



**PRÉFET
DE LA MEUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Préfète

Bar-le-Duc, le **22 AVR. 2021**

Monsieur le Maire,

Vous avez prescrit par délibération du 8 août 2020 la révision de la carte communale de VARENNES-EN-ARGONNE. Le projet de carte communale m'a été transmis pour avis le 21 décembre 2020.

Le principal objectif de la révision de cette carte communale est de rendre constructible un secteur supplémentaire afin de transférer en entrée de commune l'EHPAD actuellement installé sur votre commune. Ce projet est évidemment soutenu par les services de l'État.

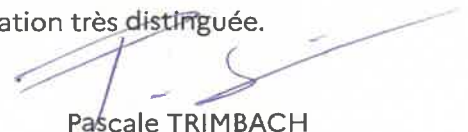
Toutefois, une carte communale est révisée dans les mêmes conditions qu'elle est élaborée. Ainsi, outre le projet de transfert d'EHPAD qui nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone, le périmètre de la carte communale doit être revu en intégralité pour respecter l'ensemble des normes supérieures, notamment le Schéma régional d'aménagement, de développement durable, et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 24 janvier 2020 ainsi que les principes de préservation des milieux et de la biodiversité, de gestion économe de l'espace ou encore de protection des populations face aux risques.

Sur ces thématiques, le projet de carte communale révisé comporte des insuffisances, qui imposent d'effectuer des modifications afin de ne pas entraîner une fragilité juridique du document. Notamment, la carte communale prévoit 7,8 hectares en extension urbaine alors que 6,11 hectares sont identifiés comme pouvant être mobilisés en densification et permettent de répondre à l'ensemble des besoins en habitat neuf. Aussi, en accord avec les règles n°8, 16, et 17 du SRADDET et les prescriptions de la MRAe, il convient de retirer à minima l'ensemble des secteurs concernés par une ZNIEFF de type 1.

Ainsi, vous trouverez jointe à ce courrier une annexe détaillant les thématiques pour lesquelles des compléments et modifications sont nécessaires. Afin d'assurer une bonne information du public, il est souhaitable que les réponses aux principaux points évoqués en annexe soient jointes à l'enquête publique, puis intégrées après l'enquête publique dans le dossier de carte communale approuvé.

Enfin, la carte communale étant un document d'urbanisme co-approuvé par le préfet, j'attire votre attention sur la nécessité de bien intégrer ces remarques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération très distinguée.



Pascale TRIMBACH

Monsieur le Maire de VARENNES-EN-ARGONNE
12 Rue Louis XVI
55270 VARENNES-EN-ARGONNE



PRÉFET DE LA MEUSE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe de l'avis de l'État sur le projet de carte communale de VARENNES-EN-ARGONNE

ÉLÉMENTS RELATIFS A LA PROCÉDURE SUIVIE

La commune de Varennes-en-Argonne fait partie de la Communauté de communes Argonne Meuse. La Communauté de communes n'est pas compétente en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme.

Aucun SCoT n'est applicable sur son territoire. Ainsi, Varennes-en-Argonne est, en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme (CU), soumise au principe de l'urbanisation limitée.

La commune de Varennes en Argonne a prescrit le 08/08/2020 la révision de sa carte communale approuvée le 21/11/2014 avec pour objectif l'intégration de parcelles non constructibles en zone constructible afin de permettre le projet de relocalisation de la maison de retraite sur la commune.

Le territoire communal ne comprend pas de site Natura 2000. Dans son rapport du 16 février 2021, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision de la carte communale de la commune de Varennes-en-Argonne sous réserve de la prise en compte de la recommandation suivante : « Afin de prendre davantage en compte la règle 16 du SRADDET, relative à la sobriété foncière, ainsi que la règle 8, relative à la préservation et la restauration de la trame verte et bleue, de réduire encore la zone constructible communale, particulièrement dans les secteurs concernés par la ZNIEFF 1 et le corridor écologique ».

