

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VERDUN

**PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

MODIFICATION

1 - Notice explicative



l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

Avril 2009

SOMMAIRE

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION page 2

1 - Contexte intercommunal page 2

2 - Historique du P.L.U. intercommunal de la
Communauté de Communes de Verdun page 2

II – PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. INTERCOMMUNAL .. page 3

1 - Modification du zonage du P.L.U. dans l'emprise de la Z.A.C. Verdun
Sud page 5

2 - Modification des annexes du P.L.U. et création d'une orientation
d'aménagement page 5

3 - Modification du règlement du P.L.U. page 6

III – EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U. INTERCOMMUNAL page 8

1 - Plan de zonage au 1/5000^e page 8

2 - Règlement page 10

3 - Orientation d'aménagement n°11 page 18

4 - Rapport de présentation page 21

I - CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1 - CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La Communauté de Communes de Verdun est localisée au centre du département de la Meuse. La commune de Verdun est le chef-lieu de l'arrondissement du même nom, regroupant 254 communes, soit le plus vaste du département. Elle est située à 65 km à l'ouest de Metz et à environ 100 km à l'est de Reims.

La Communauté de Communes de Verdun regroupe 5 communes, pour un total de 23 695 habitants, au recensement de 1999 (hors double compte).

Par ordre d'importance démographique décroissante, les communes sont les suivantes : Verdun (19 624 habitants), Thierville-sur-Meuse (2 748 habitants), Haudainville (875 habitants), Sivry-la-Perche (271 habitants), Béthelainville (177 habitants) (hors double compte).

La superficie du territoire de la Communauté de Communes est de 78,34 km² avec une densité moyenne de 330 habitants par km².

Le territoire intercommunal jouxte les communes suivantes :

- à l'Ouest, Récicourt, Dombasle-en-Argonne, Jouy-en-Argonne ;
- au Nord, Montzéville, Fromeréville-les-Vallons, Marre, Charny-sur-Meuse, Belleville-sur-Meuse, Fleury-devant-Douaumont ;
- à l'Est, Belrupt-en-Verdunois, Moulainville et Eix ;
- au Sud, Nixéville-Blercourt, Landrecourt-Lempire, Belleray, Dugny-sur-Meuse, Dieue-sur-Meuse, Sommedieue.

2 - HISTORIQUE DU P.L.U. INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

Le P.L.U. intercommunal a été approuvé par délibération en Conseil Communautaire le 5 novembre 2007.

Le Règlement et le Plan d'Aménagement de la Z.A.C. Verdun Sud (R.A.Z. et P.A.Z.) approuvés par délibération du Conseil Municipal le 30 septembre 1991 et modifié le 25 mars 1999 ont été intégrés au Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les premières modification et révision simplifiée du P.L.U. intercommunal ont été approuvées en Conseil Communautaire le 23 octobre 2008.

Une seconde modification est engagée pour 2009. Le présent dossier présentera les modifications nécessaires à apporter sur la ZAC de Verdun Sud, sur les différentes pièces du P.L.U. actuellement en vigueur (zonage, règlement...).

II - PRESENTATION DES OBJETS ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. INTERCOMMUNAL

Lors de la révision générale du P.L.U., le Plan d'Aménagement de Zone (le P.A.Z.) et le règlement (le R.A.Z.) de la Z.A.C. de Verdun Sud ont été intégrés dans le zonage et le règlement du P.L.U..

Dans le P.L.U., les terrains de la Z.A.C. sont répartis sur trois zones différentes : UZA, UZB et UZC. La surface de ces zones est de 5.7 hectares en UZA, 3.9 hectares en UZB, 22.5 hectares en UZC.

Aujourd'hui, des modifications de limites de zones et de dispositions réglementaires sont à réaliser sur ces trois zones. La Communauté de Communes a ainsi décidé de procéder à la modification du P.L.U. Intercommunal.

Cette modification consiste à :

1 – modifier le zonage du P.L.U. dans l'emprise de la ZAC :

- Les immeubles au nord de la Z.A.C. sont reclassés en zone UC (zone à dominante d'habitat).
- Toujours au nord de la Z.A.C., le stade à proximité des immeubles collectifs est reclassé en zone UL.
- Un secteur 1NI est créé sur les terrains devant accueillir un espace vert ainsi que sur l'emprise des bassins de rétention localisés au nord de la Z.A.C..
- La zone UZB est supprimée. Ses terrains sont reclassés en zone UZC.

