

Communauté d'Agglomération du Grand Verdun (55)

Modification n°11 du PLUi de l'ex CC de Verdun

Notice de présentation



Dossier Enquête publique

**ESpace &
TERRitoires**

Études et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

Sigles et abréviations	3
Glossaire	5
• Introduction	6
• Contexte local.....	8
• Objets de la modification et justifications.....	11
1.Modification du PLUi pour répondre aux enjeux d'une opération de renouvellement urbain – Secteur des anciennes casernes Miribel à Verdun	13
2.Modification du PLUi pour répondre à la requalification du centre équestre Étrier Verdunois à Verdun	46
3.Modification de zonage pour permettre l'implantation d'un projet d'espace test de maraîchage bio à Verdun	51
4.Modification du zonage d'une emprise au sein des anciennes casernes Niel à Thierville pour la réalisation d'hébergements	73
5.Modification du règlement de la zone 1AUX située au nord du ban communal de la commune d'Haudainville – Article 1AUX1	83
6.Synthèse de la procédure de modification n°11 du PLUi de l'ex CCV	85
• Incidences du projet sur l'environnement	90
1.Modification du zonage des anciennes casernes Miribel à Verdun	91
2.Modification du zonage de l'emprise de l'ancien centre-equestre « etrier verdunois » a verdun	97
3.Modification de zonage pour permettre l'implantation d'un projet d'espace test de maraichage bio a verdun	101
4.Modification du zonage d'une emprise au sein des anciennes casernes Niel a Thierville pour la réalisation d'hébergements	107
5.Modification du règlement de la zone 1AUX située au nord du ban communal de la commune d'Haudainville – article 1AUX1	112
• Compatibilité de la procédure avec le SRADET Grand Est	113

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

ABF

Architecte des Bâtiments de France

ADEME

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

ARS

Agence Régionale de Santé

AZI

Atlas des Zones Inondables

BBC

Bâtiment Basse Consommation

BEPos

Bâtiment à Energie Positive

CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

CU

Certificat d'Urbanisme

DDT

Direction Départementale des Territoires

DPU

Droit de Prémption Urbain

DTA

Directive Territoriale d'Aménagement

DUP

Déclaration d'Utilité Publique

EBC

Espace Boisé Classé

ENS

Espace Naturel Sensible

EPCI

Établissement Public de Coopération Intercommunale

ERP

Élément Remarquable du Paysage

ICPE

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

MH

Monument Historique

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIN

Opération d'Intérêt National

PAC

Porter A Connaissance

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAU

Parties Actuellement Urbanisées

PDU

Plan de Déplacements Urbains

PETR

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural

PLH

Plan Local de l'Habitat

PLU / PLUi

Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PNR

Parc Naturel Régional

POA

Programme d'Orientations et d'Actions

PPR

Plan de Prévention des Risques

PSMV

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

PUP

Programme Urbain Partenarial

PVR

Participation pour Voie et Réseau

RLP

Règlement Local de Publicité

RNU

Règlement National d'Urbanisme

RSD

Règlement Sanitaire Départemental

SDAGE

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

SEM

Société d'Économie Mixte

SRADDET

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

TEPos

Territoire à Énergie Positive

TLE

Taxe Locale d'Équipement

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté

ZAD

Zone d'Aménagement Différé

ZICO

Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux

ZIOF

Zone d'Implantation Obligatoire des Façades

ZNIEFF

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

GLOSSAIRE

Bassin de vie

Désigne un territoire sur lequel se forme, s'organise et se déroule l'essentiel de la vie de ses habitants.

Chemin de défrètement

Voie parallèle à l'axe structurant qui permet de desservir les jardins et vergers situés à l'arrière des parcelles.

Commune centre

Ville jouant, par ses services, ses équipements et ses fonctions de commandement, un rôle centralisateur et moteur pour l'ensemble de son territoire et les communes de son bassin de vie.

Commune satellite

Commune proche et dépendante d'un pôle plus important d'emplois et de services.

Cuesta

Nom espagnol de « côte ». Forme dissymétrique constituée d'un côté par un talus à profil concave, en pente raide et de l'autre, par un plateau doucement incliné en sens inverse. Fréquent aux bordures de bassins sédimentaires peu déformés.

Décohabitation

Cessation de cohabitation entre des membres d'un même foyer.