L'avis de l'État accompagné de la présente annexe, l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe de l'urbanisation limitée, la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de ne pas soumettre la carte communale à évaluation environnementale, l'avis de la CDPENAF ainsi que les avis des autres personnes publiques associées devront être joints aux documents de la carte communale soumis à enquête publique.

1. ÉLÉMENTS DE NATURE À ENTRAÎNER UNE FRAGILITÉ JURIDIQUE DU DOCUMENT

* PROCÉDURE UTILISÉE ET MÉTHODOLOGIE

La commune a engagé par délibération du conseil municipal du 8 août 2020, la révision de sa carte communale. Pour rappel, une carte communale est révisée dans les mêmes conditions qu'elle est élaborée (article L163-8 du code de l'urbanisme).

Ceci signifie qu'elle ne peut se limiter à reprendre une à une les modifications effectuées entre la carte communale actuelle et le projet de carte communale révisée. **Il convient de reprendre entièrement la carte communale, en tirant le bilan de l'ancienne carte et en justifiant au regard de besoins caractérisés les choix de zonage (maintien des anciennes zones constructibles, ouverture de nouvelles).**

Or, le dossier présenté se contente de présenter les différences entre les deux cartes communales sans revenir aux fondamentaux : la définition de la partie urbanisée, des besoins et ensuite, la justification du contour global de la carte communale.

En cela, bien qu'une amélioration soit à noter, on remarque qu'un certain nombre de secteurs ont été maintenus ouverts à l'urbanisation en extension des parties urbanisées. Ils sont notamment repérés sur la carte ci-dessous.

Au final, une surface de plus de 7,8 hectares est encore ouverte à l'urbanisation en extension sur la commune, sans qu'elle ne soit justifiée au regard d'un besoin en termes d'accueil de population ou d'accueil d'activités. Seuls les 3 hectares au sud sont rendus nécessaires par le projet de transfert de l'EHPAD.

Préconisation : Il convient de revenir à la méthodologie habituelle de l'élaboration d'une carte communale :

1. Définition de l'enveloppe urbaine et des besoins (démographiques, économiques, etc.),
2. Étude des possibilités de réponse à ces besoins dans l'enveloppe urbaine existante : analyse cartographique des dents creuses, potentiel de récupération des logements vacants,
3. En dernier recours, recours de l'extension urbaine – déjà prévue dans la carte communale existante ou non.



* COMPATIBILITÉ DU PROJET DE CARTE COMMUNALE AVEC LE SRADDET

Une analyse très succincte de la compatibilité du document avec le SRADDET, qui est opposable depuis le 24 janvier 2020, est effectuée dans le rapport de présentation (pages 97 et 98).

Notamment, concernant les règles du chapitre 2 du SRADDET « Biodiversité et gestion de l'eau », la déclinaison à l'échelle communale de la cartographie du SRADDET n'a pas été réalisée complètement: elle ne traite pas le cas des parcelles n°28 et 29 : qui se trouvent en plein corridor alluvial, zone de perméabilité alluviale, zone de perméabilité forêts (pour partie). Enfin, la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) n'est pas respectée dans le cadre des éventuels impacts de l'ouverture à l'urbanisation.

