

# GRANDVERDUN

## Agglomération

### PLU intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes de Verdun

#### ONZIEME MODIFICATION

Modification du PLUi en vertu des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme

#### NOTE DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 28/09/2020

Reçu en préfecture le 28/09/2020

Affiché le



ID : 055-200049187-20200916-DGV2020\_0007-DE

## **Modification du Plan Local d'Urbanisme**

### **Article L153-36**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

### **Article L153-37**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

### **Article L153-38**

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

### **Article L153-39**

*Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.*

*Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.*

### **Article L153-40**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

## **Modification de droit commun**

### **Article L153-41**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

**Article L153-42**

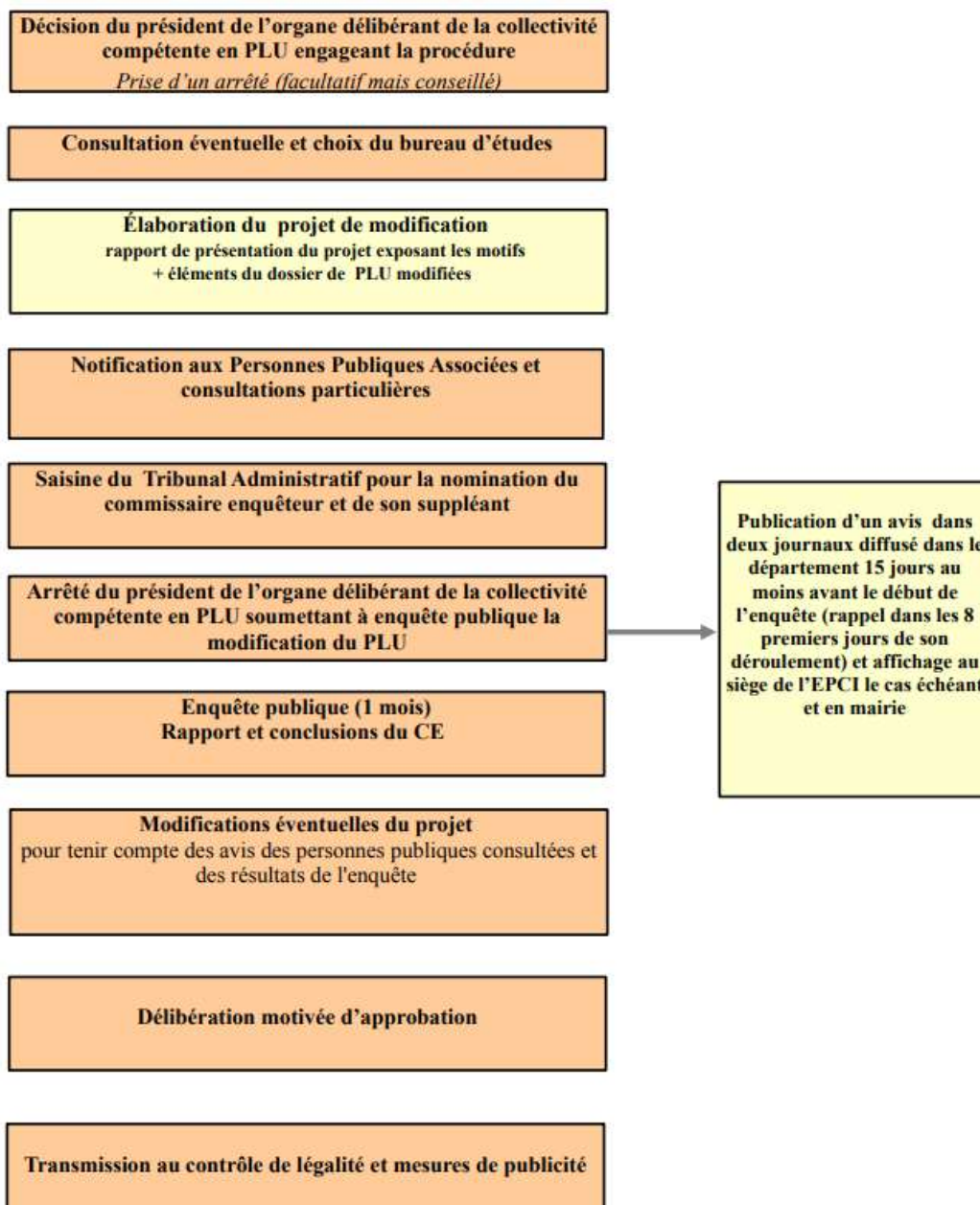
Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-43**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

**Article L153-44**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.



Synoptique de la procédure.

