-2015**, prévoit différentes préconisations pour les futures constructions.

Le SDAGE 2010-2015 reste aujourd'hui encore réglementairement en vigueur et applicable à la suite de l'annulation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021. Ainsi, pour l'articulation des plans et programmes, il faut se référer au SDAGE 2010-2015 et ne faire aucune mention de celui de 2016-2021. Il faudra attendre 2020 pour l'établissement d'un nouveau SDAGE.

Au-delà, les objectifs du SDAGE ont eux-mêmes été intégrés aux réflexions de la Carte Communale et se retrouvent par différentes orientations dans ce document.

Par son zonage, la Carte Communale a ainsi veillé à :

- **préserver les cours d'eau et leurs abords** en interdisant la construction à proximité (préservation des zones d'expansion des crues, préservation de l'intérêt écologique de ces différents secteurs,...).
- **limiter l'étalement urbain et privilégier la densification du bâti**. Par cette mesure, la commune souhaite limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.
- **protéger la végétation rivulaire** (ripisylve,...), source de biodiversité et élément primordial dans le maintien des berges.
- **privilégier l'infiltration directe de l'eau de pluie dans le sol** par la création de dispositifs appropriés (puisards,...) afin de limiter les perturbations du régime des eaux et l'engorgement des réseaux d'eau pluviale.
- **limiter la pollution des eaux superficielles et souterraines** par l'obligation de création de dispositifs d'assainissement individuels ou groupés qui pourront être raccordés au réseau collectifs et à la station de traitement lorsqu'elle sera réalisée.
- **stopper la disparition des zones humides**, préserver celles qui restent, les restaurer et en même temps en recréer.
- **rendre un espace de liberté aux cours d'eau** pour maîtriser les inondations en contrôlant l'urbanisme.
- **garder des terres non construites** pour permettre aux eaux de crues de s'épandre.
- **permettre à la faune**, et en particulier aux poissons migrateurs, de se déplacer et **de se reproduire** dans les fleuves.
- **réfléchir à la mise en place de systèmes d'assainissement** adaptés.

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LA CC
EAU ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
INONDATIONS	
<i>Par quels moyens l'exposition aux risques est-elle prise en compte ?</i>	
<p>Des règles d'urbanisation (interdiction de construction, autorisation d'extension sous conditions) sont-elles prévues dans les zones d'expansion de crue, les zones d'aléas fort ou très fort et les zones d'aléas moyen ou faible ?</p> <p>Les risques d'inondation relatifs à l'ensemble des cours d'eau sont-ils répertoriés et cartographiés ?</p> <p>Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?</p> <p>Des règles d'urbanisation (bande de sécurité, interdiction de construction) sont-elles prévues derrière les digues ?</p> <p>Existe-t-il un inventaire des digues et des informations sur les risques potentiels ?</p> <p>Les risques d'inondation par ruissellement (coulée de boue) font-ils l'objet d'une analyse et de mesures de prévention ?</p> <p>Un aménagement destiné à limiter la vulnérabilité des zones habitées est-il prévu ?</p>	<p><i>Secteurs humides et/ou inondables classés en N à l'appui des connaissances locales et des documents de référence.</i></p> <p><i>Limitation du développement urbain. Optimisation des limites urbaines actuelles.</i></p> <p><i>Zones inondables identifiées en N, ainsi que les zones d'expansion. Aucune urbanisation prévue.</i></p> <p><i>Aucune connaissance de digue, merlon, barrage relevée sur la commune.</i></p>
<i>Comment la prévention des risques est-elle considérée ?</i>	
<p>Le document identifie-t-il des zones de stockage et des zones d'expansion de crue à préserver ?</p> <p>Des prescriptions sont-elles prévues, dans les bassins versants caractérisés par des risques d'inondation forts et répétés, pour limiter le débit des eaux pluviales dans les zones à risque d'inondation (infiltration des eaux pluviales) ?</p> <p>Des mesures ont-elles été prises pour limiter le ruissellement sur les bassins versants agricoles (organisation de l'espace, aménagements hydrauliques) ?</p>	<p><i>Aucune construction ne sera autorisée en bordure des ruisseaux et cours d'eau, dans les zones d'expansion de crues, ni au cœur des zones humides.</i></p> <p><i>Protection des zones sensibles (ripisylves, haies, zones humides,...) identifiées en N.</i></p>

PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES	
Dans le cas d'un déséquilibre entre les ressources et les rejets en eau, de quelle manière l'impact de l'urbanisation nouvelle est-il limité ?	
Des dispositions particulières sont-elles proposées dans les zones de déséquilibre entre le captage et la recharge d'une nappe phréatique (infiltration, recueil et réutilisation des eaux pluviales) ?	<i>Protection des zones sensibles (ripisylves, haies, zones humides,...) identifiées en N.</i>
Des prescriptions sont-elles prévues sur les bassins versants qui présentent un déséquilibre entre les volumes d'eaux pluviales reçus et rejetés (maintien des eaux pluviales dans le bassin versant) ?	
Quels sont les moyens mis en œuvre pour infiltrer, récupérer et réutiliser les eaux pluviales et limiter le débit des rejets dans les cours d'eau et les réseaux d'assainissement ?	
Comment les zones à fort intérêt naturel sont-elles préservées de l'urbanisation ?	
Des règles d'urbanisation sont-elles prévues (interdiction de construction et d'aménagement) dans les zones de mobilité encore fonctionnelles ou dégradées, pour préserver les lits des cours d'eau et leur mobilité latérale ?	<i>Classement en zone naturelle de tous les cours d'eau.</i>
Le document préconise-t-il la réalisation d'un état des lieux des zones humides remarquables et ordinaires lors d'un projet d'aménagement ou d'urbanisation ?	<i>Préservation des zones inondables dues au risque de débordement des cours d'eau.</i>
Prévoit-il une inconstructibilité dans les zones humides remarquables ?	<i>Classement de tout le chevelu hydrographique en zone N.</i>
La végétation rivulaire est-elle protégée par des zonages et des règles de construction (espace boisé classé, zone naturelle protégée N) ?	<i>Classement de 94% de la superficie du territoire communal en zone naturelle (N) pour respecter l'environnement et favoriser le maintien des trames vertes et bleues.</i>
Des bandes d'inconstructibilité sont-elles envisagées dans le but de préserver les corridors biologiques, les ripisylves, les paysages et de favoriser l'entretien des cours d'eau ?	<i>Classement des massifs boisés en zone naturelle pour tenir compte de l'importance des massifs boisés et protéger les espaces naturels forestiers.</i> <i>Trames bleue et verte préservées par un zonage naturel.</i> <i>Berges des cours d'eau protégées (zonage N).</i>

5. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Cette nouvelle modification de la carte communale intervient dans le rythme de croissance régulier de la commune ; elle est motivée par la volonté communale très forte de pouvoir accueillir des activités sur le territoire pour maintenir populations et services.

Cette révision de la carte communale vient renforcer les axes de développement définis lors des précédentes modifications :

- Le développement de l'habitat est ciblé sur les secteurs du lotissement de la Reulette et la route de Verdun. L'offre de terrains à vocation d'habitat est équilibrée, aussi ce projet n'ouvre-t'il que très peu de terrain à l'urbanisation, uniquement dans le secteur de la Bergerie, avec l'évolution des fonctions d'un bâtiment et suivant une logique de densification.
- Le développement d'activités, axe fortement soutenu par la Mairie, vient se concentrer sur le secteur des Vignes des Côtes, dans la continuité des zones définies en Ca, en valorisant des aménagements déjà réalisés (voirie, réseaux proches).

La qualité environnementale à Varennes est bien présente comme en témoignent les classements ZNIEFF récents. La logique de réseaux (trame verte, trame bleue) est aujourd'hui essentielle pour limiter l'érosion de la biodiversité ; biodiversité ordinaire et remarquable dont l'importance n'est plus à prouver. Le secteur des Vignes des Côtes, zone naturelle, est impacté par le projet, les réalisations devront intégrer cette notion (maintien périphérie en zone N, qualité des projets avec la maîtrise du foncier par la commune notamment) ... Notons que le cœur de la commune conserve une zone agricole et naturelle et que ce projet vient très peu impacter des surfaces agricoles avec le reclassement de zones agricoles en zone N en entrée de village.

Enfin, la présente révision vient, à travers une ouverture à l'urbanisation, permettre le projet de relocalisation de la maison de retraite communale (EHPAD) sur une parcelle agricole qui n'est soumise, ni à des risques, ni à un inventaire écologique. La conception architecturale du projet devra prendre en compte la sensibilité paysagère de ce site en entrée de ville.

Afin de respecter le principe d'équilibre de la consommation foncière imposé par le code de l'urbanisme aux cartes communales, la présente révision vient procéder au reclassement de plusieurs parcelles et terrains selon des principes de mis-à-jour des besoins communaux, de corrections d'erreurs matérielles, de compensation de la consommation foncière, ou de protection environnementale/écologique : protection des coteaux, des espaces d'entrées de ville, de zones inondables permettant le développement résidentielle ou économique, etc.

La Carte Communale ne consomme aucun espace concerné par un inventaire de protection écologique.

Ainsi, le bilan de la consommation foncière de VARENNES-EN-ARGONNE est positif, en compensant les surfaces consommées par un reclassement d'espaces inutilisés en zone naturelle inconstructible.

Aussi, la consommation d'espaces agricoles est elle aussi compensés par le reclassement de parcelles recensés comme potentiellement cultivable en zone naturelle inconstructible.