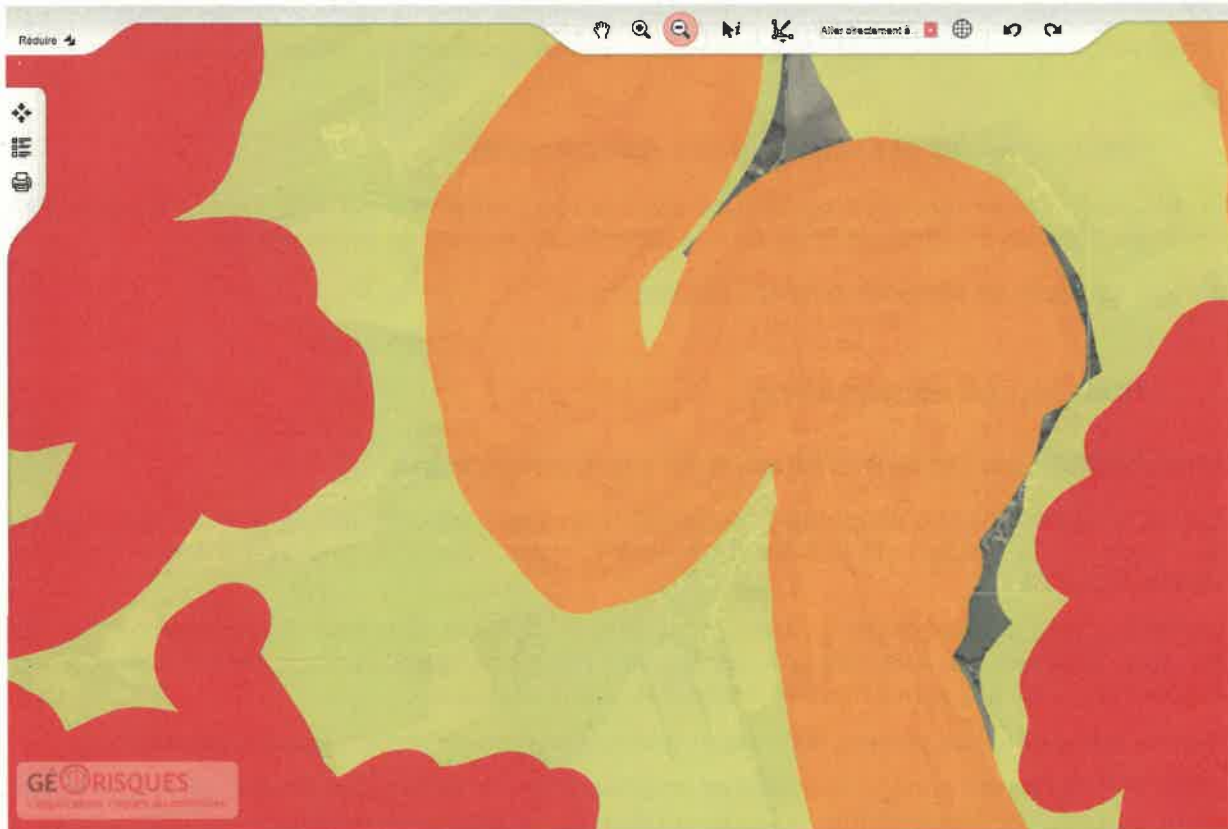
Concernant les règles du chapitre 4 « Gestion des espaces et urbanisme », elles ont également été traitées trop superficiellement voire de manière insuffisante.

Par exemple, la règle n°16 du SRADDET relative à la sobriété foncière demande de réduire de 50 % la consommation foncière à l'horizon 2030. Le rapport de présentation mentionne une consommation de 6ha ces 10 dernières années : ainsi, la consommation foncière prévue dans le projet de carte communale révisée paraît encore un peu élevée, bien qu'en baisse par rapport à la carte communale précédente.

◦ Retrait/gonflement des sols argileux

La cartographie présentée à la page 50 du rapport de présentation est erronée : la cartographie de sensibilité des sols au retrait-gonflement des argiles a été actualisée en septembre 2019. La commune de Varennes-en-Argonne est concernée par un niveau d'exposition de faible à fort, mais principalement par une exposition moyenne au niveau du bourg.

De plus, la carte fournie ne fait aucune distinction entre les différents niveaux d'exposition du territoire. Elle ne fait apparaître qu'une seule couleur qui ne permet pas de distinguer les différents niveaux d'exposition. Le document devra être modifié en conséquence.



Carte de sensibilité au retrait/gonflement des sols argileux (source : www.georisques.gouv.fr)

◦ Inondations

Un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration sur la Vallée de l'Aire. Une étude hydraulique a été réalisée en 2018.