## Dossier n°1

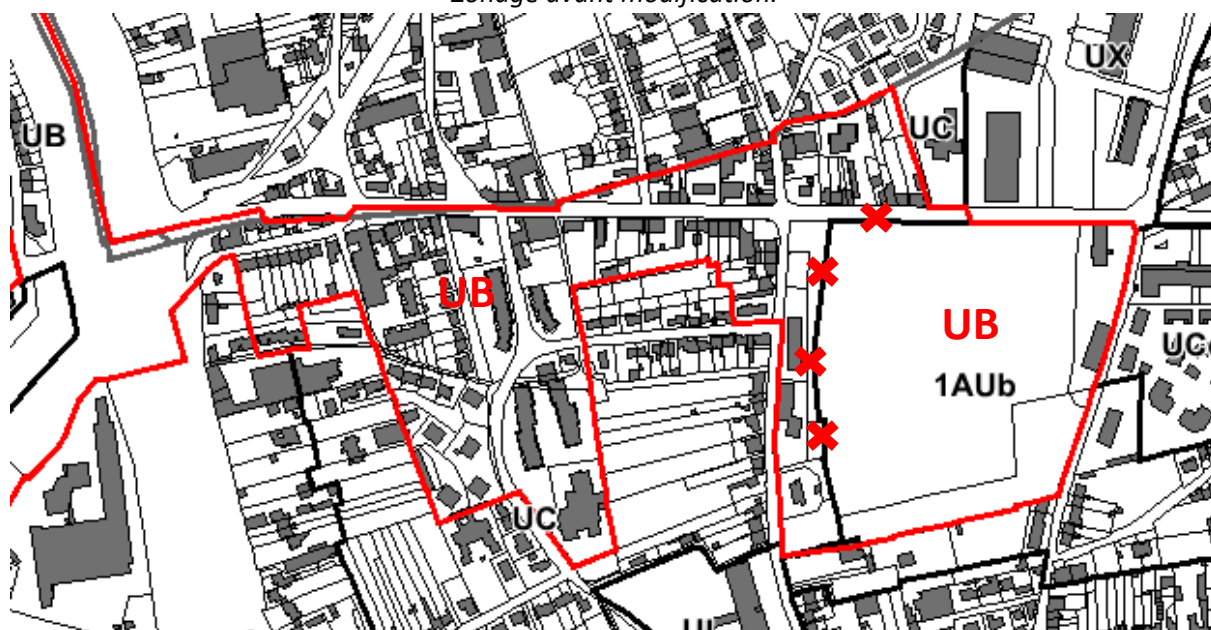
# Modification de zonage de l'anciennes casernes Miribel à Verdun

Objet : reclassement en zone UB et création d'une OAP de secteur d'aménagement

### 1- Plan de situation



*Zonage avant modification.*



*Zonage après modification.*

Parcelles concernées :

- BT 91 d'une surface de 5 672 m<sup>2</sup> BT 89 d'une surface de 253 m<sup>2</sup>
- BT 110 d'une surface de 11 106 m<sup>2</sup>
- BT 148 d'une surface de 53 044 m<sup>2</sup>

## 2- Exposé des motifs

L'intercommunalité souhaite engager le projet de requalification de la friche militaire des Casernes Miribel. Ces dernières devront accueillir un ensemble de projets d'habitat, individuels ou collectifs, de foyers d'hébergements ou d'équipements publics :

- Implantation d'une crèche dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Collectivité.
- Réhabilitation des anciennes sépultures militaires (parcelles BT 91) en vue d'y installer un foyer jeunes travailleurs. A cet effet, la parcelle visée a été vendue par la Collectivité au porteur de projet.
- Vente de l'emprise surfacique restante à un promoteur en vue de la création d'un quartier d'habitat.

La quasi-totalité des anciennes casernes Miribel est actuellement zonée en 1AUb.

