F.H.R.
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Rue de Lignières
80500 GUERBIGNY
Téléphone : 03 22 37 09 86
Fax : 03 22 37 09 87
E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de la Meuse

Communauté de Communes de Verdun

VILLE DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN

-- DOSSIER DE CREATION --

RAPPORT DE PRESENTATION

30 AVRIL 2013

SOMMAIRE

Préambule **Page 3**

Objet de l'opération **Page 8**

Analyse du site **Page 13**

Reportage photographique **Page 35**

Scenarii d'aménagement de la ZAC **Page 43**

Le projet retenu pour l'aménagement de la ZAC et les estimations financières **Page 49**

Définition du périmètre de ZAC et Programme global prévisionnel des constructions **Page 51**

Justifications de la mise en œuvre de la procédure de ZAC **Page 54**

Effets de la création de la ZAC **Page 55**

Préambule

Les Zones d'Aménagement Concerté ont été mises en œuvre à partir de 1970. Elles sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La concertation préalable prévue à l'article L.300-2 doit être engagée dès le début du projet par une délibération qui précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Les zones d'aménagement concerté sont réglementées notamment par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L.311-1 : « Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.
Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.
Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

Article L.311-2 : « A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L.230-1. »

Article L.311-3 : « Lorsqu'un terrain est compris dans une zone d'aménagement concerté, il ne pourra être fait application des dispositions de l'article L.213-11. »

Article L.311-4 : « Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.
Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.
Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

Article L.311-5 : « L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou concédés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L.300-4 et L.300-5.
Lorsque la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté ou le concessionnaire conclut avec des propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par le dernier alinéa de l'article L.311-4. »

Article L.311-6 : « Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.
Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.
Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

Article L.311-7 : « Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L.123-1 à L.123-18, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L.123-1.
Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification, à condition que le changement apporté au plan d'aménagement de zone ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune, et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13 ;
b) D'une révision simplifiée dans les conditions définies par le huitième alinéa de l'article L.123-13 ;
c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L.123-16.

Les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L.311-4 en vigueur avant l'application de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation. »

Article L.311-8 : « Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre. »

Article R*311-1
L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

Article R*311-2
La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.
Le dossier de création comprend :
a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
b) Un plan de situation ;
c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.
Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Article R*311-3
Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.
Dans les autres cas, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone adresse le dossier de création à l'autorité compétente pour la créer. Dans le cas prévu à l'article R. 311-4, elle

l'adresse également à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en vue de recueillir son avis.

Article R*311-4
Lorsque la création de la zone est de la compétence du préfet, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle il est envisagé de créer la zone ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent émet préalablement un avis sur le dossier de création.
L'avis est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de création.

Article R*311-5
L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.
Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il est en outre publié :
a) Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;
b) Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.

Article R311-5-1
Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R.111-48, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté, ou son concessionnaire, est entendue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, prévue par le décret n° 95-260 du 8 mars 1995, en vue de préciser les éléments essentiels qui devront être pris en compte dans l'étude.

Article R311-6
L'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3.
L'aménagement et l'équipement de la zone sont :
1° Soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de sa création ;
2° Soit concédés, par cette personne morale, dans les conditions définies par les articles L. 300-4 à L. 300-5-2.
Lorsque l'opération doit faire l'objet d'une étude de sécurité publique en application de l'article R.111-48, cette étude doit être reçue par la sous-commission départementale pour la sécurité publique de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité avant le commencement des travaux de réalisation des voies et espaces publics.

Article R*311-7
La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :
a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.
L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Article R*311-8
Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics.
L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation.

Article R*311-9
L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5.

Article R*311-10
Dans le cas mentionné au 2° de l'article R. 311-6 :
1° L'acte déclarant d'utilité publique les acquisitions de terrains bâtis ou non situés dans une zone d'aménagement concerté peut prévoir que l'expropriation sera réalisée par l'aménageur ;
2° Les immeubles expropriés en vue de la réalisation de l'opération peuvent être cédés de gré à gré et sans aucune formalité par l'expropriant à l'aménageur, à condition que le prix de vente soit au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par l'expropriant.

Article R*311-11
Mention des contributions exigées, des taxes et contributions versées ou obtenues dans le cadre de la réalisation des zones d'aménagement concerté est portée sur le registre prévu à l'article R. 332-41 dans les conditions que déterminent cet article et l'article R. 332-42.

Article R*311-12
La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.
La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.
La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive ou simultanée :

• d'un dossier de création qui comprend notamment :

- un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu.
- Une étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code, ainsi que d'autres pièces graphiques et rédactionnelles visant à identifier clairement la zone et les modalités d'intervention.

• d'un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

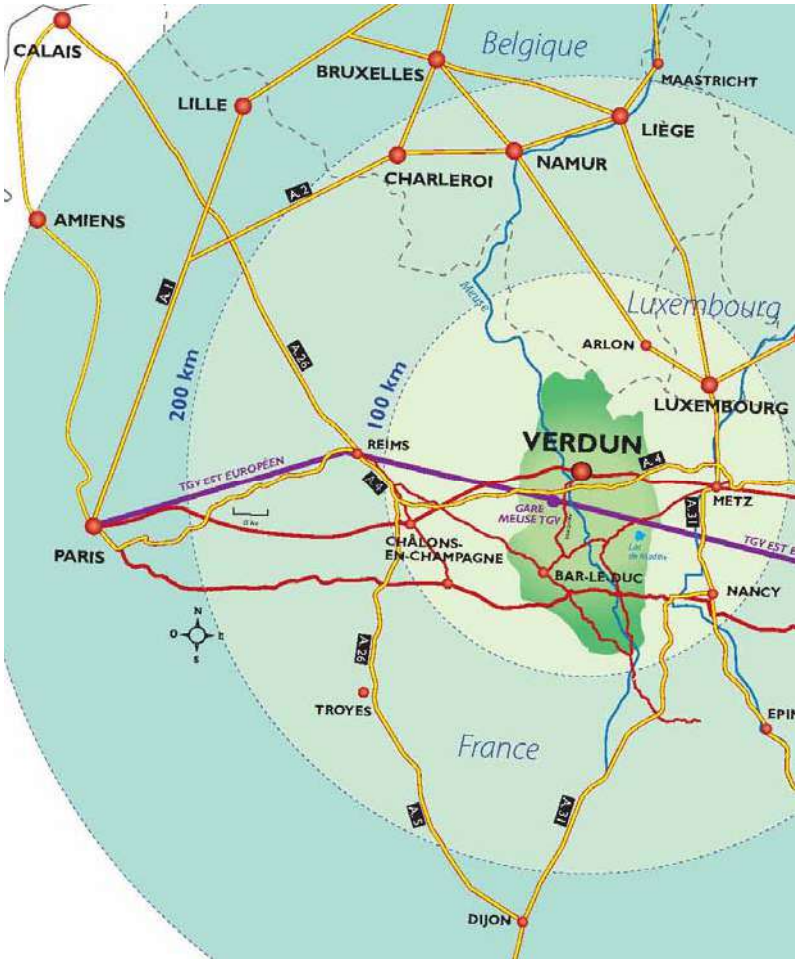
En outre, ce dossier complète en tant que besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Le dossier de création de ZAC clôture la première phase de la procédure de ZAC (études et consultations). Un second dossier sera établi dans la phase opérationnelle : le dossier de réalisation de l'opération.

Objet de l'opération

L'objet de la création de la ZAC de la Route d'Etain est de pouvoir créer un nouvel espace d'activités artisanales et industrielles de type PME, nécessaire pour accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes de Verdun.

Localisation de l'opération :



La ville de Verdun est facilement accessible par l'autoroute A4 (Paris/ Reims – Metz/Strasbourg). La gare Meuse TGV permet l'accès au territoire de la Communauté de Communes de Verdun.
Verdun est la sous préfecture du département de la Meuse.
Les Villes de Verdun et de Bar-le-Duc sont les deux seules villes à dépasser les 10000 habitants dans le département de la Meuse.

La Ville de Verdun est structurée par le fleuve Meuse et la rivière Scance.
Les deux axes principaux sont la RD 603 pour l'axe Est/Ouest et la RD 964 pour l'axe Nord/Sud.

La Ville de Verdun appartient à la Communauté de Communes de Verdun qui regroupe également les communes suivantes : Béthelainville, Sivry-la-Perche, Thierville-sur-Meuse, Haudainville.

Les compétences de la Communauté de Communes sont :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Construction, fonctionnement et entretien d'équipements culturels
- Construction, fonctionnement et entretien d'équipements sportifs
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Fourrière animale
- Enseignement préélémentaire et élémentaire
- Incendie et secours
- Transports

La Communauté de Communes de Verdun dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 5 novembre 2007 et de sa deuxième modification intervenue le 10 novembre 2009, un périmètre projeté de ZAC d'une surface de 15,5 hectares chevauchant les secteurs dits « au pied de la côte d'Etain » et « Le fond de la vierge » a fait l'objet d'un classement en zone UX (réservée essentiellement aux activités économiques) et pour partie en zone 1AUXa (zone d'urbanisation future peu ou pas équipée, destinée aux activités économiques et où la hauteur est limitée à 12 mètres).

Ces décisions marquent la volonté de la collectivité d'urbaniser ce secteur pour de l'activité économique et particulièrement pour les besoins de l'activité artisanale. En effet, toutes les orientations prises en matière d'occupation du sol intercommunal par des activités économiques ont conduit à la spécialisation spatiale par nature de ces différentes activités à savoir et principalement industrielle, commerciale ou artisanale.

La communauté de communes de Verdun s'appuie pour l'installation d'activités sur un ensemble de zones d'activités :

- La ZAC de Verdun Sud Actipôle (vocation commerciale).
- Les zones de Souhesmes et de Baleycourt (vocation industrielle et logistique).
- Les zones de Chicago, Tavannes et Driant (vocation artisanale et PME).

Il n'y a plus de disponibilité foncière pour l'accueil d'activités artisanales et de PME.

La communauté de communes de Verdun a décidé par délibération du 31 janvier 2011 de lancer les études pour la création d'une ZAC destinée aux activités artisanales, Route d'Etain, face à la zone de Tavanes.

