

5200

2.1 - ZAC de la Citadelle -  
Suppression -

18-0707

## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND VERDUN

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

#### Séance du 11 septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le 11 septembre à vingt heures, le Conseil de Communauté d'Agglomération du Grand Verdun, s'est réuni en séance publique, sur convocation légale, à l'auditorium du Conservatoire de Musique à VERDUN, sous la présidence de M. Samuel HAZARD, Président.

**Etaient présents** : MM. Pierre LIBERT, Alain ANDRIEN, Yves PELTIER, Jean-Pierre MOREL, Maurice MICHELET, Julien DIDRY, Daniel LEFORT, Jean-Pierre LAPARRA représenté par Monsieur Jean Louis HUSSON, Louis KUTSCHRUITER, Patrick MAGISSON représenté par Monsieur Luc BETRANCOURT, Charles SAINT-VANNE, Jean-Marie ADDENET, Claude ANTION, Raphaël CHAZAL, Jean-Christophe VELAIN, Armand FALQUE, Bernard GOEURIOT, Patrick CORTIAL, Michel VERMELIN, Antoni GRIGGIO, Philippe DEHAND, Pierre JACQUINOT, Gérard STCHERBININE,

Mmes Régine MUNERELLE, Marie-Claude THIL, Angélique SANTUS, Annie ALBERT représentée par Monsieur Christophe LEFEVRE, Claudine DUPUIS, Josiane LECLERCQ, Marie Jeanne DUMONT, Jacqueline BRABANT, Christine PROT, Marie-Claire QUENCEZ, Khadija BERREHLI, Jennifer GHEWY.

**Absents et excusés** : MM. Christian JACQUES, René MATHIEU, Jean LAVIGNE, François-Xavier LONG, Jean VERNEL, Jean-François THOMAS, Philippe COLAUTTI, Sébastien CORMONT, Bruno ROTA, Yvon SCOTTI,

Mmes Sophie PEUQUET, Sylvaine VAUDRON, Sylvie WATRIN, Sandrine JACQUINET,

Ont délégué leur droit de vote conformément à l'article L.2120-20 du Code Général des Collectivités territoriales :

- Monsieur Jacques CHAMP à Monsieur Yves PELTIER
- Monsieur Gérard GERVAISE à Monsieur Pierre LIBERT
- Monsieur Alain DUCROCQ à Monsieur Bernard GOEURIOT
- Madame Dominique RONGA à Monsieur Philippe DEHAND
- Madame Angéline DE PALMA-ANCEL à Madame Christine PROT
- Madame Yvonne COLLIGNON à Madame Khadija BERREHLI
- Madame Dominique GRETZ à Madame Jacqueline BRABANT

Monsieur Claude ANTION, Vice-Président rapporteur expose ce qui suit :

« Par délibération du 22 juillet 2004 était créée la ZAC de communes de Verdun confiait alors à la SEBL via une Convention Publique d'Aménagement la réalisation de cette ZAC. Après exécution des études préalables nécessaires un dossier de réalisation était approuvé par délibération du 9 mai 2005. Ce dossier faisait apparaître un projet global d'aménagement de la citadelle haute pour un montant de **18 076 341 € HT**.

La mise en œuvre concrète de ce projet nécessitait en premier lieu l'achat du site par la collectivité, ce qui fût fait le 3 juillet 2009 après moult négociations, et en second lieu la recherche de financement et de porteurs de projet.

Parallèlement, une convention était signée avec l'EPFL pour la sécurisation et l'ouverture au public.

C'est à ce stade du projet qu'a eu lieu le changement d'équipe municipale et intercommunale début 2014.

A ce jour la convention avec l'EPFL demeure en cours de réalisation (hors procédure ZAC) et il reviendrait à la CAGV, devenue compétente sur ce projet, de réaliser le programme décrit dans ladite ZAC.

Par ailleurs, d'une part le programme ambitieux envisagé dans ladite ZAC n'a pas trouvé de partenariats assez forts pour le rendre réalisable et n'est donc de ce seul fait pas compatible avec les possibilités financières de la CAGV et, d'autre part, ledit projet n'entre plus dans les intentions de la nouvelle équipe dirigeante de la CAGV.