Dent(s) creuse(s)

Caractérise un ou plusieurs terrains compris au sein de l'enveloppe urbaine, et dont l'occupation actuelle (non-bâtie) constitue un potentiel constructible crédible à court ou moyen terme.

Ecosystème naturel

Ensemble formé par une association ou communauté d'êtres vivants (biocénose) et son environnement géologique, pédologique et atmosphérique (biotope).

Ecosystème urbain

Notion d'écosystème qui peut être utilisé pour la ville : écosystème créé pour les personnes mais contrairement à la définition celui-ci n'est pas autosuffisant. La ville a besoin de sources extérieures, de matières et d'énergie.

Entomofaune

Partie de la faune constituée par les insectes qui comprend les aptérygotes, qui se caractérisent par l'absence d'ailes, et les ptérygotes.

Enveloppe urbaine / Trame urbaine

Caractérise l'ensemble du tissu urbain continu sur le ban communal. L'enveloppe urbaine est généralement définie comme l'ensemble des secteurs, rues et quartiers desservies par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Étalement urbain

Phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. Synonyme de périurbanisation.

Ilot

Unité de découpage urbain délimité par des espaces publics (voirie, place, parc,...).

Isochrone

Courbe géométrique délimitant les points accessibles par un véhicule en un temps donné.

Ligne de crête

Tracé reliant les points les plus hauts du relief et qui permet le partage des eaux.

Mitage urbain

Phénomène insidieux marqué par l'implantation d'édifices dispersés dans un paysage naturel. Conséquence de l'étalement urbain.

Périurbanisation

Urbanisation autour de la ville. Synonyme d'étalement urbain.

Point de vue

Endroit d'où l'on jouit d'une vue étendue sur un paysage.

Remembrement agricole

Opération d'aménagement foncier rural qui consiste à regrouper des terres agricoles appartenant à un ou plusieurs propriétaires divisées en de nombreuses parcelles dispersées, afin d'augmenter la superficie des propriétés agricoles, améliorer leurs configurations et réduire les distances par rapport à l'exploitation.

Réseau viaire

Ensemble du maillage de voirie public, ouvert à la circulation automobile ou limité au cheminement doux.

Ripisylve

Formation végétale et arborée en bordure de cours d'eau, qui joue un rôle de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Sociotope

Espace déterminé qui présente des caractéristiques homogènes au regard de ses valeurs d'usage et ses significations sociales

INTRODUCTION

La **Communauté d'Agglomération du Grand Verdun** est une jeune collectivité créée par délibération du conseil communautaire le 23 juin 2015. Elle est issue de la fusion des Communautés de Communes de Charny-sur-Meuse et de Verdun.

Les enjeux du Grand Verdun sont tant pluri-thématiques que multiscalaires. De la revalorisation de l'attractivité des espaces urbains, à la programmation de l'offre en habitat, la préservation et la protection des patrimoines environnementaux, paysagers, historiques et architecturaux, et du développement économique, la Communauté d'Agglomération témoigne de son dynamisme, de son engagement et de son dévouement envers son territoire à travers la réalisation de nombreux projets : « action cœur de ville », projet d'aménagement de plusieurs ZAC et de la ZAE des Souhesmes-Rampont (CC Val de Meuse Voie Sacrée), élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable, etc. Le Grand Verdun s'appuie alors sur l'action de la planification urbaine et réglementaire pour fixer le cadre de mise-en-œuvre de ses objectifs sur le long terme.

L'ancienne Communauté de Communes de Verdun dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (approuvé en 2007 et modifié pour la dernière fois en 2017) ainsi que d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). En 2018, dans l'attente d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), la CAGV s'est engagée dans l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce nouveau document d'urbanisme a pour objectif de définir des règles communes d'occupation des sols pour l'ensemble du territoire, tout en tenant compte des spécificités locales. Il prendra en compte les dispositions récentes du Grenelle de l'Environnement, de la loi LAAAF et de la loi ALUR. Cette procédure apparaît nécessaire au regard du nouveau contexte législatif et réglementaire, de l'évolution du contexte intercommunal mais également au regard des préoccupations environnementales et de développement durable qui s'imposent aujourd'hui.

En attendant l'approbation de son document, la CAGV doit permettre les évolutions des documents d'urbanisme en vigueur sur son territoire afin de mener à terme les objectifs politiques préalablement engagés et accompagner la réalisation des projets en cours. La présente procédure de modification du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Verdun a donc été engagée pour répondre à différents besoins d'évolutions réglementaires attachés à des projets engagés par le document d'urbanisme en vigueur.