Plan de localisation des différentes zones d'activités de la Communauté de Communes de Verdun

Localisation de la ZAC de la Route d'Etain

L'objectif principal de la création de la ZAC de la route d'Etain est d'assurer une offre foncière dans un cadre optimal d'équipements et d'accessibilité, bien adaptée aux besoins d'implantation de l'activité économique tout en permettant une diversité tant dans la taille que dans la spécialité de chaque entreprise.

La collectivité en maîtrisant totalement l'aménagement de ce secteur pourra ainsi l'adapter à la demande en proposant une diversité de parcelles et en sécurisant de manière optimale les réseaux nécessaires à son bon fonctionnement.

Ces objectifs devront se réaliser en optimisant l'insertion de l'opération envisagée dans son cadre naturel remarquable qui nécessitera un traitement particulièrement soigné notamment des façades eu égard aux vues inhérentes à une entrée de ville en venant d'Etain et depuis la future Rocade Est.

ZAC
DE LA ROUTE
D'ETAIN

R.D. 603

HOPITAL

FUTURE ROCADE EST

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

PLAN DE SITUATION

200m 0 200m 400m 600m

200160120 80 40 0 100 200

Légende:

SECTEUR D'ETUDE DE LA ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN

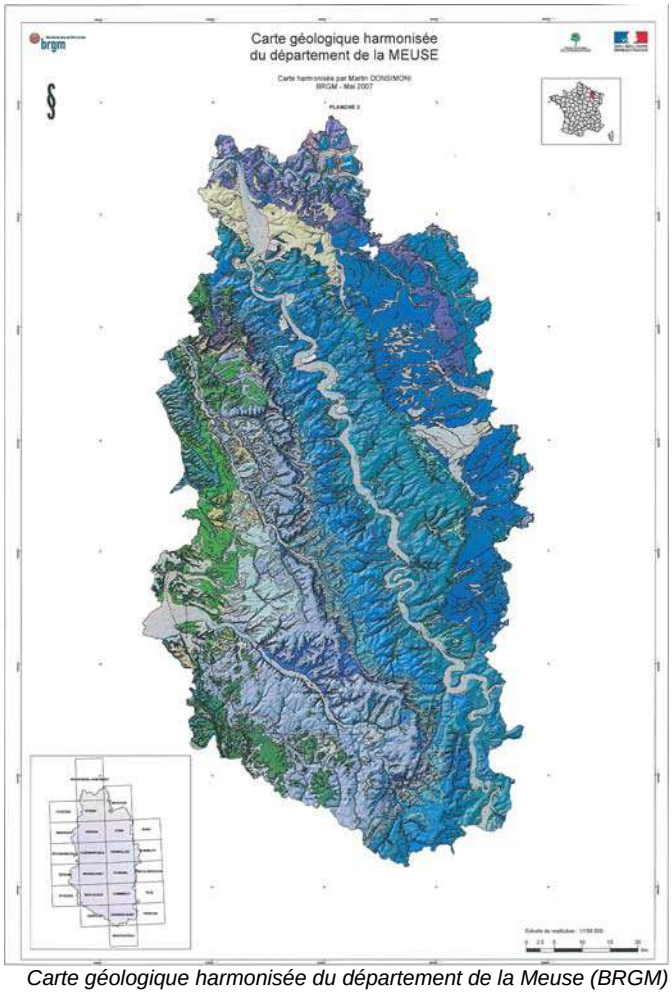
N

Analyse du site

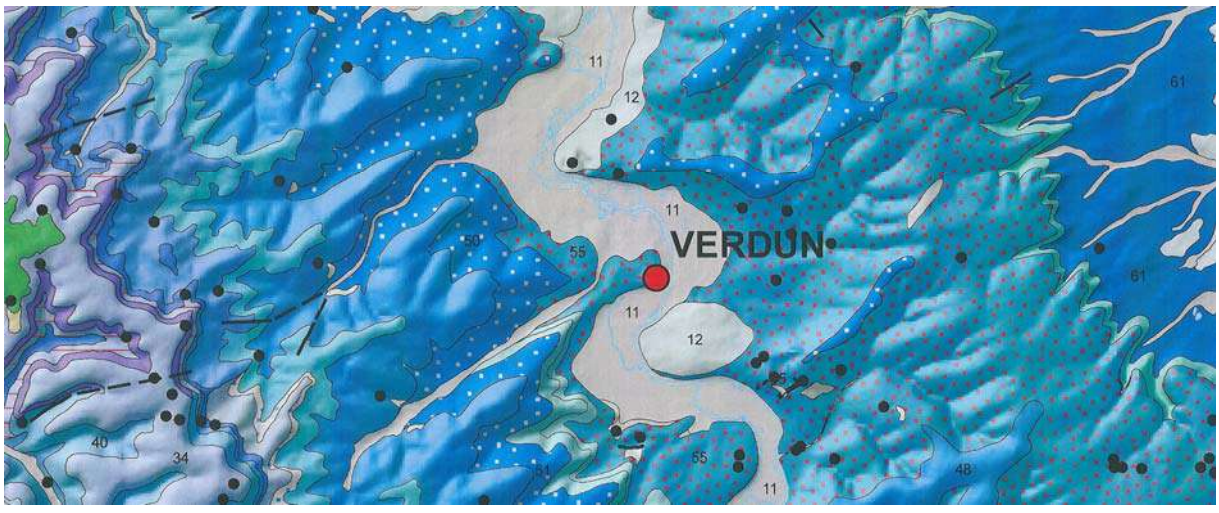
Remarque : Pour de plus amples informations sur le site, il convient de se reporter à l'étude d'impact jointe au présent dossier de création de la Z.A.C.

Le site s'étend sur une quinzaine d'hectares en forme rectangulaire, selon une longueur d'orientation Est Ouest.
Le Centre Hospitalier, en limite Sud de la zone, est accessible actuellement par l'Allée Désandrouins. Il sera directement accessible par une entrée spécifique aménagée sur la Rocade Est, ce qui diminuera le trafic sur l'Allée Désandrouins.

La géologie :



Carte géologique harmonisée du département de la Meuse (BRGM)



Le territoire de Verdun est composé de deux types de formation géologiques :
11 – Alluvions récentes à actuelles (Quaternaire – Holocène)
55 – Calcaires « argovo – rauraciens » : Calcaires supérieurs et calcaires en plaquettes (Oxfordien moyen à supérieur)

Une **étude de sol a été réalisée par GEOTEC en Juillet 2012**, sur le périmètre de la future ZAC de la Route d'Etain. La campagne de reconnaissance a consisté en l'exécution de 21 sondages de reconnaissances géologiques (détermination de la nature lithologique des sols superficiels et de prélèvement d'échantillons), de 6 mesures de perméabilité (possibilité d'infiltration des eaux pluviales), 15 essais au pénétromètre dynamique (mesure de la résistance mécanique)
Cette campagne de reconnaissance a mis en évidence les formations suivantes :

- une couverture végétale sur 0,20 à 0,90 mètre de profondeur.
- Une argile parfois sableuse à +/- de blocs, cailloux et cailloutis calcaire entre 0,40 et 3,20 mètres par rapport au terrain actuel. Cet horizon correspond à la couverture d'altération de substratum calcaire local sous jacent. Les analyses en laboratoire ont mis en évidence des sols fins argilo-limoneux à sableux comprenant plus ou moins d'éléments graveleux tels que des cailloux et graviers calcaires. Les terrains les plus fins présentent une sensibilité aux variations hydriques et peuvent devenir très plastiques. Ils présentent un risque élevé au phénomène de retrait-gonflement.
- Des blocs et cailloux calcaires ont été détectés sur certains sondages, jusqu'à 1,30 à 2,40 mètres. Cet horizon correspond au toit altéré du substratum calcaire local daté du Rauracien. L'ensemble des refus de creusement à la pelle mécanique ont été observés dans cet horizon, sur les blocs calcaires, entre 1,30 et 2,40 mètres de profondeur par rapport au terrain actuel.

Risques naturels et anthropiques :
Les argiles du site sont potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement.
Le toit du substratum calcaire correspond à une surface d'érosion et d'altération.

Risque classe sismique – risque de liquéfaction :
Selon le décret n°22010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la nouvelle délimitation des zones de sismicité, l'agglomération de Verdun est inscrite en zone de sismicité 1 (risque très faible). La classe sismique du sol a été définie selon les dispositions de l'Eurocode 8. Nous sommes en présence d'une couverture d'altération sur une faible épaisseur reposant sur un substratum calcaire. En conséquence, le sol est de classe A.

Hydrogéologie :
Dans le présent contexte, il n'existe pas de nappe continue à faible profondeur.
Des circulations peuvent se produire localement à la faveur de niveaux plus perméables et notamment entre la couverture d'altération et le substratum sain. On ne peut exclure d'arrivées d'eau souterraines ponctuelles à des profondeurs variables. Les relevés ayant un caractère ponctuel et instantané, ils ne permettent pas de préciser l'ensemble des circulations d'eau qui peuvent se produire en période pluvieuse.

Perméabilité des sols :
L'étude de GEOTEC réalisée en juillet 2012 a porté également sur la perméabilité des sols de la future ZAC de la Route d'Etain.
Des essais de type MATSUO ont été réalisés, afin de mesurer la vitesse d'abaissement d'un niveau d'eau dans les sondages calibrés. Les perméabilités obtenues sur le site de la future ZAC de la Route d'Etain, sont relativement homogènes et représentatives de terrains argileux moyennement perméables. Lors du dimensionnement des ouvrages, relatifs au traitement des eaux pluviales sur le site de la future ZAC de la Route d'Etain, des coefficients de sécurité devront être appliquées sur la perméabilité ainsi que sur les ouvrages d'infiltration –rétention.