2 - modifier les annexes du P.L.U. :

- la pièce « localisation et caractéristiques des espaces et principaux ouvrages publics de la ZAC Verdun Sud » est supprimée des annexes. En revanche, une orientation d'aménagement est créée sur la Z.A.C. (orientation d'aménagement n°11) au P.L.U..

3 – modifier le règlement :

- En zone UZA :
 - La vocation de la zone est précisée.
 - Le rappel au règlement de publicité applicable est modifié.
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures sont interdits dans la zone (article UZA1).
 - L'article UZA5 est mis en concordance avec l'article UZA2.
 - Une précision est apportée quant à la définition de l'alignement des voies à l'article UZA6.
 - Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans l'article UZA7.
 - Les dispositions réglementaires de l'article UZA8 sont également modifiées.

- La disposition réglementaire concernant le stockage permanent des déchets est supprimée de l'article UZA11 car il n'est en effet pas réglementé par le code de l'urbanisme et ne doit pas être mentionné dans le règlement du P.L.U..
 - Le mode de calcul de la S.H.O.N. à l'article UZA12 est précisé.
- En zone UZB :
 - Le règlement de la zone UZB est supprimé.
 - En zone UZC :
 - La vocation de la zone est précisée.
 - Le rappel au règlement de publicité applicable est modifié.
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures sont interdits dans la zone (article UZC1).
 - Les dispositions réglementaires de l'article UZC2 sont modifiées de façon à ce que le stockage lié aux activités soit désormais autorisé sous condition qu'un soin particulier soit apporté pour garantir l'intégration de ces sites de stockage au paysage.
 - L'article UZC5 est mis en concordance avec l'article UZC2.
 - Une précision est apportée quant à la définition de l'alignement des voies à l'article UZC6.
 - Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans l'article UZC7.
 - Les dispositions réglementaires de l'article UZC8 sont également modifiées.
 - La disposition réglementaire concernant le stockage permanent des déchets est supprimée de l'article UZC11 car il n'est en effet pas réglementé par le code de l'urbanisme et ne doit pas être mentionné dans le règlement du P.L.U..
 - Le mode de calcul de la S.H.O.N. à l'article UZC12 est précisé.
 - La S.H.O.N. maximale de la zone UZC (art. 14) est modifiée.

Ces évolutions de faible ampleur entrent dans le cadre d'une procédure de modification du P.L.U. dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne comportent pas de graves risques de nuisance.

1 – MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZAC

Plusieurs modifications sont apportées au zonage du P.L.U. afin d'obtenir un zonage plus cohérent avec les occupations et utilisations du sol existantes sur la zone :

- a. Les immeubles au nord de la ZAC sont reclassés en zone UC (zone à dominante d'habitat). En effet, ces constructions correspondent à des constructions existantes qui n'entrent pas dans le cadre des constructions de la Z.A.C. (immeubles collectifs...). Par conséquent, le classement en zone UC de ces terrains est plus approprié. À noter qu'une autre modification est en cours sur cette zone UC (*Cf. Dossier de modification n°XX mis à enquête publique conjointe*).
- b. Enfin, toujours au nord de la Z.A.C., le stade à proximité des immeubles collectifs est reclassé en zone UL. Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs.
- c. Un secteur 1NI est créé afin de réaliser un espace vert sur les terrains concernés. L'emprise des bassins de rétention localisés au nord de la Z.A.C. est également classée en zone 1NI.
- d. La zone UZB est supprimée. Ses terrains sont reclassés en zone UZC. Depuis la création de la Z.A.C. Verdun Sud, aucune demande pour les utilisations et occupations du sol correspondant à la vocation de la zone UZB n'a été enregistrée (logements étudiants, formation, enseignement...). Concernant plus particulièrement le logement étudiant, il faut noter que le Programme Local de l'Habitat prévoit d'autres sites potentiels pour son accueil, notamment en centre ville. Enfin, il est important de préciser que le reclassement des terrains en zone UZC et le règlement de cette zone ne pénaliseront pas le devenir des constructions déjà implantées en zone UZB.

2 – MODIFICATION DES ANNEXES DU P.L.U. ET CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. intercommunal en vigueur actuellement comporte en annexe la pièce « Localisation et caractéristiques des espaces et principaux ouvrages publics de la Z.A.C. Verdun Sud ». Afin de rendre plus contraignant l'aménagement de la Z.A.C. Verdun Sud et de veiller davantage à la réalisation des grands principes d'aménagement de cette zone, une orientation sectorielle d'aménagement est créée sur ce secteur (orientation sectorielle d'aménagement n°11).