Les articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme disposent que « le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

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 et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet.

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.

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 ».

CONTEXTE LOCAL

Le territoire du Grand Verdun comptait 28 434 habitants en 2016 selon les dernières données publiées par l'INSEE. La CAGV est constituée de 25 communes (dont 8 villages déclarés « morts pour la France » suite à la première Guerre Mondiale) qui s'étendent sur une surface de 300.9 km², pour une densité de population de 94 hab./km². Son territoire est partagé entre une vallée alluviale (dans laquelle se tient son agglomération,) des reliefs agricoles ou de vastes espaces forestiers. Autant d'espaces remarquables aux qualités paysagères ou environnementales, et témoignant de l'identité Meusienne de la deuxième intercommunalité du département en termes de population.



Cœur de ville de Verdun (Source : Verdun Tourisme)

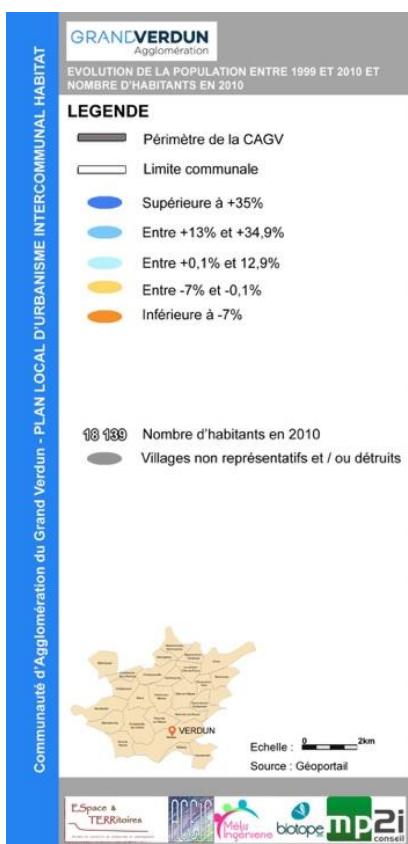
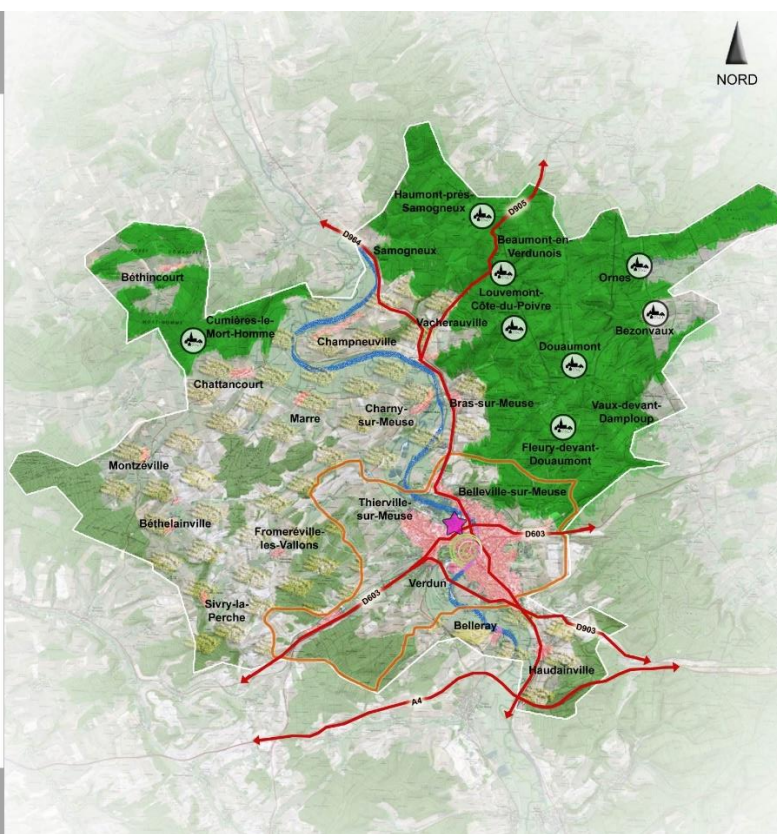
Le territoire profite également d'une situation européenne centrale au cœur d'un bassin de population de plus de 40 millions d'habitants. Dans un rayon de 300 km autour de Verdun se trouvent 3 capitales européennes majeures (Paris, Bruxelles et Luxembourg) et des zones densément peuplées (nord de la France, Alsace et Ruhr).