En effet, aujourd'hui la réflexion penche plutôt vers une ouverture au public piétonnière avec des cheminements thématiques après sécurisation tout en autorisant l'établissement de certaines activités douces et compatibles avec une charte de durabilité (jardins bio, apiculture, pâturage ovins-caprins, ...) dans le but de consacrer la citadelle haute en tant que laboratoire de la biodiversité et de la durabilité. De plus, un bâtiment situé à l'entrée du site pourrait devenir le siège de la maison des sapeurs pompiers pour laquelle une étude est en cours.

D'un point de vue réglementaire, la proposition de suppression d'une ZAC doit présenter, dans un rapport de présentation, les motifs d'intérêt général sur lesquels elle est fondée sachant qu'un motif financier, qu'elle qu'en soit la cause, suffit à justifier la suppression d'une ZAC. C'est donc sur ce dernier motif prépondérant que peut être valablement invoqué la suppression de la ZAC de la Citadelle.

D'un point de vue « droit de l'urbanisme » ce sont les règles de droit commun du PLUi de l'ancienne communauté de communes de Verdun qui dans l'intervalle continueront à s'appliquer sur l'ancien périmètre de la ZAC jusqu'à approbation des nouvelles règles (s'il y a lieu) établies par le nouveau PLUiH de la CAGV.

Monsieur le Président vous demande donc l'autorisation :

- D'approuver le rapport de présentation annexé à la présente délibération,
- De supprimer la ZAC de la Citadelle et donc d'annuler son programme de réalisation,
- De signer tout document afférent à la présente décision ».

Entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président rapporteur,

### **LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION,**

Après en avoir délibéré, délibération au cours de laquelle est intervenu le vote suivant :  
**33 voix POUR, 1 Abstention, 2 voix CONTRE,**

**APPROUVE** le rapport de présentation annexé à la présente délibération,

**PERMET** de supprimer la ZAC de la Citadelle et donc d'annuler son programme de réalisation,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document afférent à la présente décision.

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité l'objet des formalités de publicité et de transmission prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

**DELIBERE** en séance les jour, mois et an susdits et ont signé au registre tous les membres présents.

Pour copie certifiée conforme par le Président soussigné qui déclare avoir accompli les formalités d'affichage prescrites par l'article L.5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Président,  
Conseiller départemental,



Samuel HAZARD,  
Conseiller départemental.

**Recours, informations des usagers.**

Il est possible de contester la présente décision auprès du - Tribunal Administratif de Nancy - 5, Place de la Carrière - C.O. N°38 - 54036 NANCY CEDEX - Tél : 03.83.17.43.43 - dans un délai de deux mois à compter de son affichage

# GRANDVERDUN

## Agglomération

### ZAC de la Citadelle

### SUPPRESSION

En vertu de l'article R.311-12, al 1er du Code de l'Urbanisme

### NOTE DE PRESENTATION

Suppression ZAC de la citadelle – Rapport de présentation – septembre 2018

- Annexe à la Délibération N° 18-0707  
Conseil de Communauté du 11/09/18 -



La Citadelle, espace clos, interdit et désaffecté par l'Armée, était située au cœur d'une dynamique urbaine rassemblant plusieurs fonctions :

- L'habitat : ce sont des quartiers « d'habitat » qui bordent la Citadelle, à l'image du quartier des Glacis, de la Cité Verte, ou encore des immeubles entre la Cathédrale et la place de la Roche.
- Un tissu de ruelles : un réseau de voies internes de la ville Haute, étroites et sinueuses, convergent vers la Citadelle Haute :
  1. La rue de la 7<sup>ème</sup> DB USA, à double sens qui présente un étranglement dans la partie haute, juste avant la place du Gouverneur.
  2. Le prolongement de cette dernière, la rue Mongauld qui monte en sens unique vers la place de la Roche.
  3. La rue de la Belle Vierge vers la Cathédrale depuis la place Châtel vers la porte du même nom.
  4. Et pour finir la rue des Hauts fins en sens unique.

Pour l'ensemble de ces voies, on constate globalement une circulation difficile et les raisons sont diverses : rues étroites et pentues ; croisement de véhicule difficile, convergence unique vers la Citadelle Haute et la place de la Roche ; stationnement dense en bande sur un côté avec un taux de renouvellement visiblement assez faible.