De plus, quelques modifications sont apportées à la localisation et aux caractéristiques des espaces et principaux ouvrages publics de la Z.A.C. :

- le tracé des cheminements piétons (cheminement mixte) est modifié, notamment suite à la création du bassin de rétention au nord de la Z.A.C. et plusieurs cheminements à créer sont ajoutés,
- plusieurs carrefours à créer sont ajoutés, Rue Jean Pache et chemin rural dit « des Romains »,
- le principe de liaison à la future rocade est affirmé,

- la localisation des espaces verts à créer est modifiée,
- la réalisation de la placette au nord-ouest de la zone est supprimée,
- des pistes cyclables sont ajoutées,
- le schéma de voirie est actualisé en fonction des voiries déjà réalisées.

3 – MODIFICATION DU REGLEMENT DU P.L.U.

Dans le règlement des zones UZA et UZC :

- La vocation de chaque zone est précisée.
- Le rappel au règlement de publicité applicable est modifié.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures sont interdits dans la zone (article UZA1 et UZC1).
- Les articles UZA5 et UZC5 sont mis en concordance respectivement avec les articles UZA2 et UZC2. En effet, dans les articles UZA2 et UZC2 une condition est apportée quant à la réalisation de certains projets, imposant une emprise foncière maximale de 5 hectares. Cette condition est donc reprise aux articles UZA5 et UZC5.
- Une précision est apportée quant à la définition de l'alignement des voies aux articles UZA6 et UZC6. Il est précisé que l'alignement correspond à la limite de l'unité foncière en façade.
- Les dispositions réglementaires des articles UZA8 et UZC8 sont également modifiées. Il est désormais précisé, pour des questions de sécurité et de salubrité publique que, sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément. Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-a-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, une distance minimum de 4 m doit être respectée afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.
- La disposition réglementaire concernant le stockage permanent des déchets est supprimée des articles UZA11 et UZC11 car il n'est en effet pas réglementé par le code de l'urbanisme et ne doit donc pas être mentionné dans le règlement du P.L.U..
- Le mode de calcul de la S.H.O.N. aux articles UZA12 et UZC12 est précisé. Il s'agit de la S.H.O.N. arrondie.

De plus, dans le règlement de la zone UZA :

Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans l'article UZA7. En effet, en raison de la configuration de la dernière parcelle commercialisable sur la zone UZA, aucune distance d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est imposée.

Dans le règlement de la zone UZC :

La zone UZC est réservée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales ainsi que tous les équipements publics et/ou privés nécessaires au fonctionnement de la zone.

Or, actuellement, le **stockage de matériaux** est interdit dans la zone, ce qui peut être gênant pour le fonctionnement de certaines entreprises. Par le biais de cette modification, le stockage lié aux activités sera désormais autorisé sous condition qu'un soin particulier soit apporté pour garantir l'intégration de ces sites de stockage au paysage.

L'article UZC 2 sera donc modifié dans ce sens.

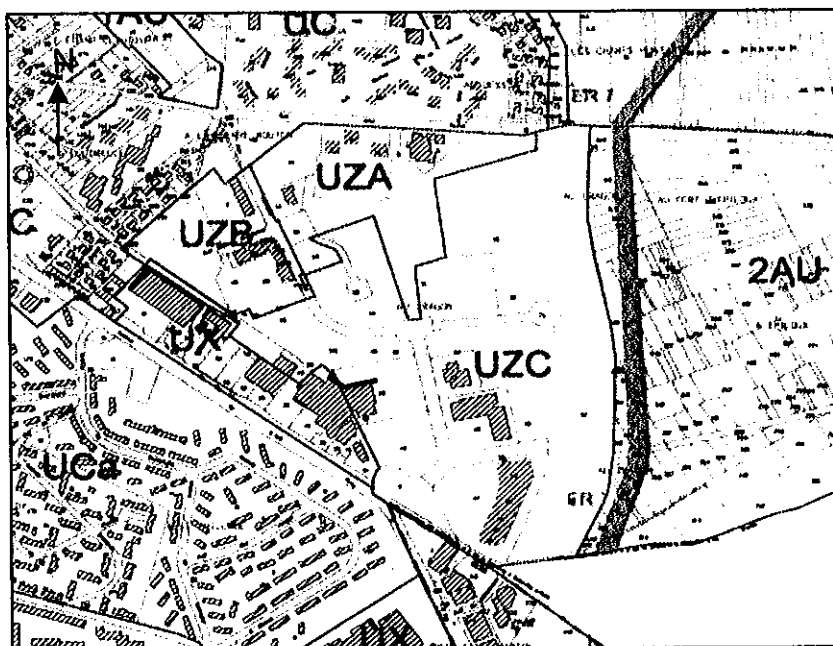
Enfin, la S.H.O.N. maximale de la zone UZC est modifiée. Elle correspond désormais à la valeur de la S.H.O.N. en UZC (avant modification) à laquelle s'ajoute la S.H.O.N. maximale de la zone UZB que l'on supprime par le biais de cette procédure de modification.