La vocation du zonage 1AUb est de garantir une urbanisation globale de cette friche militaire. Ainsi, le règlement stipulé « zone 1AUb – dans laquelle l'ouverture à l'urbanisation doit concerner au minimum 1 hectares ».

Afin de ne pas créer de pastillage, la Collectivité souhaite ainsi modifier le zonage de 1AUb en UB et d'y adjoindre une orientation d'aménagement et de programmation.

La volonté de la Collectivité est ici de garantir la faisabilité de ses projets tout en s'assurant de leur bonne intégration architecturale, urbanistique et paysagère. En ce sens, la Collectivité souhaite initier l'urbanisme de projet via la rédaction d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8.

La collectivité souhaite valoriser ici la planification par le projet et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

### Article R151-8 du Code de l'Urbanisme

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

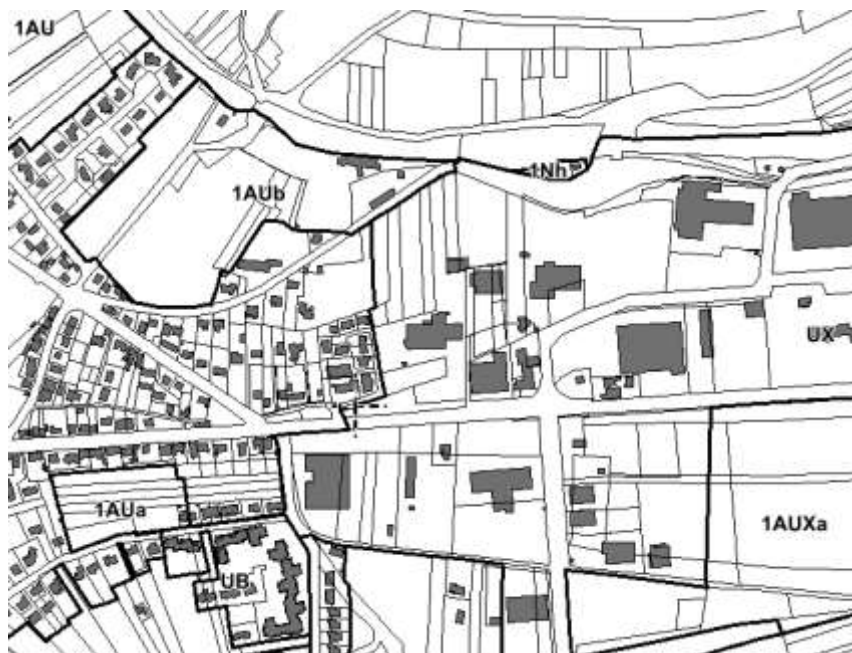


## Dossier n°2

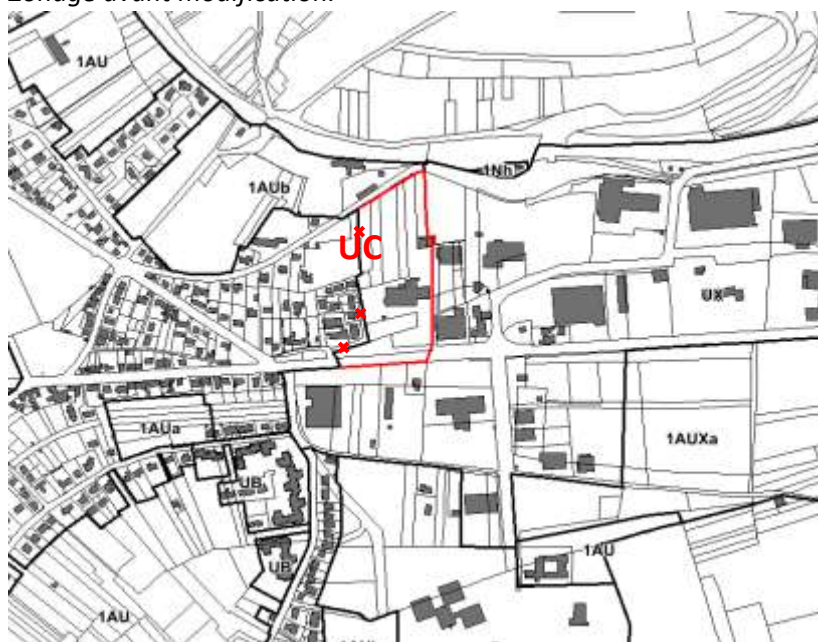
### Modification de zonage de l'emprise de l'ancien centre équestre – Etrier Verdunois – à Verdun