Le Grand Verdun connaît ainsi une liaison privilégiée avec les pôles urbains de Metz et de Reims, notamment grâce aux infrastructures de communication, comme l'autoroute A4 qui irrigue et longe le territoire au sud (autoroute de l'Est accessible par l'échangeur d'Haudainville).

Le territoire se structure autour des villes de son agglomération (Verdun, Belleville-sur-Meuse, Thierville-sur-Meuse) qui accueillent les principales zones résidentielles, équipements publics et espaces économiques communautaires. Plusieurs communes relais (Haudainville, Bras-sur-Meuse, Charny-sur-Meuse) se tiennent en périphérie de cette agglomération urbaine. Celle-ci offre un cadre de vie de qualité, caractérisé par une offre résidentielle prisée des familles Verdunoises, des équipements et des commerces de proximité fonctionnels, et la proximité des espaces naturels (berges de la Meuse, paysage agricole ou forestier). Un chapelet de villages essaime également dans les espaces ruraux du territoire.



Forêt de Verdun (Source : ONF)



Source : diagnostic du PLUi en cours d'élaboration.

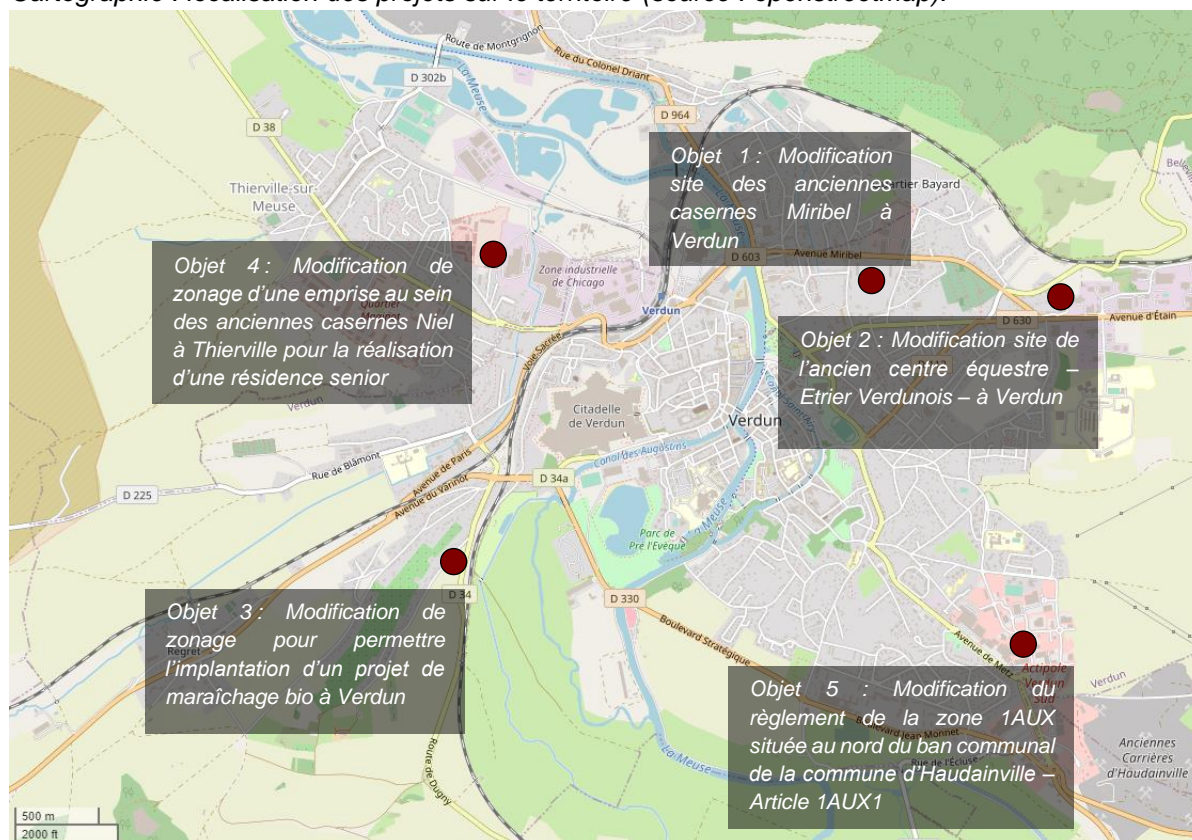
OBJETS DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS

Soucieuse de faire évoluer le PLUi de l'ex-CCV, document d'urbanisme réglementant le cœur d'agglomération de l'intercommunalité, la CAGV engage une 11^{ème} procédure de modification en tant qu'EPCI compétent en matière d'urbanisme sur le territoire.