III - EVOLUTION DES DOCUMENTS DU P.L.U. INTERCOMMUNAL

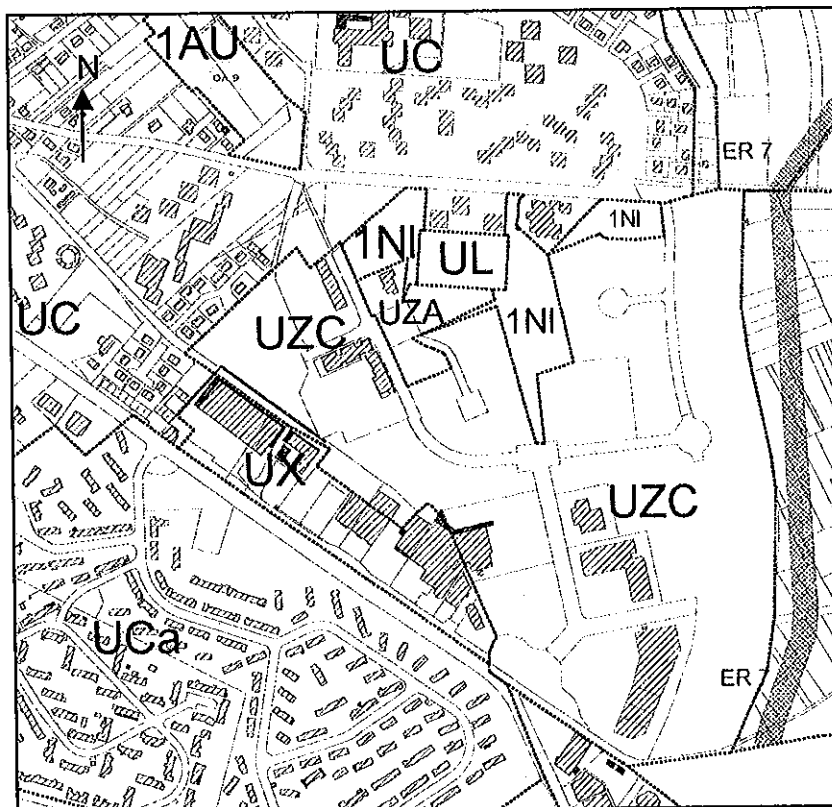
1 - PLAN DE ZONAGE AU 1/5000^{EME}

- Au nord de la ZAC, les immeubles sont reclassés en zone UC (zone à dominante d'habitat). 0,7 ha de terrains classés en UZA sont reclassés en zone UC.
- Enfin, toujours au nord de la Z.A.C., le stade à proximité des immeubles collectifs est reclassé en zone UL (0,7 ha).
- Un secteur 1NI est créé afin de réaliser un espace vert sur les terrains concernés (1,7 ha). Le secteur 1 NI comprendra également l'emprise des bassins de rétention (1,3 ha).
- La zone UZB est supprimée. Les terrains sont reclassés en zone UZC.

Extrait du plan de zonage
n°5 au 1/5000^{ème}
Avant modification



Extrait du plan de zonage n°5
au 1/5000^{ème}
Après modification



2 - REGLEMENT

2.1. Modification du règlement de la zone UZA :

Chapeau de zone

Avant modification

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud.

Après modification

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud, qui regroupe les activités à caractère public et/ou privé (bureaux, commerces, services, équipements publics, etc.).

Article UZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant modification

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.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZA2.

Après modification

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 applicable sur la zone.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZA2.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

ARTICLE UZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Avant modification

Pas de prescriptions particulières.

Après modification

La superficie de l'emprise foncière du projet doit être inférieure à 5 ha.

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

Avant modification

Il convient de prévoir un recul de 5 m minimum pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Après modification

Il convient de prévoir un recul de 5 m minimum pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies. L'alignement des voies correspond à la limite de l'unité foncière en façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Avant modification

À moins que le bâtiment ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite du terrain la plus rapprochée, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

Après modification

7.1. Limite séparative aboutissant aux voies

Toute construction doit être implantée en retrait ou sur la limite séparative aboutissant aux voies.