Etude des ouvrages :
Les futures constructions devront faire l'objet d'une étude géotechnique détaillée dans le cadre d'une mission géotechnique normalisée de type G12, qui intégrera les caractéristiques du projet.
La zone étudiée peut être considérée comme « normalement constructible » sous réserve de prendre en compte le caractère habituel de fracturation du massif rocheux ainsi que l'existence de variations brutales possibles de la profondeur du toit rocheux. La réalisation de sous-sol est envisageable mais engendrera des terrassements au sein de formations compactes rocheuses à sub-rocheuses.
Dans tous les cas, les parties encavées dans le terrain imposeront :

- la mise en œuvre de protections contre les eaux de ruissellements et les éventuelles circulations souterraines. En présence de niveaux enterrés, la mise en place de drains en périphérie des futures constructions sera alors à prévoir.
- La mise en œuvre de dispositions spécifiques vis-à-vis de la stabilité des talus. Les murs encavés devront être traités en murs de soutènement.

Les facteurs qui vont conditionner le type de fondation sont :

- le niveau de calage des futures constructions.
- l'ordre de grandeur et la répartition des charges.
- les caractéristiques géomécaniques des sols au droit même des différentes constructions.
- Les éventuelles variations du toit rocheux et éventuelles anomalies argileuses.

Compte tenu du contexte général, le principe de fondation consistera à transmettre les charges des constructions au sein des argiles à +/- cailloux et blocs calcaires par l'intermédiaire de semelles superficielles et moyennant un encastrement de 0,30 mètre minimum dans cet horizon.
D'un point de vue géomécanique et à titre indicatif, la contrainte maximale suivante permettra de pré-dimensionner les fondations : 0,20 à 0,50 MPa (aux ELS) en fonction de l'encastrement (profondeur d'assise) et des caractéristiques géomécaniques des sols d'assise.
On respectera une profondeur minimale de 1,50 mètre par rapport au sol extérieur fini pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles.

Le relief :

La topographie de la zone est caractérisée par deux formes doucement marquées :

- une pente Sud-Nord passant de 225 mètres au centre de la limite Sud à 218 mètres au centre de la limite Nord,
- une pente centrale d'orientation Est Ouest passant de 220 mètres à l'Est à 215 mètres à l'Ouest.

Le dénivelé en diagonale est de 3,2%, passant de 235 mètres à l'angle Sud-Est, à 215 mètres à l'angle Nord-Ouest, soit 20 mètres sur une longueur de 625 mètres.

L'axe d'écoulement des eaux pluviales est de sens Est-Ouest, en limite intérieure du premier tiers Nord de la zone et en tendant à s'étendre vers l'angle Nord-Ouest de la zone.

Le climat :

Le climat de Verdun est de type océanique dégradé.
La station météorologique de Metz-Frescaty est distante de 50 kilomètres de Verdun.
Les écarts de température entre l'hiver et l'été tendent à devenir plus importants (17 °C).
Les hivers sont relativement froids et les étés relativement chauds. Les précipitations sont réparties sur toute l'année.

Station de Metz-Frescaty – Altitude 190 m. Données INFOCLIMAT 1961-1990													
	JAN	FEV	MAR	AVR	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	AN
T°mini	-1,1	-0,5	1,7	4,3	8	11,2	12,9	12,7	9,9	6,5	2,4	-0,1	5,7
T°maxi	4	6,2	9,9	13,9	18,3	21,6	23,8	23,4	20,2	14,7	8,3	4,9	14,1
T° moyenne	1,5	2,8	5,8	9,1	13,2	16,4	18,4	18	15	10,6	5,3	2,4	9,9
Nombre de jours avec Tn≤-5°C	6,3	4,2	1,5	0	0	0	0	0	0	0	0,9	4,8	17,7
Nombre de jours avec Tn≤0°C	16,5	14,4	10,6	3,6	0,3	0	0	0	0	1,8	9	15,2	71,4
Cumul précipitation (mm)	63,5	57,7	63,1	53,5	68,9	72	61,5	62,5	59,7	63,5	66,6	73	765,5
Hauteur maximale des précipitations en 24 h (mm)	43,6	32,7	32,4	32,9	41,1	49,5	45,4	38,5	48	56,5	34,3	28,6	56,5

Les réseaux :

Le réseau eau potable se trouve en périphérie de la zone, côté Ouest, Allée Désandrouins et côté Nord, Route d'Etain : en diamètre 100 Route d'Etain et en diamètre 110 Allée Désandrouins.

Le réseau d'assainissement se trouve en périphérie de la zone, côté Ouest, Allée Désandrouins et côté Nord, Route d'Etain : en diamètre 400 Route d'Etain et en diamètre 400 Allée Désandrouins. Une pénétrante en diamètre 300 part de l'Allée Désandrouins vers le cœur de la zone.

La défense incendie à proximité de la zone comprend 5 poteaux dont un se trouve en limite Nord-Est de la zone au carrefour de la Route d'Etain et de l'Avenue du Port Sec. Cette défense incendie du secteur est à la limite du nécessaire, mais chaque poteau du secteur est conforme (débit sous un bar supérieur ou égal à 60 m3/h).

Le réseau d'électricité se trouve Route d'Etain vers Verdun et Allée Désandrouins.

L'Archéologie :

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive s'applique à l'aménagement de la ZAC de la route d'Etain. Le projet est soumis à étude d'impact et à autorisation d'urbanisme ; il fera obligatoirement l'objet d'un avis de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).
Le périmètre de la ZAC de la route d'Etain est classé dans la zone 1 des périmètres archéologiques définis au plan des servitudes du PLU.
Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol affectant le sous-sol à partir de 1000 m² doit être soumise à la DRAC.
La surface aménagée de la ZAC est supérieure à ce seuil. La DRAC doit être consultée pour avis sur la ZAC.

Les monuments historiques :

La ZAC de la route d'Etain se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques de Verdun et sa région.

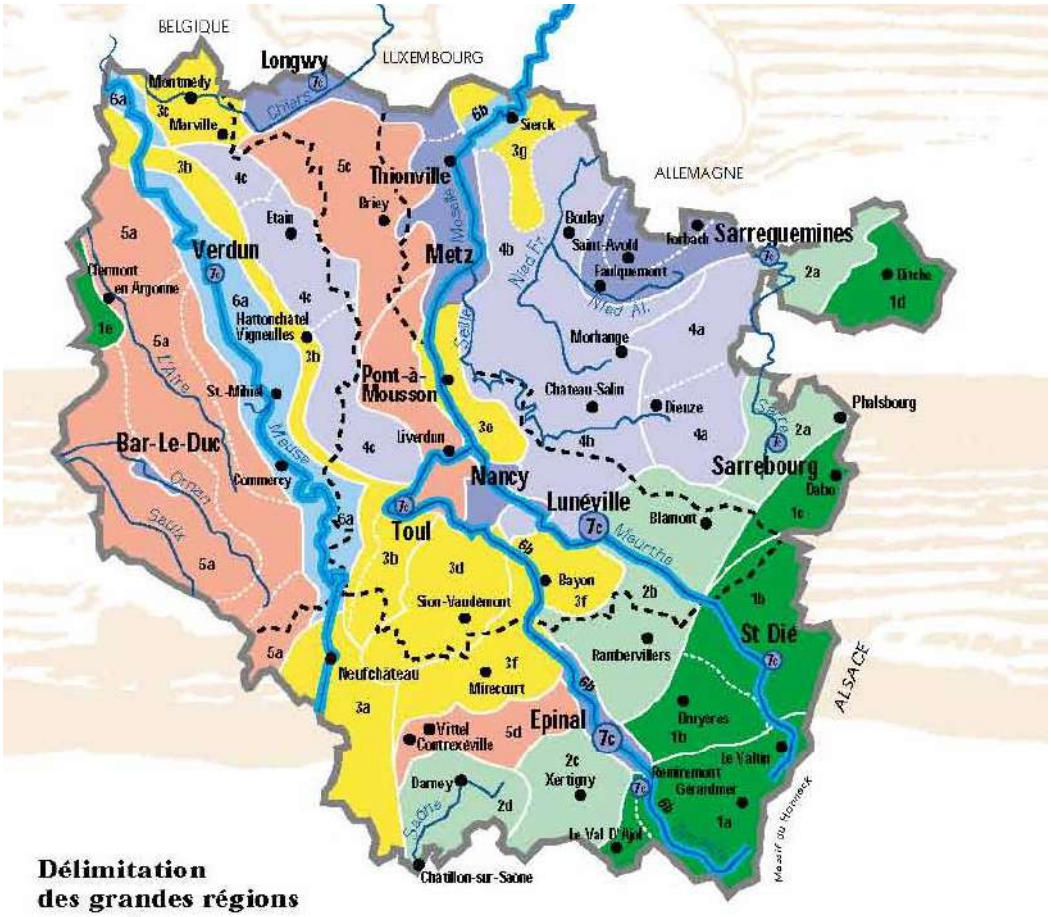
Le végétal et les paysages :

La végétation sur la zone se limite principalement à trois emprises de friches et de taillis inférieurs à 5 mètres de hauteur, en partie Sud de la zone, c'est-à-dire en partie haute de la zone et contribuant au ralentissement de l'arrivée des eaux pluviales pour les deux emprises

situées à l'Est. Il n'y a pas de haies délimitant les parcelles. Deux grands arbres se trouvent dans l'angle Nord-Est de la zone. La Route d'Etain est bordée de platanes.

Dans la délimitation des grandes régions paysagères, élaborée par la DREAL, la ville de Verdun est classée dans les régions paysagères des larges vallées rurales de la Meuse. La vallée de la Meuse possède un paysage de grande envergure. Elle représente un patrimoine devenu rare en Europe, du fait de son cours non canalisé et de sa faible urbanisation. Sa vaste plaine inondable se prolonge par des vallons accueillants dans les collines ou vers les côtes de Meuse.

Le périmètre de la ZAC correspond à des paysages agricoles et ruraux, accompagnés de quelques boisements et taillis.
L'environnement proche de la ZAC est urbain au Nord et à l'Ouest. Le paysage s'ouvre vers l'Est et le Sud.