La 11^e modification du PLUi de l'ex CCV porte sur 5 objets :

1. Modification du PLUi pour répondre aux enjeux d'une opération de renouvellement urbain – Secteur des anciennes casernes Miribel
2. Modification du PLUi pour répondre à la requalification du centre équestre – Etrier Verdunois – à Verdun ;
3. Modification de zonage pour permettre l'implantation d'un projet de maraîchage bio à Verdun ;
4. Modification de zonage d'une emprise au sein des anciennes casernes Niel à Thierville pour la réalisation d'une résidence senior ;
5. Modification du règlement de la zone 1AUX située au nord du ban communal de la commune d'Haudainville – Article 1AUX1.

Cartographie : localisation des projets sur le territoire (source : openstreetmap).



1. MODIFICATION DU PLU POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX D'UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN – SECTEUR DES ANCIENNES CASERNES MIRIBEL À VERDUN

PRÉSENTATION DU PROJET



Photographies aériennes du site de projet (source : géoportail et Verdun).

1. Une des dernières friches militaires Verdunoises à revaloriser

Les casernes Miribel sont un ensemble de bâtisses militaires datant du XIX^e siècle et faisant parties intégrantes du patrimoine historique de la ville de Verdun et de la région Lorraine. Cette emprise est en friche depuis le départ de l'armée en 1995. Il s'agit de l'une des dernières friches militaires du Grand Verdun n'ayant pas encore été requalifiée.

L'emprise du terrain est d'une surface de 6.6 ha.

Il est composé de 3 bâtisses militaires de niveau R+3 à l'architecture caractéristique des constructions militaires de l'époque. Ces constructions sont desservies par de grandes allées encadrées par des alignements d'arbres. Les espaces libres sont enherbés et les entrées sont marquées par de grandes grilles bardées de corps de garde.

Le site de projet est situé sur l'un des principaux axes de circulation interne à la ville de Verdun, soit l'avenue Miribel qui relie la ZAE de Chicago et les rives de Meuse à la ZAE de Tavannes, en longeant la frange nord de la ville. Cet espace de transit stratégique (liaison Verdun-Etain, Verdun Douaumont et proximité avec la ZAE de Tavannes) en fait un lieu privilégié pour l'implantation de commerces et de services : supermarchés, hôtels/restaurants et opticiens se trouvent à proximité directe des casernes. Cette offre est complétée par la présence d'une boulangerie, d'une pharmacie, de restaurants, d'un fleuriste, d'une école primaire, d'une église et d'une entreprise de service en INTERIM au sud du site de projet, le long de l'avenue Maréchal Joffre.

Un autre ancien quartier militaire est voisin aux casernes Miribel : le Quartier Driant, espace reconverti en zone d'activités économiques. Sa requalification a connu un franc succès en 2007. En effet, ses capacités d'accueil arrivent à saturation : artisans, grossistes en matériaux et services automobile s'y sont installés. On retrouve également la gendarmerie de Verdun qui se trouve au bout de la rue Saint-Michel, axe perpendiculaire à l'avenue Miribel qui longe la limite nord des casernes.

L'organisation paysagère du site est actuellement inchangée par rapport à son état d'origine : grandes allées et alignements d'arbres d'essences locales, place centrale au milieu des constructions, monumentalité de du bâti et des corps de gardes, emprise imposante marquant les abords du site. Les espaces environnants des casernes sont quant à eux caractérisés par la vocation de transit de l'avenue de Miribel, et la sectorisation des opérations d'urbanisme successives (secteurs d'habitats résidentielles, sociaux, économiques, équipements publics), entraînant un patchwork de perspectives urbaines parfois incohérentes entre elles.

L'avenue de Miribel : un espace de transit (source : streetview).



L'avenue Maréchal Joffre : une centralité attractive (source : streetview).



MAITRE D'OUVRAGE LE FOYER REMOIS Groupe GLOBAL HABITAT	MAITRE D'OEUVRE atop Alain Casari Architecte DPLG	CASERNE MIRIBEL À VERDUN PROVISOIRE	
Plan de Composition		ESQUISSE Echelle 1/1250 Date Juillet 2020 Indice B	

Plan de situation du projet de requalification de la friche des anciennes casernes de Miribel.