7.2. Limite séparative de fond de parcelle

Toute construction doit être implantée en retrait ou sur la limite séparative en fond de parcelle.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Avant modification

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.

Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, aucune limite n'est donnée sous réserve du passage du matériel de lutte contre l'incendie.

Après modification

Sur une même propriété, les constructions non contiguës ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres, si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.

Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, une distance minimum de 4 m doit être respectée afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification

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.

Le stockage permanent de déchets est interdit sur l'ensemble du terrain.

Après modification

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 UZA 12 - STATIONNEMENT

Avant modification

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum :

- 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

...

Après modification

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum : S.H.O.N. arrondi par défaut

- 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

...

2.2. Modification du règlement de la zone UZC :

Chapeau de zone

Avant modification

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud.

Après modification

Il s'agit d'une zone correspondant à un des secteurs de la ZAC Verdun Sud, destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales et industrielles légères, ainsi que tous les équipements publics et/ou privés nécessaires au fonctionnement de la zone.

ARTICLE UZC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Avant modification

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.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZC2.

Après modification

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 applicable sur la zone.

1.2 Sont Interdits:

Toutes les occupations et les installations non conformes à l'article UZC2.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

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

Avant modification

Les constructions à usage de commerces, d'hôtelleries, de restaurations et de bureaux.

Les constructions à usage artisanal.

Les équipements collectifs et constructions publiques et/ou privées liés à la formation ou enseignement.

Les aires de stationnement publiques et/ou privées.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur et du service public.

Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur.

Les installations classées ou non nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.

Les occupations et installations citées sont autorisées à condition qu'elles ne nécessitent pas l'occupation d'un terrain de plus de 5 ha.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la gestion des établissements d'enseignement supérieur.

Les activités industrielles légères sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et n'engendrent pas de nuisances fortes (bruits, odeurs, fumées, etc...).

Après modification

Les constructions à usage de commerces, d'hôtelleries, de restaurations et de bureaux.

Les constructions à usage artisanal.

Les équipements collectifs et constructions publiques et/ou privées liés à la formation ou enseignement.

Les aires de stationnement publiques et/ou privées.

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement du secteur et du service public.

Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur.

Les installations classées ou non nécessaires aux utilisations et installations autorisées sur le secteur.

Les occupations et installations citées sont autorisées à condition qu'elles ne nécessitent pas l'occupation d'un terrain de plus de 5 ha.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la gestion des établissements d'enseignement supérieur.

Les activités industrielles légères sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et n'engendrent pas de nuisances fortes (bruits, odeurs, fumées, etc...).

Le stockage lié aux activités autorisées dans la zone à condition qu'un soin particulier soit apporté à son intégration dans le paysage (intégration à l'intérieur de la construction, écrans végétaux à créer, ou site de stockage non visible depuis le domaine public...).

ARTICLE UZC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Avant modification

Pas de prescriptions particulières.

Après modification

La superficie de l'emprise foncière du projet doit être inférieure à 5 ha.

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

Avant modification

Toute construction autorisée sur le secteur doit être implantée à 8 m en retrait de l'alignement ou de la limite des voies ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toutes les constructions et installations publiques et / ou privées, dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques telles que poste de garde, postes privés gaz et électricité, etc....

Après modification

Toute construction autorisée sur le secteur doit être implantée à 8 m en retrait de l'alignement. L'alignement des voies correspond à la limite de l'unité foncière en façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour toutes les constructions et installations publiques et / ou privées, dont la fonction nécessite l'édification en bordure des voies publiques telles que poste de garde, postes privés gaz et électricité, etc....

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

Avant modification

Toute construction à édifier en bordure de la future voie de contournement (limite Est de la Z.A.C.) sera éloignée d'au moins 15 m au minimum.

À moins que la construction ne jouxte la limite séparative autre que la limite Est de Z.A.C., la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche, doit être égale à la moitié de la hauteur sous égouts ou acrotères, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement du service public.

Après modification

7.1. Limite séparative aboutissant aux voies

Toute construction à édifier en bordure de la future voie de contournement (limite Est de la Z.A.C.) sera éloignée d'au moins 15 m au minimum.

Toute construction doit être en tout point à une distance de cette limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.2. Limite séparative de fond de parcelle

Toute construction doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

7.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

Avant modification

Pas de prescriptions particulières.

Après modification

Sur une même propriété, les constructions non contigües ou non jointives par une galerie, passerelle, doivent être distantes au minimum de 4 mètres si l'une des constructions comporte des baies d'éclairément.