La carte représentant l'aléa inondation par débordement de l'Aire n'est pas correcte. L'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Aire est disponible sur le site de la Préfecture de la Meuse :

<https://www.meuse.gouv.fr/index.php/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Risques-d-inondation/Inondations-des-vallees-de-l-Aire-et-de-ses-4-affluents>

Le risque inondations apparaît sur la même carte que le risque retrait/gonflement des sols argileux, ce qui la rend difficilement lisible. De plus, le rapport de présentation ne s'appuie sur aucun diagnostic du risque inondation.

Préconisation : Il convient de ne pas superposer les différents risques sur une même carte afin de ne pas la rendre illisible et incompréhensible. Notamment, il convient de réaliser un diagnostic du risque inondation sur la commune, qui sera retranscrit sur une carte différente.

La carte d'aléa par remontée de nappe a été omise, alors qu'elle doit figurer dans le rapport de présentation. Elle est disponible via le site Georisques à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/les-inondations-par-remontee-de-nappe#cartographie-nationale-des-zones-sensibles-aux-inondations-par-remontee-de-nappe>

En effet, 4 secteurs (en orange sur la carte ci-dessus) sont maintenus en extension (voire agrandis, hachures orange) par la carte communale en projet pour une surface totale de plus de 6.8 ha. Parmi ces 4 secteurs, 2 se situent en ZNIEFF de type 1 gîtes à chiroptère (hachures vertes), et un se situe en plein corridor écologique cartographié à la page 47 du rapport de présentation.

Les autres règles de ce chapitre, notamment les règles 17 et 22 ne sont également pas traitées, ce qui rejoint le commentaire fait dans la partie « Procédure utilisée et méthodologie ».

Préconisation : En l'absence de SCoT sur le territoire, la carte communale de Varennes-en-Argonne **doit être directement compatible avec chacune des règles du SRADDET au niveau communal**. Il convient donc de revoir le document en ce sens en approfondissant les parties relatives à la trame verte et bleue et à la sobriété foncière. Notamment, une stricte compatibilité avec la règle n°16 du SRADDET est attendue, imposant de diminuer encore les extensions urbaines, justifiées au regard d'un besoin réel.

*** PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

L'extension de la zone Cx au nord de la commune est à la fois concernée par une ZNIEFF de type 1 et par un corridor écologique à maintenir identifié à la page 46 du rapport de présentation.

Préconisation : Il convient de remédier à cette incohérence.

*** RAPPORT DE PRÉSENTATION**

• Compatibilité avec les autres documents supra-communaux

Le territoire de la commune de Varennes-en-Argonne n'est pas concerné par le SDAGE Rhin-Meuse, comme écrit page 40 du rapport de présentation ou à la page 1 de la fiche de synthèse. Il s'agit du SDAGE Seine-Normandie.

La démonstration de la compatibilité du document avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie en vigueur n'est que partiellement démontrée (il y est simplement fait référence aux zones humides identifiées dans le SDAGE).

La compatibilité avec le Plan de gestion des risques inondation Seine-Normandie n'est pas évoquée.

Préconisation : Il convient de corriger ces erreurs et démontrer de façon plus précise, dans une partie spécifique du rapport de présentation, la compatibilité de la carte communale avec chacun des 3 documents sus-visés.

• Ambitions démographiques, besoin en logement

La commune se fixe pour ambition l'accueil de 45 nouveaux habitants à horizon 10 ans. Cela représenterait une augmentation de 7 % de la population actuelle de Varennes-en-Argonne (655 hab en 2017 et non 690 habitants comme indique le graphique en page 10), ce qui est l'exact opposé de la tendance actuelle puisque la commune a perdu 48 habitants entre 2007 et 2017. Ainsi, ces perspectives semblent très largement surévaluées.

Additionné au desserrement des ménages, il en résulte un besoin de 45 logements sur le territoire, ce qui semble également surévalué et de nature à induire une consommation foncière en extension importante.

Sur ces 45 logements, seuls une trentaine seraient réalisables sur les 6 ha de dents creuses, qu'il conviendrait d'ailleurs de cartographier dans le respect de la règle 17 du SRADDET afin de démontrer leur mobilisation prioritaire, et 6 logements pourraient sortir de la vacance.