Objet : Déclassement de l'emprise de la zone UX vers la zone UC

#### 1- Plan de situation



*Zonage avant modification.*



*Zonage après modification.*

*Les parcelles concernées par la modification de zonage sont représentées dans le plan cadastral ci-dessous, à savoir les parcelles BX 203 – 120 – 121 – 252 – 253 – 251 – 123 – 124 – 125 – 126.*

## **2- Exposé des motifs**

Le centre équestre de Verdun situé 60, rue de Tavannes à Verdun a cessé son activité. A ce titre, le zonage actuel du PLUi et les servitudes d'utilité publique afférentes ne se justifie plus et nécessite une évolution du zonage et ce, afin de valoriser l'emprise surfacique ainsi libérée de ses activités.

En raison de cette cessation d'activité, il est donc envisagé de modifier le zonage actuel, à savoir UX – zone d'activité économique – en UC à l'instar du zonage jouxtant ladite parcelle et de procéder à la suppression du périmètre lié aux abords des exploitations agricoles instauré par règlement sanitaire départemental.

La volonté de la Collectivité est ici de favoriser une urbanisation et une densification de cette emprise disposant de la desserte nécessaire tant en termes de voirie que de réseaux.



## Dossier n°3

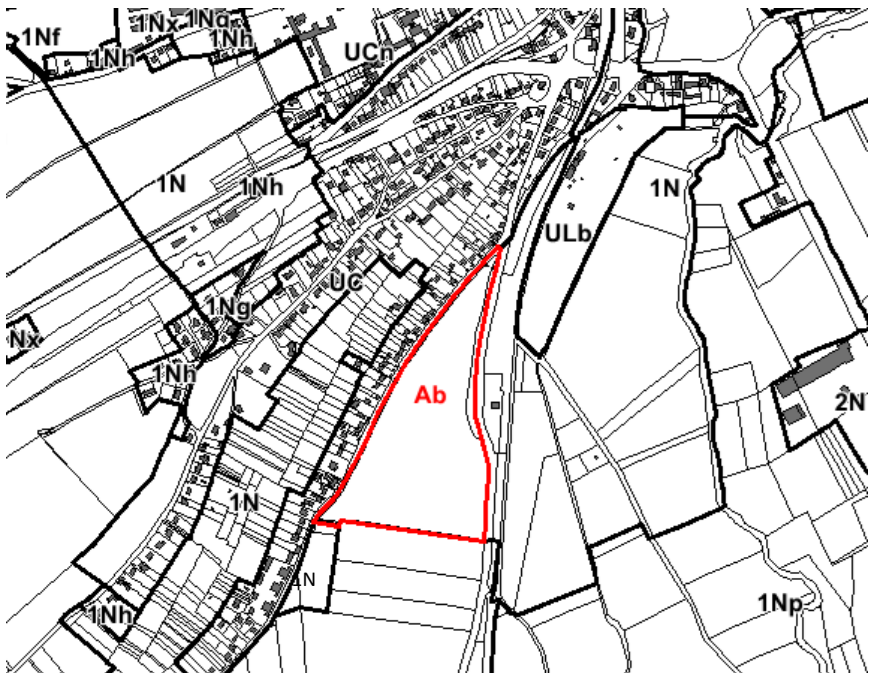
### Modification de zonage pour permettre l'implantation d'un projet de maraîchage bio à Verdun

Objet : déclassement de parcelles de la zone N vers la zone Ab

#### 1- Plan de situation



*Zonage avant modification.*



*Zonage après modification.*

## **2- Exposé des motifs**

La Collectivité souhaite développer le maraichage bio sur son territoire dans le cadre de sa labellisation territoire à énergie positive pour la croissance verte. Des parcelles propriété de la Ville de Verdun ont été identifiées en ce sens. Elles sont actuellement zonées au document d'urbanisme en vigueur en zone naturelle – zone N.

Toutefois, ce zonage et le règlement afférent ne permettent pas à cette nouvelle activité de se développer dans le sens où le règlement tel que rédigé n'autorise pas l'implantation des éléments nécessaires au maraichage bio (serres, tunnels, bâtiments de stockage, etc.).