Dans le cas de 2 murs aveugles en vis-à-vis, ou ne comportant que des ouvertures destinées à éclairer ou à aérer des locaux techniques, sanitaires, une distance minimum de 4 m doit être respectée afin de permettre le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Avant modification

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.

Le stockage permanent de déchets est interdit sur l'ensemble du terrain.

Après modification

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 UZC 12 - STATIONNEMENT

Avant modification

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum :

- 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

Après modification

Le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement est réglementé ainsi au minimum : S.H.O.N. arrondi par défaut

- 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

ARTICLE UZC 14 - DENSITE D'OCCUPATION DU SOL

Avant modification

Il est autorisé 121 000 m2 de S.H.O.N..

Après modification

Il est autorisé 136 000 m2 de S.H.O.N.

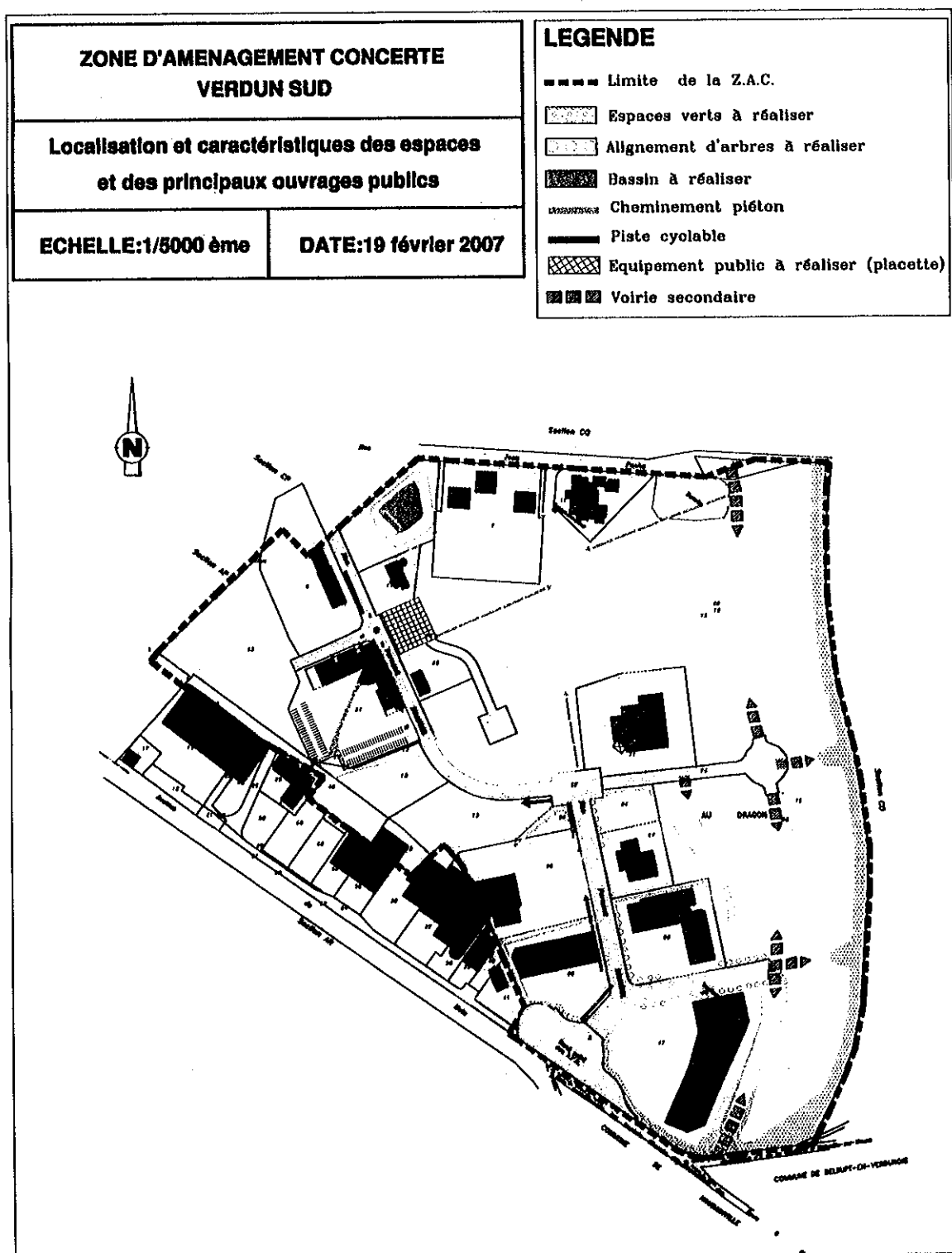
3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°11

En annexe du P.L.U., la pièce « Localisation et caractéristiques des espaces et principaux ouvrages publics de la Z.A.C. Verdun Sud » est supprimée et une orientation sectorielle d'aménagement est créée sur ce secteur (orientation sectorielle d'aménagement n°11).