2. Un projet urbain entre mixité sociale et fonctionnelle, et valorisation du cadre de vie

Le projet de requalification des Casernes Miribel, en réponse à des enjeux communautaires d'attractivité résidentielle, prendra la forme d'une opération d'aménagement d'un quartier comprenant une mixité des typologies urbaines (habitat, services, équipements publics) et des destinations sociales de l'habitat (individuel, Logement Locatif Social, primo-accédant, sénior).

Le projet prévoit :

- La déconstruction des bâtiments existants ;
- Le maintien de la trame paysagère et de l'organisation spatiale du site ;
- La densification du terrain d'emprise du projet ;
- La mise en place d'une mixité fonctionnelle et sociale dans la programmation urbaine du site ;
- L'aménagement d'espaces à vivre.
- L'implantation d'équipements collectifs et de services.

La programmation urbaine prévoit :

- Implantation d'une crèche dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la CAGV.
- Réhabilitation des anciennes sépultures militaires (parcelles BT 91, croisement entre avenue de Miribel et rue du 19^e BCP) en vue d'y installer des foyers sociaux pour 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 (procédure de cession en cours).
- Création d'une maison de santé ;
- Implantation d'une résidence sénior et de quartiers de béguinage pour séniors.

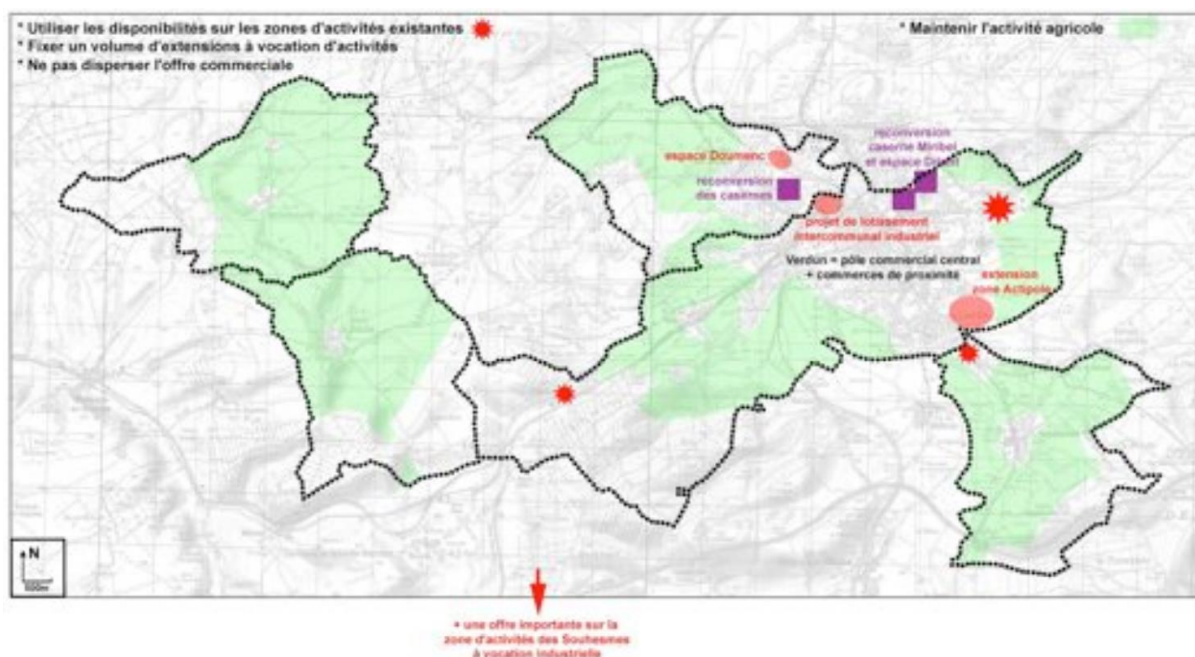
Une nouvelle organisation du réseau viaire s'appuiera sur le contexte urbain environnant (réseaux existants, trames paysagères), afin de créer un nouveau quartier intégré à un espace urbain déjà abouti.