Aussi, il est envisagé une modification du zonage et du règlement via l'ajout d'un indiçage spécifique au maraichage bio au sein de la zone naturelle.

La création d'une zone Ab – agricole biologique, est la solution la plus favorable au développement de cette activité : cohérence avec l'occupation du sol et la destination des constructions/aménagements.

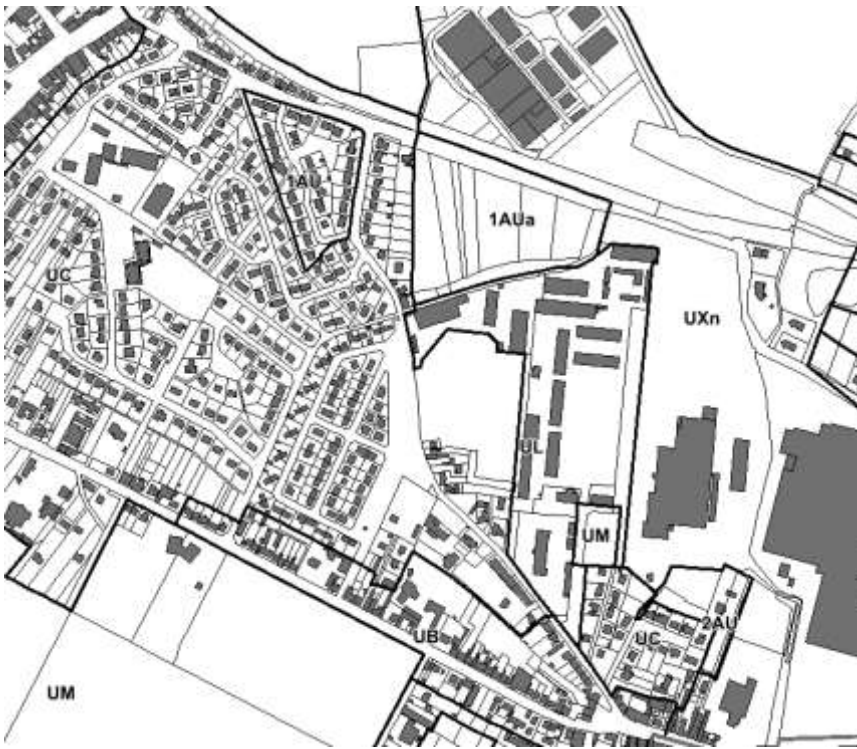
Le règlement du secteur Ab devra limiter la constructibilité du terrain aux besoins nécessaires au développement d'une activité maraichère afin d'éviter tout conflit avec les espaces résidentiels ou naturels qui l'encadrent.

## Dossier n°4

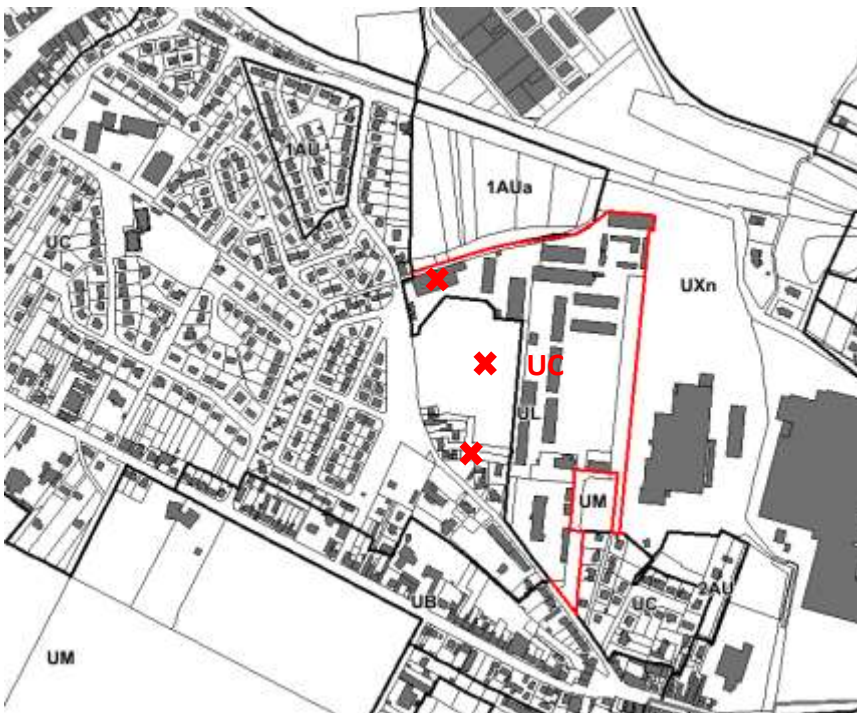
# Modification de zonage d'une emprise au sein des anciennes casernes Niel à Thierville pour la réalisation d'une résidence senior