Cependant, quelques modifications sur la localisation et les caractéristiques des espaces et principaux ouvrages publics de la Z.A.C. sont réalisées.

Pour rappel, les modifications portent sur :

- le tracé des cheminements piétons (cheminement mixte) est modifié, notamment suite à la création du bassin de rétention au nord de la Z.A.C. et plusieurs cheminements à créer sont ajoutés,
- plusieurs carrefours à créer sont ajoutés, Rue Jean Pache et chemin rural dit « des Romains »,
- le principe de liaison à la future rocade est affirmé,
- la localisation des espaces verts à créer est modifiée,
- la réalisation de la placette au nord-ouest de la zone est supprimée,
- des pistes cyclables sont ajoutées,
- le schéma de voirie est actualisé en fonction des voiries déjà réalisées.



Après modification

ZONE D' AMÉNAGEMENT CONCERTÉ VERDUN SUD

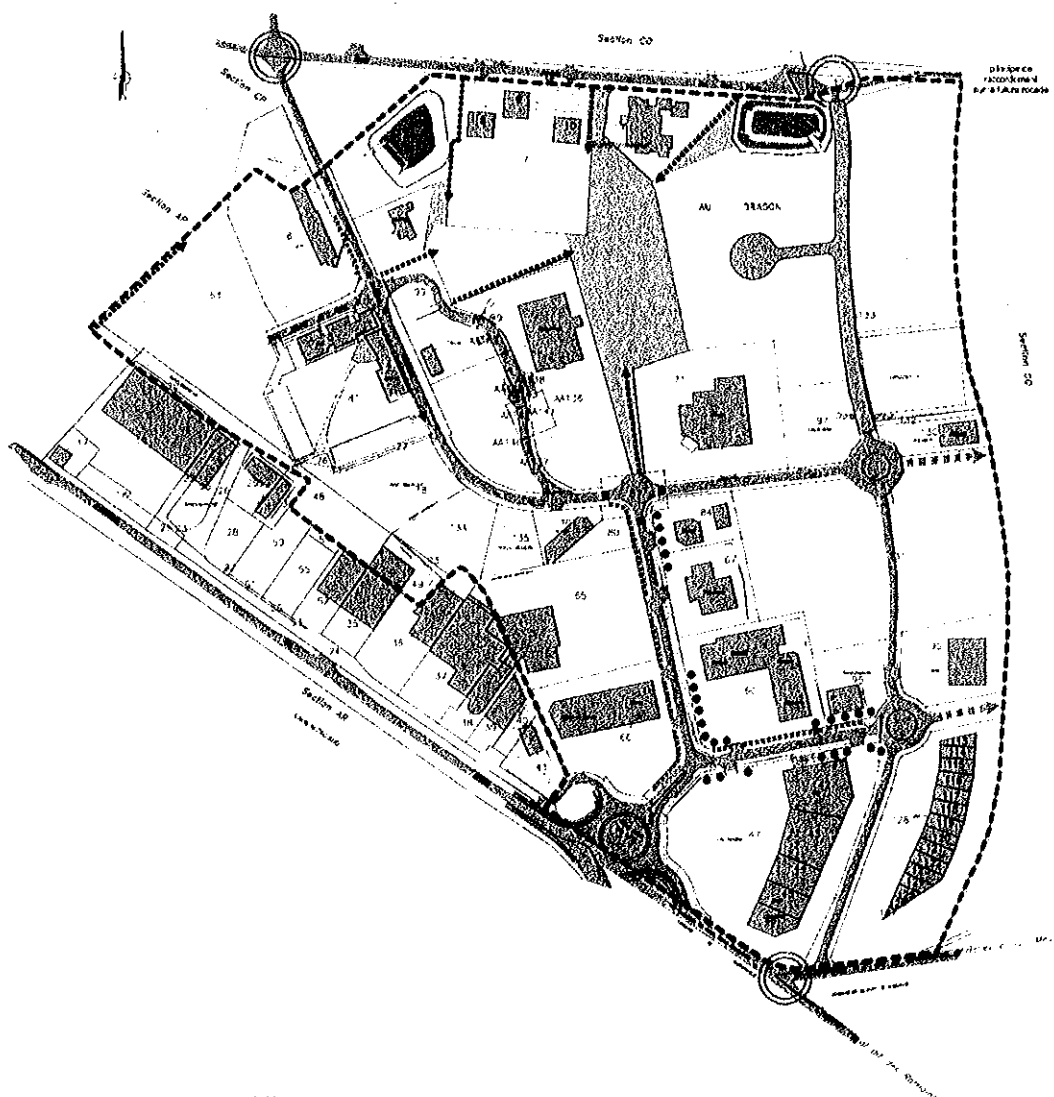
Principes d'aménagement

ECHELLE : 1/5000°

Date : Mars 2009

LÉGENDE :

- Limite de la Z.A.C.
-  Espace vert à réaliser
- ... Alignement d'arbres à réaliser
- > Principe de cheminement mixte
- > Principe de piste cyclable
- > Principe de voirie nouvelle
-  Principe de carrefour à créer



4 - RAPPORT DE PRESENTATION

Le tableau des superficies des surfaces des différentes zones, présenté dans le rapport de présentation du P.L.U. est modifié. On notera qu'il existe une erreur de calcul dans le tableau initial avant modification : le total des zones urbaines est de 1148,9 ha et non pas de 1143,5 ha.

Avant modification

1. Zones Urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
UAv	64,4 ha
UA	105,1 ha
dont UAb	5,3 ha
dont UAc	2,5 ha
UB	76,8 ha
UC	538 ha
dont UCa	33 ha
dont UCb	10,5 ha
dont UCc	4,4 ha

UL	107,5 ha
dont ULa	0,1 ha
dont ULb	6 ha
dont ULc	2,7 ha
dont ULd	17,3 ha
dont ULe	0,9 ha
UM	43,5 ha
UX	181,5 ha
UZA	5,7 ha
UZB	3,9 ha
UZC	22,5 ha