- Un espace public déstructuré : historiquement, au XVIII<sup>ème</sup> siècle, la place de la Roche était le maillon faible de la ville et l'ennemi le savait. Aujourd'hui encore, elle demeure un espace stratégique, un nœud urbain où convergent toutes les voies d'accès à la porte Royale, entrée unique de la Citadelle Haute. Toutefois, elle est perçue comme un espace non aménagé à la destination incertaine. C'est en réalité un vaste parking à l'usage de la ville Haute, sur lequel s'entassent un grand nombre de véhicules de façon totalement anarchique, tant sur les trottoirs que sur les espaces verts. Enfin, c'est aussi pour les verdunois un lieu de transit, un raccourci Nord-Sud via l'allée des Soupirs et la montée Saint-Vanne.

Il convenait donc de prendre en considération l'ensemble de ces fonctions urbaines dans la réflexion globale de l'aménagement de la Citadelle Haute. Il s'agissait également de valoriser le patrimoine militaire en offrant un projet original et global, c'est-à-dire qui respectait le fonctionnement actuel de l'environnement de la Citadelle, tout en ayant la capacité à l'embellir. Ainsi, la place de la Roche et ses abords devait constituer un lien entre la Citadelle et la ville Haute et non une coupure. Quels qu'aient été les aménagements, ils devaient être intégrés au projet de la Citadelle.

### **3 – Programme de la ZAC**

Le programme de réalisation de la Z.A.C. se déclinait en deux objectifs. Il s'agissait de mettre en place un schéma global d'aménagement et d'utilisation de la Citadelle, mais aussi d'en améliorer l'accessibilité par la création d'un nouvel accès.

Le programme d'aménagement défini avait pour exigence de faire de ce site, qualifié de lieu de mémoire, un lieu de vie et de développement économique.

Ce nouvel équipement par sa nature, représentait un atout urbain et économique de qualité. De plus, par sa superficie et fort des aménagements qui l'accompagneraient, le projet d'ouverture de la Citadelle au public s'intégrait dans la démarche d'attractivité de la commune. Trois orientations étaient alors retenues :

- Faire de la Citadelle un pôle majeur du tourisme à Verdun,
- Faire de la Citadelle un lieu de développement culturel et d'activités diverses,
- Faire de la Citadelle un lieu de vie comportant des pôles de loisirs de plein air et d'activités sportives et de détente.

Chacune de ces orientations fût alors déclinée en espaces définissant une fonction urbaine particulière et structurant alors le site de la Citadelle en conséquence.

### **Un espace à thème :**

Il était fait le constat que l'offre touristique de Verdun était peu adaptée aux nouveaux comportements des touristes. Ceux-ci étaient de plus en plus à la recherche d'offre variée, de nature à répondre à des aspirations diversifiées.

Or l'activité touristique de Verdun était centrée sur un seul produit : la visite du patrimoine historique de la ville et des lieux de mémoire liés à la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale.

La Citadelle paraissait alors constituer un espace idéal pour créer une alternative au tourisme de « visite » à travers la réalisation d'un espace à thème.

Une telle démarche était en effet plus en adéquation avec les attentes touristiques, axées sur le tourisme culturel.

L'ampleur et la diversité des enjeux de ce chantier impliquaient un projet ambitieux nécessitant des financements croisés (Ville, Département, Région, État, Europe).

Une double volonté politique était alors affirmée :

- Faire de la Citadelle Haute un instrument permettant de relancer et de diversifier le tourisme à Verdun et dans la Meuse. Mais aussi afin de développer l'activité économique et créer des emplois, dans un contexte de fléchissement de la fréquentation des sites des champs de bataille et de recherche de partenariats pour un développement touristique en réseau en Meuse.  
Au cœur de ce projet, la création d'un historial présentant 20 siècles de Verdun constituerait l'élément clé de cette stratégie de développement touristique de la ville de Verdun intra-muros.
- Faire aboutir un projet ambitieux d'aménagement urbain et de revitalisation de la ville dans lequel la Citadelle Haute occupe une place incontournable.

Par la réalisation d'un tel équipement, diverses activités auraient pu être proposées et ainsi satisfaire au mieux le public et ses exigences. Ce nouveau produit n'avait pas une vocation élitiste. Il visait au contraire à toucher un large public et engendrer ainsi des retombées économiques largement positives en termes d'emploi, de création d'entreprise et de recettes financières.

L'espace à thème projeté s'appuyait sur un parcours d'interprétation et d'évocation de l'histoire et du patrimoine de Verdun, de la Meuse et de la Lorraine. Clos et payant, s'articulant sur des tableaux intérieurs et extérieurs (mise en scène de vestiges et reconstitutions extérieures), ce nouvel équipement devait permettre aux touristes de visiter les 20 siècles qui ont forgé le Verdun et la Lorraine d'aujourd'hui.