Le PLUi de l'ex CCV faisait mention de ces projets de requalification des friches militaires dans son PADD dans l'orientation relative au développement économique :

ORIENTATION 1 : Fixer un volume global d'extensions à vocation d'activités raisonnable

Pour faire face aux besoins futurs en terrains à vocation d'activités, les disponibilités sur les zones d'activités existantes ont été évaluées, sans oublier le potentiel lié à la reconversion des anciennes casernes à Thierville et Verdun.

Il apparaît que ces sites devront être complétés ; de nouvelles réserves foncières doivent être déterminées. Une extension de la zone Actipôle, par exemple, est programmée.



Orientation « le développement économique, PADD du PLUi de l'ex CCV

La requalification des casernes Miribel n'était pas clairement fléchée par l'orientation du PADD relative à l'habitat. A l'époque, les besoins communautaires se portaient davantage sur la requalification d'un parc de logements vieillissant. Aussi, les tendances politiques en matière d'urbanisme étaient nettement moins développées sur la thématique de la modération de la consommation de l'espace (période ante-Grenelle), ce qui incitait davantage les collectivités à réaliser de vastes opérations d'extensions telles que la ZAC des Hauts de Charmois à Verdun.

Aussi, le projet en tant qu'opération mixte est compatible avec les orientations de la thématique habitat, **présentées ci-contre.**

ORIENTATION 1 : Rechercher des extensions urbaines en tenant compte des différentes contraintes

La définition des sites de développement de l'urbanisation doit prendre en considération différentes contraintes (périmètres inconstructibles liés à certaines activités, zones soumises au risque d'inondation et à d'autres risques technologiques, servitudes diverses etc.), ainsi que des critères d'insertion urbaine et paysagère. Les nouveaux quartiers doivent aussi être localisés là où la structuration est possible et aisée : existence de chemins permettant de servir de support aux futures voies internes, qui favorisera l'opérationnalité des secteurs, desserte potentielle par les réseaux divers....

ORIENTATION 2 : Maîtriser les extensions de l'urbanisation et le rythme de développement

Dans le but de chercher à maîtriser les extensions de l'urbanisation, plusieurs principes ont été retenus : Ne pas se disperser géographiquement, densifier et traiter les dents creuses.

- ✱ Eviter les extensions linéaires, étoffer d'anciennes extensions linéaires.
- ✱ Fixer un volume global d'extension adapté aux besoins.
- ✱ Dimensionner les zones d'extension en respectant l'échelle des unités urbaines existantes

Le développement urbain doit rester à l'échelle de chaque unité urbaine, notamment respecter les caractéristiques rurales des villages et tenir compte des capacités résiduelles des équipements (écoles par exemple). Il s'agit d'éviter de trop grands déséquilibres entre l'offre et la demande d'équipement afin d'induire un développement progressif et harmonieux du territoire intercommunal sans entraîner la création de nouveaux équipements onéreux qui pourraient s'avérer obsolètes à long terme.

- ✱ Hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension

Un lissage de l'apport de la population est indispensable pour favoriser l'intégration des nouveaux habitants.

ORIENTATION 3 : Favoriser la mixité sociale

- ✱ Poursuivre les opérations de renouvellement urbain

A Verdun, l'O.R.U. (Opération de Renouvellement Urbain) concerne 3 sites : « la Cité Verte », « les Planchettes » et « Anthouard – Pré l'Evêque ».

- ✱ Veiller à une répartition sociale homogène à l'échelle intercommunale et plus uniquement sur la ville centre
- ✱ Créer de l'habitat à destination des populations retraitées dans un cadre de mixité intergénérationnelle et dans un environnement pourvu en services de proximité L'évolution de la pyramide des âges montre un net vieillissement de la population, ce qui implique, notamment, de nouveaux besoins en matière de logements.

ORIENTATION 4 : Poursuivre la rénovation du tissu urbain

- ✱ Poursuivre la rénovation de certains quartiers de la ville (Z.A.C. des Minimes, secteur du Port Saint Paul etc.).
- ✱ Réhabiliter l'habitat ancien des cœurs villageois et en centre-ville.

Aussi, malgré l'élaboration d'un PLUi valant programme local de l'habitat, la modification du PLUi s'attachera à prendre en compte la politique de l'habitat du Grand Verdun afin de prendre au mieux ses besoins en compte : exigence d'un territoire attractif et autonome, faible dynamique démographique, stabilité économique, contexte social difficile et parc vieillissant.