Délimitation des grandes régions paysagères :

1° LES REGIONS PAYSAGERES DES MASSIFS MONTAGNEUX TRES BOISES

1a - Les Hautes Vosges granitiques
1b - Les bassins de Saint-Dié et de Bruyères
1c - Le Pays de Dabo (Vosges Mosellanes du Sud)
1d - Le Pays de Bitche (Vosges Mosellanes du Nord)
1e - La côte de Gaize de l'Argonne (qui, à échelle réduite, partage la problématique paysagère de la montagne vosgienne)

2° LES REGIONS PAYSAGERES DE TRANSITION ENTRE MONTAGNE ET CÔTES

2a - Le Serre lorraine
2b - Le Pays de Blâmont et de Rambervillers
2c - Le Pays de Hadol/Xertigny
2d - la Voge

3° LES REGIONS PAYSAGERES DES FRONTS DE COTES ET DES BUTTES-TEMOINS

3a - Le Pays de Neufchâteau, point de rencontre des côtes lorraines
3b - Les Côtes de Meuse
3c - Le Pays de Montmédy structuré par les côtes de Moselle au Nord
3d - Le Xaintois, structuré par les côtes de Moselle au Sud
3e - Les côtes et la vallée de la Moselle de Gorze au Grand Couronné
3f - Les côtes infraliasiques du Pays de Mirecourt et du Pays de Bayon
3g - Les côtes du pays de Sierck

4° LES REGIONS PAYSAGERES DES PLAINES ARGILEUSES ET HUMIDES, RICHES EN GRANDS ETANGS

4a - Le Pays des Étangs (zone des rands étangs au Sud et zone plus banalisée près du bassin houiller)
4b - La plaine de la Seille et de la Nied
4c - Les Woëvres

5° LES REGIONS PAYSAGERES DES PLATEAUX CALCAIRES

5a - Le plateau Barrois et Argonnais
5b - Le plateau de Haye
5c - Le Pays Haut
5d - L'axe Vittel-Epinal

6° LES REGIONS PAYSAGERES DES LARGES VALLEES RURALES

6a - La vallée de la Meuse
6b - La vallée de la Moselle

7° LES REGIONS PAYSAGERES DES POLES DE DEVELOPPEMENT

7a - La conurbation Metz/Thionville et la frange nord du bassin sidérurgique
7b - Le bassin houiller du Warndt et sa proche couronne
7c - Les agglomérations urbaines

Paysages des vallées majeures, qui possèdent une dynamique propre, même lorsqu'elles n'ont pas donné lieu à des régions paysagères de grande ampleur
Paysages de vallées secondaires
Limites des sous-régions paysagères
Limites départementales

Le contexte urbain :

L'occupation actuelle de la zone correspond déjà à de l'activité économique d'entreprises artisanales et commerciales pour la partie classée en zone UX, et à des terres cultivées ou en jachère pour la partie principale classée en zone 1AUXa.

La Communauté de Communes de VERDUN a par délibération du 31 janvier 2011 pris l'initiative de la création de la Z.A.C de la Route d'Etain, pour donner à ce secteur de Verdun une vocation d'accueil d'entreprises essentiellement artisanales dans un cadre optimal d'équipements et d'accessibilité.

La Z.A.C de la Route d'Etain constituera une entrée dans Verdun en venant d'Etain et de Metz (l'ancienne R.N 3 devenue R.D 603) et depuis la future rocade Est.

La zone est essentiellement perceptible depuis la Route d'Etain et prochainement depuis la future Rocade Est selon deux axes, l'axe Est-Ouest depuis la rocade et l'axe Nord-Sud depuis la Route d'Etain.

La future ZAC se situe en limite de la ville, face à la zone industrielle de Tavannes. La ZAC est limitée par la future rocade Est, le site de l'Hôpital, la zone mixte (habitat et activités commerciales) à l'Ouest.

Les transports en commun viennent jusqu'à la zone, notamment par les arrêts de bus Route d'Etain et par l'arrêt Saint-Exupéry Allée Desandrouins.

ZNIEFF et NATURA 2000 :

Le territoire de Verdun est concerné par deux ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) et un site Natura 2000 :

ZNIEFF 410015875 de type 1 « FORT DE TAVANNES » :
Superficie 3 hectares, sur la commune de Verdun.
Altitude : 360 à 380 mètres.
Milieux déterminants : falaises continentales et roches exposés, grottes, carrières.
Périphérie : Forets.
6 espèces relevées : Myotis bechsteinii, Myotis emarginatus, myotis myotis, myotis mystacinus, plecotus auritus, rhinolophus ferrumequinum.

Le site de la future ZAC de la route d'Etain n'est pas inclus dans cette ZNIEFF.

ZNIEFF 410010383 de type 2 « ZONE ROUGE DE VERDUN » :
Superficie 17684 hectares, sur les communes de Belleville-sur-Meuse, Belrupt-en-Verdunois, Bonzée, Bras-sur-Meuse, Châtillon-sous-les-Côtes, Damloup, Dieue-sur-Meuse, Douaumont, Eix, Haudainville, Haudiomont, Mouilly, Moulainville, Ranzières, Ronvaux, Rupt-en-Woëvre, Sommedieue, Verdun, Watronville.
Altitude : 212 à 373 mètres.
Milieux déterminants : forets
Autres milieux : landes, fruticées, pelouse et prairies.
6 espèces relevées : Myotis bechsteinii, Myotis emarginatus, myotis myotis, myotis mystacinus, plecotus auritus, rhinolophus ferrumequinum.

Le site de la future ZAC de la route d'Etain n'est pas inclus dans cette ZNIEFF.

Site NATURA 2000 « CORRIDOR DE LA MEUSE »
Superficie 12705 hectares.
Altitude : 186 à 374 mètres.

Le site Natura 2000 initial était constitué du plateau de Douaumont et d'anciens ouvrages militaires, d'un monument et d'un tunnel ferroviaire désaffecté abritant d'importantes colonies de chauve-souris. Elles trouvent des milieux de chasse privilégiés dans les pelouses et les fruticées, riches en insectes et dans les forêts selon les espèces.
Le plateau de Douaumont est un lieu dévasté par les bombardements ; une dynamique végétale de recolonisation a permis la re-végétalisation du site. On y trouve des espèces rares, végétales comme animales.
En 2005, une extension du site a permis d'intégrer au site les forêts domaniales de Verdun et du Mort-Homme. Ces forêts abritent deux espèces d'amphibiens d'intérêt communautaire : le crapaud sonneur à ventre jaune et le triton crêté.

Ce site Natura 2000 se situe en limite du territoire de la commune de Verdun ; la future ZAC de la Route d'Etain n'est pas incluse dans ce site Natura 2000.

Le plan local d'urbanisme

La future ZAC est classée au P.L.U de Verdun : en zone UX d'activités économiques pour la partie bâtie, et pour la partie non bâtie c'est-à-dire la partie principale, en zone 1AUXa d'urbanisation future à des fins d'activités économiques où la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La limite Nord de la zone se trouve être la Route d'Etain, qui est une route départementale concernée par une inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la route, susceptible d'être levée par une étude d'entrée de ville (amendement Dupont à la loi Barnier, article L111.1.4 du code de l'Urbanisme).

La limite Est de la zone correspond au futur boulevard de ceinture, faisant objet de l'emplacement réservé n° 7 au P.L.U de Verdun, et qui sera une route express, concernée par une inconstructibilité de 100 mètres depuis l'axe de la route, susceptible d'être levée par une étude d'entrée de ville (amendement Dupont à la loi Barnier, article L111.1.4 du code de l'Urbanisme).

Zone UX - règles principales :
- Superficie minimale : 1500 m².
- Largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres.
- Emprise au sol et COS : pas de prescription.
- Hauteur maximale : 20 mètres au faîtage.
- Aspect extérieur : respecter du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels et urbains, conservation des perspectives monumentales.
- Stationnement : nombre de places en fonction de la surface et de l'activité.
- Espaces libres et plantations : aires de stationnement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 60 m². haies vives sous format d'écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation autour des stockages et aires de stationnement supérieure à 1000 m². les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf si des conditions de sécurité s'y opposent. Obligations d'essences locales variées.

Secteur 1AUXa - règles principales :
- Superficie minimale : 1500 m².
- Largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres.
- Emprise au sol et COS : pas de prescription.
- Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage.
- Aspect extérieur : respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels et urbains, conservation des perspectives monumentales.
- Stationnement : nombre de places correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol.

- Espaces libres et plantations : aires de stationnement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 60 m². haies vives sous format d'écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation autour des stockages et aires de stationnement supérieure à 1000 m². les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf si des conditions de sécurité s'y opposent. Obligations d'essences locales variées.

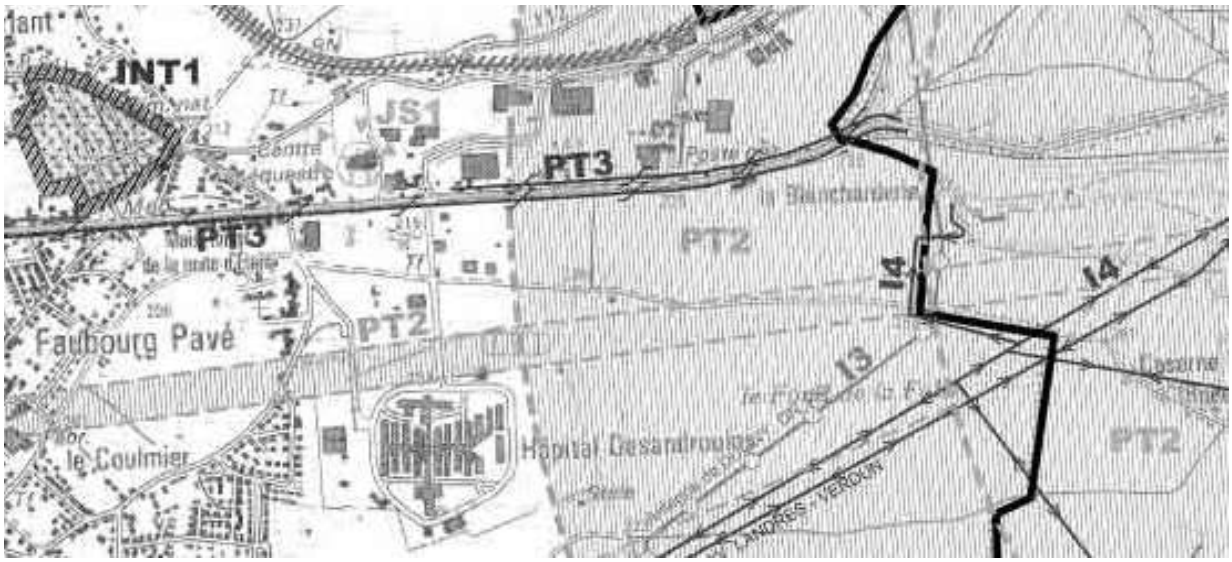
Le Plan Local d'Urbanisme indique plusieurs servitudes à l'intérieur ou en limite de la future ZAC :