• Prise en compte des risques

Le rapport (page 50) indique que la commune de Varennes-en-Argonne est concernée par trois risques (et non deux comme inscrit dans la phrase au-dessus).

La commune de Varennes-en-Argonne a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de l'état de CATastrophe NATurelle (CATNAT) entre 1990 et 2017. L'absence d'analyse de ces arrêtés ne permet pas de définir la typologie des épisodes et les zones impactées. Aussi, compte tenu de la topographie, la partie ouest du territoire (route départementale n° 121b) pourrait être un secteur sensible aux ruissellements. Il convient donc d'analyser ces arrêtés et de prendre toute disposition adaptée.

- **Transport de Matières Dangereuses**

Ce risque figure bien au rapport de présentation (page 50). Toutefois, il convient d'ajouter la RD946 comme axe de transport de matières dangereuses.

- **Découverte d'engins de guerre**

Page 50 : Il convient de faire mention au risque découverte d'engins de guerre en plus des risques déjà cités. Dans ce même paragraphe il convient de préciser les sources d'informations d'où sont tirées les cartes.

- **Enjeux liés à l'eau et à la préservation des milieux naturels**

Le rapport de présentation (page 41) n'apporte pas d'éléments quant à la suffisance et à la qualité de la ressource en eau, ou sur l'état des réseaux (de la compétence du Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Aire et de ses Affluents, la commune assure la gestion de l'eau potable en régie). Concernant l'assainissement, il est indiqué la présence d'une STEP qui gère toute la commune à l'exception de la rue Louis XVI. Ces différents points essentiels sont à compléter avec des schémas d'assainissement et pluvial.

- **Zones humides**

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. Ainsi, une importante partie du village est identifiée en ZHP fort, en raison de sa traversée par l'Aire. Ces zones humides sont identifiées dans le SDAGE et doivent être prises en compte dans le document d'urbanisme.

Le zonage Cx dédié aux activités économiques se situe intégralement en zone humide du SDAGE et de la carte d'État-Major ; à noter qu'une grande partie de la surface est déjà occupée et imperméabilisée. Toute nouvelle implantation devra faire l'objet d'une caractérisation complémentaire.

- **Préservation des milieux naturels**

Le projet de carte communale méconnaît le zonage de la trame verte du SRADDET Grand Est. En particulier, le projet de construction de maison de retraite (qui certes n'est pas localisé en site Natura 2000, ni en ZNIEFF, ENS) est prévu sur des parcelles identifiées dans le SRADDET en tant que corridor alluvial, zone de perméabilité alluviale, zone de perméabilité forêts (pour partie). Le rapport de présentation annonce à plusieurs reprises que le projet n'a aucun impact sur des espaces présentant une sensibilité écologique (page 71, page 87 et page 100).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessiterait d'être justifiée à ce titre, et une approche « éviter/réduire/compenser » doit être conduite.

- **Enjeux liés au paysage et au patrimoine**

Dans la carte « Structure urbaine » page 37 du rapport de présentation, la localisation des Abris dits « du Kronpinz ou Prince Ruprecht de Bavière », protégés au titre des monuments historiques, est à modifier.

*** DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Le territoire communal de Varennes-en-Argonne est concerné par la présence d'un site d'élevage bovin relevant du régime de déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le site s'étend sur les parcelles cadastrées AB 27, 28, 29 et 319. Cependant les

parcelles voisines sont classées en zone constructible alors que les dispositions de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime imposent aux constructions de nouvelles habitations un recul de 100 mètres vis-à-vis des bâtiments agricoles (plan page 22 du rapport).



Préconisation : Il conviendra de justifier le classement de ces différentes zones en zone constructible et éventuellement de revoir ce classement.