Objet : déclassement de parcelles de la zone UL vers la zone UC

### 1- Plan de situation



Zonage avant modification.



Zonage après modification.

## **2- Exposé des motifs**

Les anciennes casernes Niel à Thierville sur Meuse, propriété, pour partie, de la CA du Grand Verdun, sont en cours de reconversion globale via la relocalisation de toutes les activités de l'association ADAPEI.

Les projets de l'ADAPEI Meuse en cours et pour lesquels une autorisation d'urbanisme a été délivrée sont :

- Création d'un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le travail) et d'une salle de restauration - Création d'un foyer médicalisé
- Création d'un SESSAD (Service d'Education Spécialisé et de Soins à Domicile) et d'un appartement éducatif
- Création d'un foyer d'hébergement

Quelques dents creuses restent à combler sur lesquels des projets d'initiative privés sont d'ores et déjà identifiés. Ces projets consistent principalement en l'implantation de logements à destination des seniors.

L'emprise des anciennes casernes NIEL est actuellement zonée UL – zone destinée aux équipements collectifs. Pour autant, aucun projet d'équipements publics n'est prévu sur le site et ce zonage ne se justifie donc plus.

Il convient donc de procéder à une modification du PLUi afin de faire évoluer le zonage UL en cohérence avec les activités existantes sur cette emprise et les projets en cours et à venir.

L'emprise des casernes sera reclassée dans la zone UC qui la jouxte.

La zone UC est relative à l'habitat. La procédure de modification devra s'assurer que les bâtiments de la caserne Niel soient compatibles avec la réglementation de la zone UC, en termes de hauteurs, d'implantation et de volumétrie des formes bâties.

Le cas échéant, un secteur UC indicé adapté au site sera créé.

## Dossier n°5

# Modification du règlement de la zone 1AUX située au nord du ban communal de la commune d'Haudainville – Article 1AUX1

### Objet : Modification de l'article 1AUX1 de la zone 1AUX

#### 1- Article modifié

Article 1AUX1 avant modification	Article 1AUX1 après modification
<p><b>1.1 Rappel</b>                      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.</p> <p><b>1.2 Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)</li> <li>• <b>Hôtelier et de restauration</b></li> <li>• Agricole</li> </ul> </li> <li>• Les abris de jardin</li> <li>• Les carrières</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les travaux, installations et aménagements suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les garages collectifs de caravane,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2),</li> <li>• Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités</li> <li>• 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</li> </ul> </li> <li>• Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.</li> </ul>	<p><b>1.1 Rappel</b>                      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.</p> <p><b>1.2 Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'habitation et de dépendances (sauf pour les cas visés à l'article 1)</li> <li>• <del>Hôtelier et de restauration</del></li> <li>• Agricole</li> </ul> </li> <li>• Les abris de jardin</li> <li>• Les carrières</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les travaux, installations et aménagements suivants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les garages collectifs de caravane,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2),</li> <li>• Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités</li> <li>• 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</li> </ul> </li> <li>• Les dépôts de toute nature, à l'exception de ceux strictement nécessaires à une activité autorisée.</li> </ul>

#### 2- Exposé des motifs

Dans le rapport de présentation du PLUi, il est stipulé que le règlement de la zone 1AUX, à l'exception de la question des réseaux, reprend le règlement de la zone UX.

Or, il apparaît que les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sont interdites dans la zone 1AUX (Article 1AUX1) alors qu'elles ne le sont pas au sein de la zone UX.

Il convient donc de remédier à cette erreur matérielle par la suppression de cette mention au sein du règlement de la zone 1AUX