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

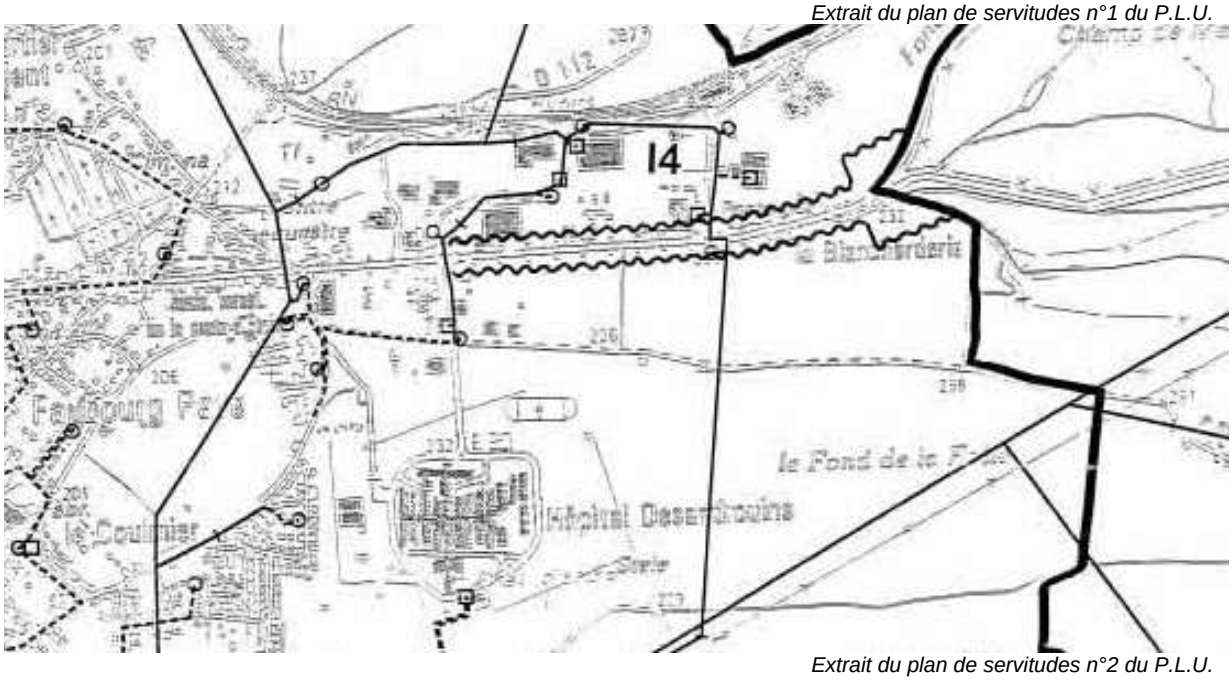
PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électro-magnétiques.

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

La Route Départementale 603 est soumise à la loi « bruits » (arrêté préfectoral classant les infrastructures bruyantes).

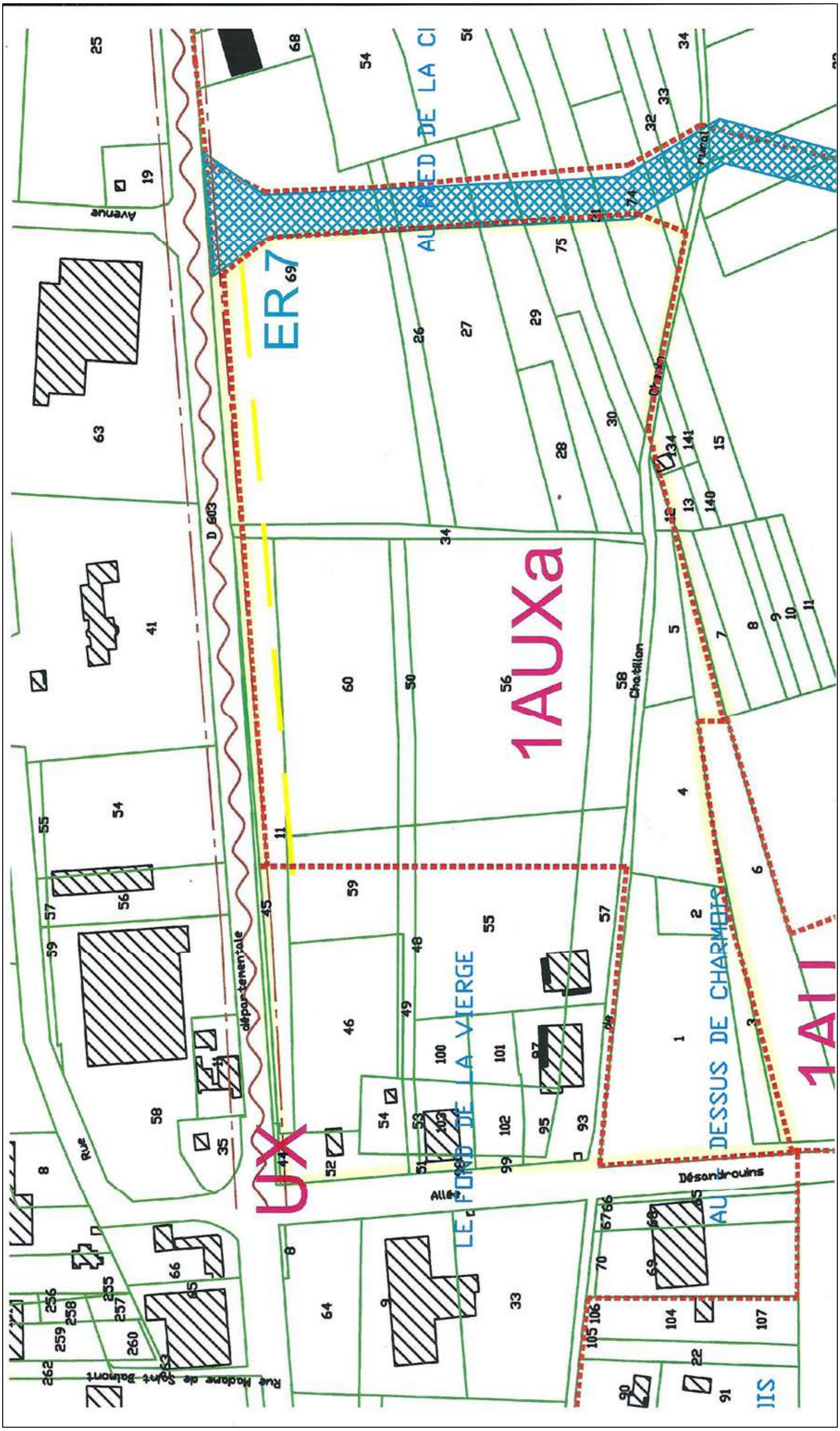


Extrait du plan de servitudes n°1 du P.L.U.



Extrait du plan de servitudes n°2 du P.L.U.

Un extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les règlements des zones UX et 1AUX suivent.


1AUXa
ER7
UX
LE FOND DE LA VIERGE
DESSUS DE CHARMETS
D 603
départementale
Avenue
Chatillon
Désandrouins
Allée
Rue

EXTRAIT DU REGLEMENT DU P.L.U. :

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 - occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Rappel

- Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.
- Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont Interdits:

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)
  - . agricole,
  - . agricole à usage familial
- Les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - . les garages collectifs de caravane,
  - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2).,
  - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
  - . les parcs d'attraction
  - . les parcs résidentiels de loisirs;
  - . les caravanes isolées;
  - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes;

- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :

  d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 75 m2 de SHON

- Les travaux, installations et aménagements divers dans les conditions suivantes :
  . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelé s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
  . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la règlementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées. . En cas d'absence de réseau, un système non-collectif conforme à la réglementation peut être autorisé. Il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

4.2.2 Eaux usées industrielles
Tout déversement devra au préalable faire l'objet d'une demande qui précisera les modalités techniques conformément à la règlementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.
En l'absence de réseau séparatif, et en fonction des contraintes du terrain, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux: téléphone, électricité

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.
Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir les caractéristiques suivantes au droit de l'implantation de la construction principale :

- surface supérieure ou égale à 1500m2.
- largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres

Ces prescriptions ne concernent pas les terrains recevant des constructions et installations liées aux infrastructures.

En cas d'assainissement non collectif, la surface de l'unité foncière devra être compatible avec l'installation d'un dispositif autonome conforme à la règlementation.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies classées à grande circulation. . Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante à l'intérieure de ce recul, et en l'absence d'autre solution satisfaisante, le recul pourra être réduit à 10 mètres.

6.3. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Le projet peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives aboutissant à la voie.
Toute construction en recul de l'une ou l'autre de ces limites doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

7.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à cinq mètres.

8.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 20 mètres au faîtage.
La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminées).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- Activité industrielle : 1 place pour 100 m2 de S.H.O.N.
- Commerce : 1 place pour 20 m2 de vente
- Bureaux et assimilés : 1 place pour 30 m2 de S.H.O.N.
- Activité artisanale : 1 place pour 50 m2 de S.H.O.N.
- Hôtel : 1 place pour 1 chambre
- Restaurant : 1 place pour 20 m2 de salle de restauration

La règle d'application aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables.