TOTAL	1143,5 ha

2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
IAU	80 ha
dont IAUA	9,5 ha
dont IAUB	25,2 ha
dont IAUC	30,5 ha
IAUX	70 ha
dont IAUXa	10,7 ha
2AU	70,5 ha
dont 2AUj	2,8 ha
TOTAL	220,5 ha

3. Zones Naturelles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision		
A	3 197,4 ha	dont INg	1,3 ha
IN	3 252,5 ha	dont INj	1,8 ha
dont INa	1 ha	dont INi	44,6 ha
dont INb	0,6 ha	dont INm	647 ha
dont INc	48,7 ha	dont INt	0,9 ha
dont INe	100 ha	dont INx	4,1 ha
dont INh	31,8 ha	dont INxl	1,2 ha
		2N	20 ha
		TOTAL	6470 ha

Superficie totale de la
Communauté de Communes 7834 ha

4. Espaces Boisés Classés (application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
Espaces Boisés Classés	8 ha

Après modification

1. Zones Urbaines

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
UAv	64,4 ha
UA	105,1 ha
dont UAb	5,3 ha
dont UAc	2,5 ha
UB	76,8 ha
UC	836,7 ha
dont UCa	33 ha
dont UCb	10,5 ha
dont UCc	4,4 ha

UL	108,2 ha
dont ULa	0,1 ha
dont ULb	6 ha
dont ULc	2,7 ha
dont ULd	17,3 ha
dont ULe	0,9 ha
UM	43,5 ha
UX	181,5 ha
UZA	1,3 ha
UZH	—
UZC	26,4 ha
TOTAL	1149,9 ha

2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
1AU	80 ha
dont 1AUa	9,5 ha
dont 1AUb	25,2 ha
dont 1AUc	30,5 ha
1AUX	70 ha
dont 1AUXa	10,7 ha
2AU	70,5 ha
dont 2AUj	2,8 ha
TOTAL	220,5 ha

3. Zones Naturelles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision		
A	3 197,4 ha	dont INg	1,3 ha
IN	3 245,5 ha	dont INj	1,8 ha
dont INa	1 ha	dont INl	47,6 ha
dont INb	0,6 ha	dont INm	647 ha
dont INc	48,7 ha	dont INt	0,9 ha
dont INe	100 ha	dont INx	4,1 ha
dont INh	31,8 ha	dont INxl	1,2 ha
		2N	20 ha
		TOTAL	647,3 ha

Superficie totale de la
Communauté de Communes 7834 ha

4. Espaces Boisés Classés (application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme)

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
Espaces Boisés Classés	8 ha