### **Un espace d'activités :**

Les activités présentes sur cet espace auraient été liées à l'accueil des touristes et à leur hébergement, restauration, qu'il s'agisse des visiteurs individuels ou constitués en groupe.

Des équipements publics structurants, auraient complété ces aménagements afin de garantir en tout temps une animation soutenue du site.

Par cet espace, la volonté politique et de l'ensemble des partenaires économiques étaient de proposer une valeur socio-économique ajoutée pour le tissu local.

Une attention particulière aurait été accordée aux conditions de circulation et de stationnement internes au site.

### **Un espace détente :**

Les 20 hectares de la Citadelle accueilleraient également des espaces verts pour les activités de détente, complétant l'offre touristique, avec un loisir plus traditionnel axé sur les activités sportives et ludiques.

Cette zone qualifiée de "poumon vert" aurait proposé :

- Un parc paysager et des clairières aménagées comportant des équipements sportifs et de détente.
- Un théâtre de verdure pour accueillir des manifestations culturelles (cinéma, concerts, théâtre,...).
- Des cheminements pédestres avec des points de lecture du paysage ou du patrimoine.

C'est ainsi qu'après différentes études préalables menées pour permettre la maturation du projet, le programme des équipements publics de la future ZAC était arrêté par délibération le 9 mai 2005 pour un montant de **18 076 341 € HT** dont :

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| - L'accès à la Citadelle pour     | 5 672 000 €  |
| - La Citadelle intra-muros pour   | 10 332 341 € |
| - Le secteur Ville-Haute pour     | 1 179 000 €  |
| - Le secteur Ville-Basse pour     | 506 000 €    |
| - Les fossés de la Citadelle pour | 387 000 €    |

Aujourd'hui aucun élément de ce programme n'a été engagé.

### **4 - Justification de la suppression**

La première raison est d'ordre financier. En effet, le programme ambitieux envisagé dans ladite ZAC n'a pas trouvé de partenariats assez forts pour le rendre réalisable et n'est donc pas de ce seul fait compatible avec les possibilités financières de la CAGV.

Si cette première raison est réglementairement suffisante pour justifier la suppression de la ZAC, une seconde raison, plus liée aux nouvelles orientations politiques souhaitées, est que le programme de la ZAC n'entre plus dans les intentions de la nouvelle équipe dirigeante de la CAGV.

En effet, aujourd'hui la réflexion penche plutôt vers une ouverture au public piétonnière avec des cheminements thématiques après sécurisation tout en autorisant l'établissement de certaines activités douces et compatibles avec une charte de durabilité (jardins bio, apiculture, pâturage ovins-caprins, ...). Le but est de consacrer la citadelle haute en tant que véritable **laboratoire de la biodiversité et de la durabilité** sur un espace ouvert de type parc public.

Les différents bâtiments non voués à démolition seraient alors sécurisés et rendus inaccessibles dans l'attente d'une utilisation future non connue à ce jour. Le bâtiment

« Beaufort » figure emblématique du site serait quant à lui mis hors d'eau et d'air. Enfin, le bâtiment situé à l'entrée du site pourrait devenir le siège de la maison des sapeurs-pompiers pour laquelle une étude est en cours.

D'un point de vue strictement réglementaire, la proposition de suppression d'une ZAC doit expliciter dans un rapport de présentation les motifs d'intérêt général sur lesquels elle est fondée sachant qu'un motif financier, qu'elle qu'en soit la cause, suffit à justifier en lui-même la suppression d'une ZAC. C'est donc sur ce dernier motif prépondérant que peut être valablement invoquée la suppression de la ZAC de la Citadelle.

### **5 - Effets de la suppression**

La création de la ZAC avait acté l'exonération de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) devenue dans l'intervalle Taxe d'Aménagement pour les nouvelles constructions.

La suppression de la ZAC de la citadelle rend à nouveau applicable lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, la perception de la part communale de la taxe d'aménagement dont le montant actuel est de 3%.

D'un point de vue urbanistique, le zonage du PLUi reste inchangé sur le site mais le futur PLUiH pourra alors traduire réglementairement les nouveaux objectifs urbanistiques assignés à ce site.

Dans l'intervalle ce sont les règles de droit commun du PLUi de l'ancienne communauté de communes de Verdun qui continueront à s'appliquer jusqu'à approbation des nouvelles règles (s'il y a lieu) établies par le nouveau PLUiH de la CAGV en cours d'étude.