Des emplacements pour handicapés et personnes à mobilité réduite devront être aménagés à raison de :

- bâtiments et équipements publics : 5 % du nombre total d'emplacements
- autres bâtiments : espace accessible au public > 100 m2 de S.H.O.N. : 5 % du nombre total d'emplacements
- espace accessible au public < 100 m2de S.H.O.N. : 1 place par opération

Pour les établissements particuliers (équipements publics), les besoins en stationnement seront déterminés en fonction des programmes spécifiques de ces établissements.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m2 de terrain répartis sur l'ensemble du terrain.
Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m2.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m2 et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf des conditions de sécurité s'y opposent.
Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :
- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

EXTRAIT DU REGLEMENT DU P.L.U. :

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Elle comporte un secteur 1AUXa dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n - , tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDAF.
Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel

. Les enseignes ne sont pas soumises à autorisation par la réglementation d'urbanisme. Cependant, le pétitionnaire est renvoyé au règlement de publicité pour la commune de Verdun et à la réglementation nationale pour les autres communes.
. Les constructions dans les périmètres d'isolement correspondant aux risques technologiques sont interdites sans l'avis favorable de l'inspection des installations classées. Les périmètres d'isolement sont repérés sur les plans de zonage.

1.2 Sont interdits:

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)
  - . hôtelier et de restauration
  - . agricole
- les abris de jardin
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - . les garages collectifs de caravane,
  - . les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2).,
  - . les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
  - . les parcs résidentiels de loisirs
  - . les caravanes isolées
  - . les terrains de camping et de caravaning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

- Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.

Article 1AUX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage :
  . de commerce et d'artisanat
  . de bureaux et services
  . industriel
  . d'entrepôts commerciaux
  . de stationnement de véhicules.
  . d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 75 m2 de SHON;

- Toutes les occupation du sol ne sont autorisées que si sont réalisés, ou en cours de réalisation, les équipements suivants :
  . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
  . le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
  . le réseau d'électricité
  . le réseau d'éclairage public
  . la voirie.

- Les travaux installations et aménagements dans les conditions suivantes :
  . les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m2 et plus de 2 mètres de dénivelée s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
  . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 Voirie

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ou disposer d'une alimentation autonome conforme à la règlementation en vigueur. En cas d'absence de réseau, le système autonome doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

4.2.2 Eaux usées industrielles
Tout déversement devra au préalable faire l'objet d'une demande qui précisera les modalités techniques conformément à la règlementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.
Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

En l'absence de réseau séparatif, les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

4.4 Autres réseaux: téléphone, électricité

Les réseaux devront être enterrés, sauf s'il existe une impossibilité technique.
Toute nouvelle construction qui le requiert doit être reliée au réseau câblé s'il existe, ou pouvoir y être relié lorsque celui-ci sera mis en place.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir les caractéristiques suivantes au droit de l'implantation de la construction principale :

- surface supérieure ou égale à 1500 m2.
- largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres

Ces prescriptions ne concernent pas les terrains recevant des constructions et installations liées aux infrastructures.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Les constructions et installations devront être édifiées en recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies classées à grande circulation. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante à l'intérieure de ce recul, et en l'absence d'autre solution satisfaisante, le recul pourra être réduit à 10 mètres.

6.3. Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Toute construction doit être en tout point à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

7.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à cinq mètres.

8.2 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 20 mètres au faîtage.
Elle est limitée à 12 mètres en 1AUXa.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que château d'eau, pylônes, cheminées).

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m2 de terrain répartis sur l'ensemble du terrain.
Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation seront réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis,... et autour des aires de stationnement supérieure à 1 000 m2.
Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m2 et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf des conditions de sécurité s'y opposent.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :
- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

Les haies seront de préférence composées d'un mélange d'essences champêtres, comme : l'aubépine, le charme, le cornouiller, la viorne, le troène, le fusain, le noisetier, le frêne, le houx, le prunelier, le sureau. Cette structure pourra être complétée par des essences décoratives ou fruitières.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

PLANS DE DIAGNOSTIC

Le périmètre de la ZAC de la route d'Etain envisagé au P.L.U, comprend des constructions existantes : une habitation à l'angle de l'allée Désandrouins et de la route d'Etain et des bâtiments d'activités sur l'allée Désandrouins. Il existe également un ancien bâtiment qui n'est plus en activité.

Les deux plans de diagnostic, qui suivent, montrent :

- Les courbes de niveau.
- Les plantations existantes (Arbres ou Taillis).
- Les limites d'inconstructibilité par rapport à la RD 603 (75 mètres par rapport à l'axe) et par rapport à la future rocade Est (100 mètres par rapport à l'axe).
- Les réseaux aériens électricité et téléphone.
- Les constructions existantes et leurs fonctions (habitation et activités).
- Les constructions existantes en limite de la ZAC, de l'autre coté de la route d'Etain avec la zone de Tavannes (Entreprise CORDM, Hôtel restaurant) et de l'autre coté de l'allée Désandrouins (Magasin BUT)

R.D. 603

215.00

225.00

VUE VERS
LE CENTRE VILLE

Arbre existant

Arbre existant

Chemin existant

215.00

220.00

ALLEE DESANDROUINS

218.00

CHEMIN RURAL DE VERDUN A CHATILLON

TAILLIS EXISTANTS

TAILLIS EXISTANTS

VUE VERS
LE CENTRE VILLE

TAILLIS EXISTANTS

VUE VERS
LES VALLONS

225.00

230.00

235.00

225.00

X=824.500

X=824.600

X=824.700

X=824.800

X=824.900

X=825.000

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

DIAGNOSTIC 1/2

Légende:

SECTEUR D'ETUDE DE LA ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

N

HOTEL
RESTAURANT
EXISTANT

ENTREPRISE
EXISTANTE

Poste
de gaz
existant

Armoire PTT
existante

ARRET DE BUS
EXISTANT

R.D. 603

HABITATION
EXISTANTE

Limite d'inconstructibilité de 75m de l'axe de la R.D. 603

Arbre
existant

Arbre
existant

Limite d'inconstructibilité de 100m de l'axe de la future rocade Est

Chemin existant

ENTREPRISE
EXISTANTE
(DRCA SALLE DE BAINS-
CARRELAGES)

MAGASIN BUT

ALLEE DESANDROUINS

ENTREPRISE
EXISTANTE

CHEMIN RURAL DE VERDUN A CHATILLON

Réseaux aériens électricité / téléphone

ENTREPRISE CHAPPEE

FUTURE ROCADE EST

X=824.500

X=824.600

X=824.700

X=824.800

X=824.900

X=825.000

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

DIAGNOSTIC 2/2

Légende:

EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DU BOULEVARD DE CEINTURE EST (largeur 24m)

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

N

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

- Allée Désandrouins depuis l'Hôpital
- La Route d'Etain vers Etain, la zone étant sur la droite
- Route d'Etain, vers Verdun, la zone étant sur la gauche

- Chemin de Verdun à Chatillon vu depuis l'Allée Désandrouins
- Chemin de Verdun à Chatillon vu vers l'Allée Désandrouins
- Chemin de Verdun à Chatillon vers la maison bleue et les vallons

- Parcelle à bâtir Allée Désandrouins et vue vers le cœur de la zone
- L'angle Sud-Ouest de la zone depuis l'Allée Désandrouins
- La zone vue depuis la Route d'Etain

- Le cœur de la zone depuis la Route d'Etain
- Le bâti existant en partie Ouest de la zone
- Courbe topographique de la zone

- La zone vue depuis l'hôtel situé Route d'Etain
- Deux arbres remarquables

- Carrefour Route d'Etain à l'angle Nord-Est de la Zone : le prolongement de l'axe de l'Avenue du Port Sec, perpendiculaire à la Route d'Etain, correspond au futur boulevard de ceinture et donc à la limite Est de la zone
- Allée privative constituant un accès à la zone

Allée Désandrouins depuis l'Hôpital

La Route d'Etain vers Etain, la zone étant sur la droite

Route d'Etain, vers Verdun, la zone étant sur la gauche

Chemin de Verdun à Chatillon vu depuis l'Allée Désandrouins

Chemin de Verdun à Chatillon vu vers l'Allée Désandrouins

Chemin de Verdun à Chatillon vers la maison bleue et les vallons

Parcelle à bâtir Allée Désandrouins et vue vers le cœur de la zone

L'angle Sud-Ouest de la zone depuis l'Allée Désandrouins

La zone vue depuis la Route d'Etain

Le cœur de la zone depuis la Route d'Etain

Le bâti existant en partie Ouest de la zone

Courbe topographique de la zone

La zone vue depuis l'hôtel situé Route d'Etain

La zone vue depuis l'hôtel situé Route d'Etain

Deux arbres remarquables

Carrefour Route d'Etain à l'angle Nord-Est de la Zone : le prolongement de l'axe de l'Avenue du Port Sec, perpendiculaire à la Route d'Etain, correspond au futur boulevard de ceinture et donc à la limite Est de la zone

Allée privative constituant un accès à la zone

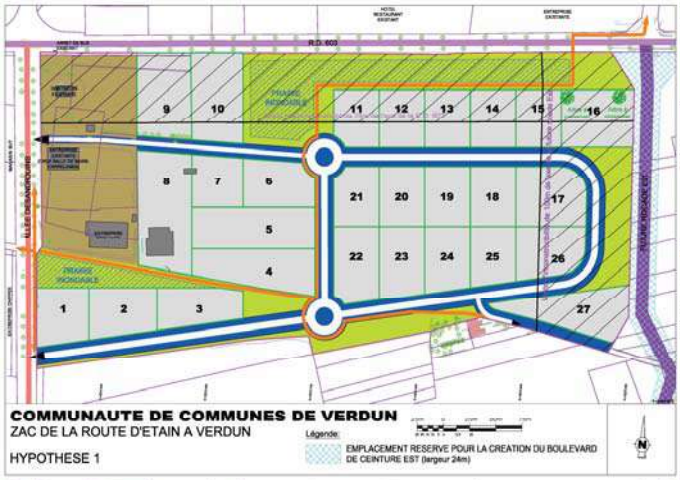
Allée privative constituant un accès à la zone

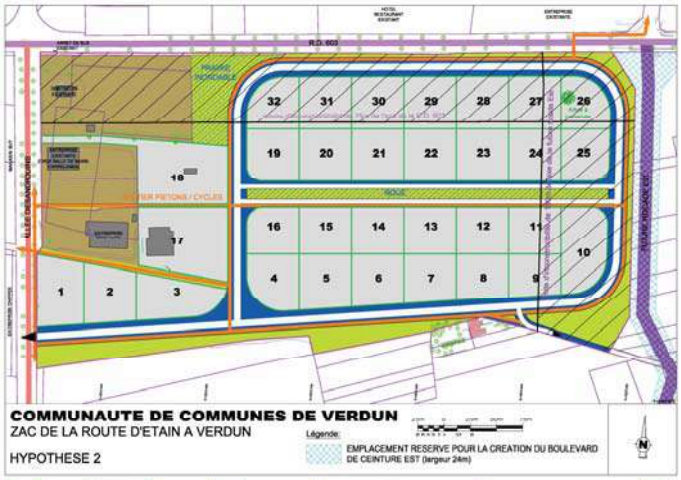
L’aménagement de la Z.A.C de la route d’Etain doit prendre en compte la topographie et les axes de perception du site, permettre la lisibilité de la zone par des voies modernes équilibrées par des espaces naturels, et offrir à des entreprises artisanales, des lots de taille diversifiée susceptibles éventuellement d’être groupés.