2. AUTRES INFORMATIONS

- **Numérisation des documents d'urbanisme**

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux SUP, fixe de nouvelles obligations de transmission de données, dans un standard numérisé, pour les auteurs d'un document d'urbanisme et les gestionnaires de SUP. L'ordonnance prévoit la création d'un Géo Portail de l'urbanisme (GPU), qui a pour vocation de rendre accessible, sur un site internet, l'ensemble des documents d'urbanisme dans un format numérique fiable et exploitable.

Pour ce faire, depuis le 1^{er} janvier 2020, les documents d'urbanisme approuvés doivent être publiés sur le GPU en respectant le nouveau standard. Ces dispositions concernent l'élaboration des documents, mais aussi toutes leurs évolutions.

Il conviendra d'établir une version numérique du PLU selon les normes établies par le CNIG et de le publier sur le GPU après son approbation. D'autre part, il est recommandé d'utiliser la dernière version de cadastre numérisé disponible comme référentiel à toute numérisation.

- **Concernant le projet de transfert de l'EHPAD en lui-même (compétence de la communauté de communes)**

Loi sur l'eau

Ce projet devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau, au titre notamment de la gestion des eaux pluviales, et devra appliquer la doctrine Grand-Est de gestion des eaux pluviales, en limitant l'imperméabilisation et en favorisant l'infiltration à la parcelle (rapport de présentation page 67).

Insertion architecturale et paysagère

S'agissant de la modification n°1 et conformément aux observations émises par l'UDAP le 23 octobre 2020 dans le cadre de la demande de certificat d'urbanisme (CU527 20 d00078) portant sur les parcelles retenues pour le projet de relocalisation de la maison de retraite, les dispositions proposées dans le volet intégration paysagère (p.71 du rapport de présentation) doivent être renforcées, l'objectif étant de proposer un traitement qualitatif de cette entrée/sortie de commune.

Ainsi, il est demandé de conforter les dispositions prises par les éléments suivants :

- Maintenir une perméabilité visuelle et fonctionnelle vers les points d'appels et les espaces environnants (grand paysage)
- Préserver / densifier l'ensemble des franges paysagères (alignements d'arbres, bosquets) déjà existantes
- Accorder une place importante à la végétation et aux plantations d'essences locales
- Éviter les espaces de stockage et de parking en bordure de la D946
- Limiter l'emprise de la voirie du projet : minimiser la surface dédiée à la voiture et rechercher un équilibre entre les espaces dédiés à la voiture, aux piétons, aux stationnements, aux plantations, etc
- Toute nouvelle construction sera implantée en partie nord-ouest du site, au plus près de la construction existante (parcelle 123) l'objectif étant de ne pas miter le paysage par des constructions disparates
- L'implantation, la volumétrie des futures constructions, les matériaux de couverture et le traitement des façades et des clôtures devront prendre en compte l'environnement existant et les caractéristiques locales

L'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine (UDAP) de la Meuse souhaite être associée à la conception architecturale du projet.

Enfin, il est mis en avant qu'il est fait référence aux fiches pratiques disponibles sur le site internet de la DRAC Grand Est. L'UDAP 55 est à disposition de la commune pour coconstruire des recommandations architecturales particulières.

Recommandations pour les futurs aménagements de la zone en continuité de l'existant via la RD 946 :

Le terrain est situé partiellement hors agglomération. Actuellement, il n'existe pas de trottoir, ni d'éclairage public. L'extension des réseaux devra notamment intégrer le passage de la fibre optique.

De plus, le projet devra donc prévoir :

- de marquer clairement l'entrée de l'agglomération en rendant perceptible pour l'usager la frontière entre environnement rural et environnement urbain, en mettant en place un « effet porte » ;
- de respecter les normes d'accessibilité et d'envisager la cohabitation entre les véhicules et les piétons ;
- d'intégrer des cheminements de manière à permettre les déplacements en mode doux (article L.228-2 du Code de l'environnement, l'article 62 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite « LOM ») ;
- de demander l'avis du département de la Meuse en tant que gestionnaire de voirie (RD 946).

Le futur permis de construire de l'EHPAD devra également faire l'objet d'une consultation du service connaissance et développement des territoires de la DDT.