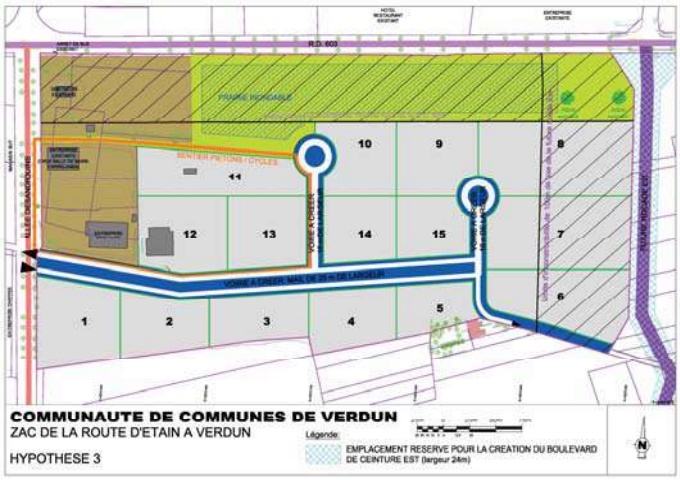
C’est dans cet esprit et suite à cette analyse du site, que plusieurs hypothèses d’aménagement ont été élaborées pour la future ZAC de la Route d’Etain.

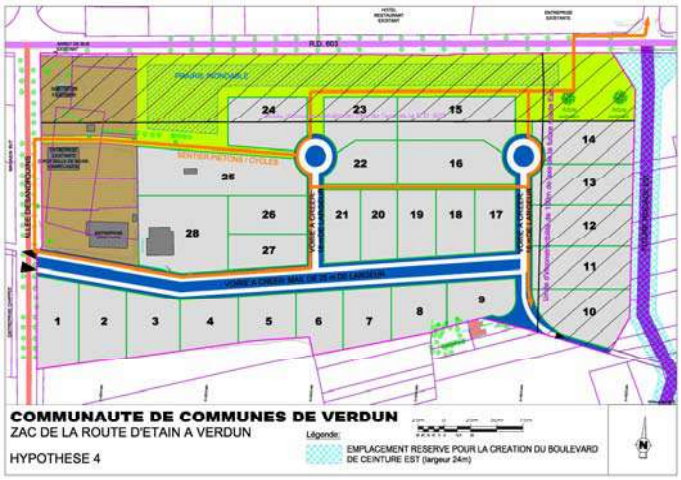
Scénarii d'aménagement de la ZAC

Quatre hypothèses ont été réalisées pour l'aménagement de la ZAC de la Route d'Etain.
Ces quatre hypothèses donnent des aménagements variables de 15 lots à 32 lots.









HOTEL
RESTAURANT
EXISTANT

ENTREPRISE
EXISTANTE

ARRET DE BUS
EXISTANT

R.D. 603

HABITATION
EXISTANTE

PRAIRIE
INONDABLE

Limite d'inconstructibilité de 75m de l'axe de la R.D. 603

Arbre à
conserver

Arbre à
conserver

ENTREPRISE
EXISTANTE
(DRCA SALLE DE BAINS-
CARRELAGES)

ENTREPRISE
EXISTANTE

PRAIRIE
INONDABLE

MAGASIN BUT

ALLEE DESANDROUINS

ENTREPRISE CHAPPEE

Limite d'inconstructibilité de 100m de l'axe de la future rocade Est

FUTURE ROCADE EST

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

X=824.500 X=824.600 X=824.700 X=824.800 X=824.900 X=825.000

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

HYPOTHESE 1

Légende:

EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DU BOULEVARD DE CEINTURE EST (largeur 24m)

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

N

HOTEL
RESTAURANT
EXISTANT

ENTREPRISE
EXISTANTE

ARRET DE BUS
EXISTANT

R.D. 603

PRAIRIE
INONDABLE

HABITATION
EXISTANTE

MAGASIN BUT

ALLEE DESANDROUINS

ENTREPRISE
EXISTANTE
(DRCA SALLE DE BAINS-
CARRELAGES)

ENTREPRISE
EXISTANTE

SENTIER PIETONS / CYCLES

NOUE

Limite d'inconstructibilité de 75m de l'axe de la R.D. 603

Limite d'inconstructibilité de 100m de l'axe de la future rocade Est

Arbre à
conserver

FUTURE ROCADE EST

ENTREPRISE CHAPPEE

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

X=824.500 X=824.600 X=824.700 X=824.800 X=824.900 X=825.000

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

HYPOTHESE 2

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

Légende:

EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DU BOULEVARD
DE CEINTURE EST (largeur 24m)

N

HOTEL
RESTAURANT
EXISTANT

ENTREPRISE
EXISTANTE

R.D. 603

ARRET DE BUS
EXISTANT

HABITATION
EXISTANTE

PRAIRIE INONDABLE

Limite d'inconstructibilité de 75m de l'axe de la R.D. 603

Arbre
existant

Arbre
existant

MAGASIN BUT

ALLEE DESANDROUINS

ENTREPRISE
EXISTANTE
(DRCA SALLE DE BAINS-
CARRELAGES)

SENTIER PIETONS / CYCLES

ENTREPRISE
EXISTANTE

10

9

8

11

12

13

VOIRIE A CREER:
16 m DE LARGEUR

14

15

VOIRIE A CREER:
16 m DE LARGEUR

Limite d'inconstructibilité de 100m de l'axe de la future rocade Est

7

FUTURE ROCADE EST

VOIRIE A CREER: MAIL DE 25 m DE LARGEUR

6

5

ENTREPRISE CHAPPEE

1

2

3

4

X=824.500

X=824.600

X=824.700

X=824.800

X=824.900

X=825.000

9 octobre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

HYPOTHESE 3

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

Légende:

EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DU BOULEVARD DE CEINTURE EST (largeur 24m)

N

HOTEL
RESTAURANT
EXISTANT

ENTREPRISE
EXISTANTE

ARRET DE BUS
EXISTANT

R.D. 603

PRAIRIE INONDABLE

HABITATION
EXISTANTE

Limite d'inconstructibilité de 75m de l'axe de la R.D. 603

Arbre
existant

Arbre
existant

MAGASIN BUT

ALLEE DESANDROUINS

ENTREPRISE
EXISTANTE
(DRCA SALLE DE BAINS-
CARRELAGES)

SENTIER PIETONS / CYCLES

ENTREPRISE
EXISTANTE

VOIRIE A CREER:
16 m DE LARGEUR

VOIRIE A CREER:
16 m DE LARGEUR

Limite d'inconstructibilité de 100m de l'axe de la future rocade Est

FUTURE ROCADE EST

ENTREPRISE CHAPPEE

VOIRIE A CREER: MAIL DE 25 m DE LARGEUR

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28

X=824.500 X=824.600 X=824.700 X=824.800 X=824.900 X=825.000

19 Novembre 2012

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

HYPOTHESE 4

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

Légende:

EMPLACEMENT RESERVE POUR LA CREATION DU BOULEVARD DE CEINTURE EST (largeur 24m)

N

TABLEAU COMPARATIF DES SCENARII

VERDUN - ZAC de la route d'Etain - Quatre scenarii

	N° de lot	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
Nombre de lots		27	32	15	28
Surface des lots		84814	84354	85960	91425
Surface moyenne		3141	2636	5731	3265
Surfaces par lots					
	1	2686	2888	6200	3343
	2	2976	2638	4536	3216
	3	2897	2900	4126	2850
	4	4176	2472	4617	2557
	5	4730	2618	3302	2357
	6	2971	2461	7290	2400
	7	2412	2303	9476	2471
	8	5870	2146	10232	2502
	9	4188	1988	5226	2412
	10	4156	3338	4727	3957
	11	2316	2250	6638	3771
	12	2392,5	2250	6101	3811
	13	2392,5	2250	5185	3770
	14	2392,5	2250	4396	3633
	15	2392,5	2250	3908	4936
	16	3800	2202		4347
	17	3736	5445		2336
	18	2499	5753		2325
	19	2499	2452		2413
	20	2499	2500		2365
	21	2422	2500		2444
	22	3166	2500		2528
	23	2963	2500		3091
	24	2702	2500		3666
	25	2441	2270		6638
	26	3126	2104		2685
	27	4013	2499		2500
	28		2492		6101
	29		2485		
	30		2478		
	31		2470		
	32		2202		
Surface de voirie		24091	30442	17043	18591
Surface verte		30021	20194	31519	28868
Ratio voirie/lot		892,26	951,31	1136,20	663,96
Ratio verte/lot		1111,89	631,06	2101,27	1031,00
Ratio vert/voirie		1,25	0,66	1,85	1,55

Le projet retenu pour l'aménagement de la ZAC et les estimations financières

L'hypothèse d'aménagement retenue est l'hypothèse n°4. Cette hypothèse permet l'aménagement de 28 lots d'une surface moyenne de 3265 m². Les surfaces des lots s'étendent de 2325 m² à 6638 m².
La particularité de ce projet est de permettre de pouvoir moduler les surfaces des lots, en fonction des besoins des activités.
La surface de la voirie est de 18591 m², soit environ13 % de la surface totale.
La surface des espaces verts est de 28868 m², soit environ 21 % de la surface totale.
L'organisation de la ZAC permet également de prévoir un phasage dans la réalisation de la ZAC.

Le projet retenu permet une très bonne intégration de la zone d'activités dans l'espace urbain existant et en entrée de la ville de Verdun, par un vaste espace vert le long de la RD 603, permettant de réguler les eaux pluviales de la zone. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les eaux pluviales des voiries seront gérées dans cet espace de « Prairie inondable ».
Pour renforcer l'intégration paysagère, les allées plantées d'arbres en limite Nord et Ouest sont conservées. De même, les deux arbres en limite Nord-Est seront maintenus dans la mesure du possible.

Le projet s'articule autour d'un mail de 25 mètres de large, desservant deux voiries secondaires de 16 mètres de large avec en terminaison un giratoire permettant de rendre accessible l'ensemble des lots et de fluidifier la circulation dans la zone.
Des circulations douces (représentées en couleur orange sur le plan) sont également prévues dans l'aménagement de la ZAC pour permettre aux personnes travaillant ou visitant la zone d'activités d'utiliser les moyens doux de déplacements (piétons, cyclistes) ou les transports en commun. Un arrêt de bus se situe au carrefour de l'allée Désandrouins et la RD 603.
L'ensemble de ces maillages de circulation donne sa place à chaque intervenant dans la zone d'activités : piétons, vélos, camions, voiture.

La gestion de l'espace et la découpe finale des lots seront effectuées par le service économique de la Communauté de Communes de Verdun selon les spécificités des activités souhaitant s'installer dans la zone d'activités.

L'aménagement prévu pour la ZAC est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme.
Deux lots sont classés en zone Ux (dont le n°25 partiellement) et le reste est classé en zone 1AUXa.
Des études permettant de lever l'inconstructibilité le long de la RD 603 et de la future rocade Est, seront nécessaires en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Estimations financières :

Le projet retenu présente l'avantage d'un ratio de voirie relativement faible de 663,96 m² de voirie par lot. D'autre part, les réseaux situés en périphérie de la ZAC envisagée, pour l'eau potable, pour l'électricité, pour l'assainissement et pour la défense incendie sont suffisamment dimensionnés pour ne pas envisager de renforcement en amont de la zone.
Il n'y a pas d'investissements publics envisagés sur la zone, simplement la voirie et les espaces verts.

La voirie du projet représente 18591 m² d'emprise, y compris chaussée, trottoirs, bandes plantées et circulations douces.
Ce type de voirie peut être estimé à 120 € Hors Taxes le m², soit
18591 m² X 120 €/m² = 2 230 920 € H.T.

Les espaces verts publics du projet représentent 28868 m², y compris les noues pour les eaux pluviales. Selon la qualité et les quantités de plantations envisagées, ce type d'espaces verts peut être estimé entre 12 et 18 € Hors Taxes le m², soit un prix moyen de 15 € Hors Taxes le m², soit :
28868 m² X 15 €/m² = 433 020 € H.T.

L'estimation des travaux est donc de 2 230 920 + 433 020 = 2 663 940 € H.T.

Il convient d'ajouter à cette estimation, **l'ingénierie** de la maîtrise d'œuvre des travaux, le contrôle et la sécurité qui en l'espèce peuvent représenter 12 % des travaux soit :
2 663 940 € X 12 % = 319 673 € H.T.

Soit une estimation au total de : 2 663 940 + 319 673 = **2 983 613 € H.T.**

Il convient d'ajouter à ce coût le prix de l'assiette foncière : 14 hectares en tout classés au P.L.U de VERDUN en zone d'urbanisation future 1AUXa, à des fins d'activités économiques.

Définition du périmètre de ZAC et Programme global prévisionnel des constructions

Concernant la propriété des terrains, une convention cadre a été signée avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine suite à la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 février 2008 dans laquelle le secteur dit « de la route d'Etain » a été fléché comme site porteur d'enjeux de développement sur le territoire de la Communauté de Communes.
Une convention opérationnelle a également été signée. Elle permet à l'EPFL d'intervenir sur le secteur pour conduire des négociations avec les propriétaires afin d'acquérir pour le compte de la collectivité à terme les parcelles nécessaires.
Par ailleurs, cette convention délèguera à l'EPFL la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'Utilité Publique pour le compte de la collectivité si celle-ci s'avère nécessaire et afin de pouvoir, le cas échéant et en dernier recours, acquérir les parcelles par voie d'expropriation. Cette action garantira les meilleurs délais, pour une acquisition de la zone dans la totalité du périmètre qui aura été arrêté.

Le programme prévisionnel des constructions consiste en des constructions pour des activités artisanales et des petites et moyennes entreprises, sur les 28 lots prévus par l'aménagement, ainsi que des constructions d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et dans la limite de 75 m² de SHON.
Certains lots pourront être assemblés pour les activités nécessitant plus de surface. Les lots 25 et 28 comprendront éventuellement des déconstructions des bâtiments existants ou la réutilisation de ces bâtiments.
La hauteur des constructions est limitée en zone 1AUXa à 12 mètres par rapport au terrain naturel avant tout remaniement. Un travail d'aménagement par plateau selon le relief, pourra être réalisé lors de la phase de réalisation de la ZAC.

Suite aux études, le périmètre de la ZAC de la Route d'Etain a été délimité précisément. Il a été décidé de retirer du périmètre envisagé initialement dans le P.L.U, les parcelles situées en zone UX et déjà construites ou ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, le long de l'allée Désandrouins.
Le périmètre de la ZAC de la Route d'Etain est représenté sur le plan qui suit :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

ZAC DE LA ROUTE D'ETAIN A VERDUN

PLAN DU PERIMETRE DE LA ZAC

Légende:

PERIMETRE DE LA ZAC.
Surface: 138 932m²

FUTURE ROCADE EST

25m 0 25m 50m 75m

25 20 15 10 5 0 12.5 25

N

19 Novembre 2012

Les parcelles suivantes du périmètre de ZAC restent à acquérir par EPFL :

CI 11	00 ha 62 a 01 ca
CI 46 (partie)	00 ha 25 a 50 ca
CI 48	00 ha 12 a 90 ca
CI 49 (partie)	00 ha 01 a 50 ca
CI 51	00 ha 00 a 82 ca
CI 53	00 ha 03 a 14 ca
CI 55	01 ha 11 a 40 ca
CI 57	00 ha 29 a 64 ca
CI 59	00 ha 42 a 45 ca
CM 28	00 ha 22 a 90 ca
CN 01	01 ha 12 a 28 ca
CN 02	00 ha 11 a 55 ca
CN 03	00 ha 17 a 40 ca
CN 04	00 ha 45 a 05 ca
CN 05	00 ha 19 a 36 ca
CN 156 (partie)	00 ha 11 a 50 ca

Le reste du périmètre de la ZAC est déjà la propriété de la ville de Verdun mais il conviendra de le rendre disponible en annulant les conventions d'occupation actuelles par des agriculteurs.

Justifications de la mise en œuvre de la procédure de ZAC

Pour réaliser une opération d'ensemble, plusieurs procédures sont possibles, notamment la procédure de lotissement. La Communauté de Communes de Verdun a choisi le recours à la procédure de ZAC car sa problématique de développement d'activités artisanales devait obligatoirement se réaliser en concertation avec les acteurs locaux.

La concertation permet de donner aux habitants, aux associations locales et autres personnes concernées, tout élément d'information sur le projet, et en retour, d'intégrer toute remarque susceptible de contribuer à l'élaboration d'un projet harmonieux et approprié aux besoins.
La concertation a été définie avec :

- information dans la presse locale sous forme d'un ou plusieurs articles.
- Edition par la communauté de communes d'un bulletin spécifique ou d'une insertion dans le magazine communautaire présentant le projet de ZAC, lequel sera distribué aux habitants en boites aux lettres.
- Le dossier sera mis à jour au fur et à mesure de la procédure et mis à la disposition du public accompagné d'un registre de Concertation. Celui-ci sera consultable au siège de la Communauté de communes de Verdun, Service Urbanisme, pendant toute la durée de la concertation.
- Création d'une rubrique sur le site de la Ville de Verdun, présentant l'avancement des études avec possibilité de formuler des remarques par courrier électronique.

Effets de la création de la ZAC

Les effets juridiques à la création de la ZAC s'appliquent à partir de l'exécution des mesures de publicité.

Au regard du foncier :

L'article L.311-2 du code de l'urbanisme a pour objet de favoriser la maîtrise du foncier dans l'emprise de la ZAC.
« A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L.230-1. »

Au surplus et en vertu de l'article L.311-3 du code de l'urbanisme, la création de la ZAC a pour effet d'interdire aux propriétaires dont le terrain avait été préempté dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Différé, d'une ZIF ou du droit de préemption urbain, d'obtenir la rétrocession de leurs bien ou de bénéficier du droit de priorité visé à l'article L.213-11 du Code de l'Urbanisme.
« Lorsqu'un terrain est compris dans une zone d'aménagement concerté, il ne pourra être fait application des dispositions de l'article L.213-11. »

Au regard des demandes d'autorisation d'urbanisme :

Il ressort de la combinaison des articles L.111-7 et L.311-2 du code de l'urbanisme, qu'à compter de la publication de l'acte créant une Zone d'Aménagement Concerté, l'autorité administrative peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'occupation du sol.

L'article L.111-7 du code de l'urbanisme stipule en effet : « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. »

Au regard des divisions de propriété :

Les divisions dites « primaires » effectuées à l'intérieur du périmètre de la ZAC ne sont pas soumises à autorisation lorsqu'elles sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de la zone. Ces divisions peuvent concerner une ou plusieurs parties d'une unité foncière et être successives ou concomitantes.

L'article R.442-1 du code de l'Urbanisme stipule :
Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 ;
e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.