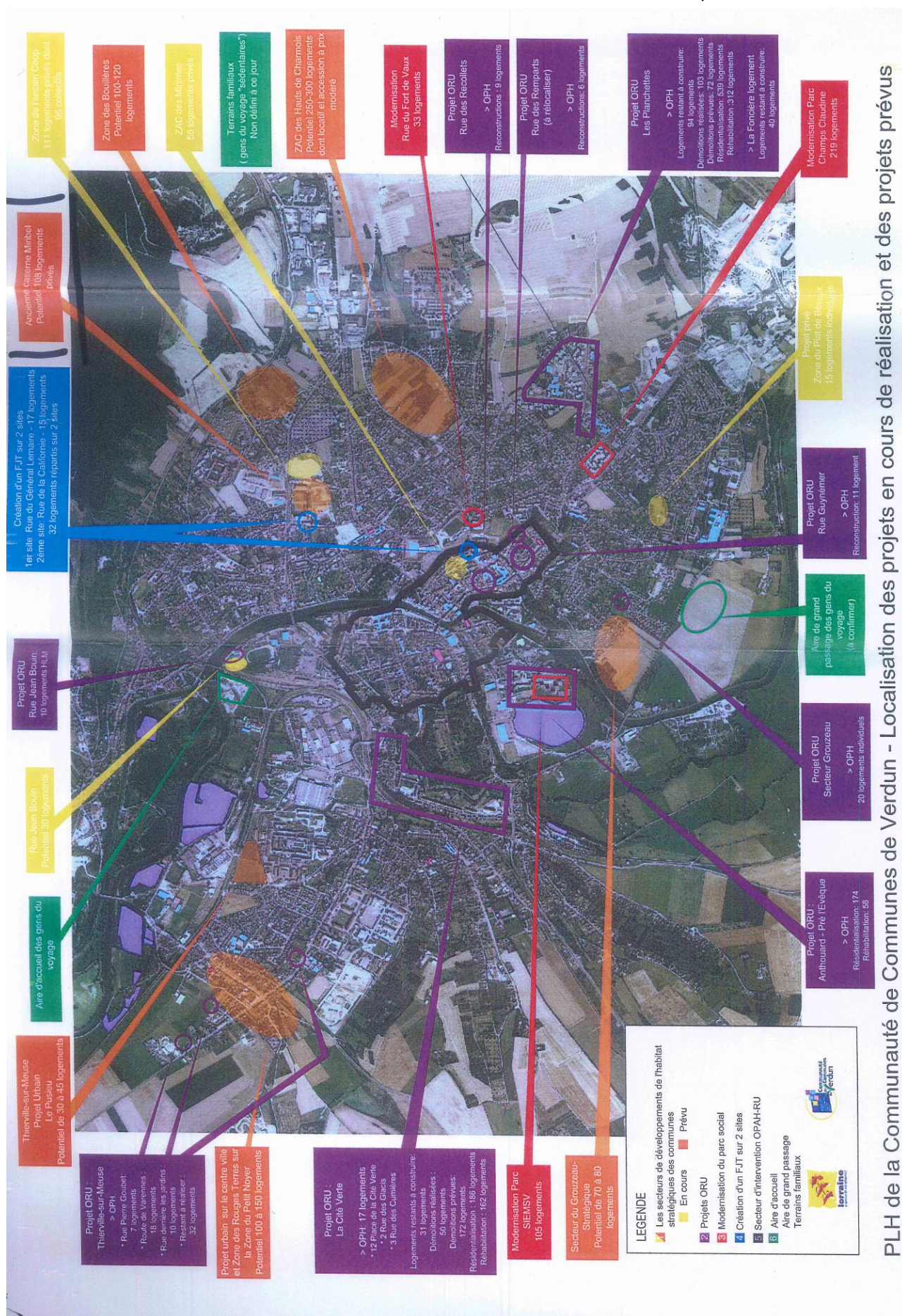
L'ancien PLH du territoire prévoyait notamment de :

- Réguler la croissance du parc de logements ;
- Assurer la valorisation urbaine de l'habitat ;
- Élargir l'offre d'habitat par la production de logements plus accessibles ;
- Assurer le droit au logement pour tous.

Il présentait alors un plan de 5 actions dont chacune précisait les modalités de mise en œuvre et traduisait des engagements concrets de la collectivité et de ses partenaires :

- Orientation n°1 : Organiser et maîtriser la croissance urbaine de l'habitat ;
- Orientation n°2 : Mener à bien la restructuration urbaine des quartiers et des centres-villes ;
- Orientation n°3 : Diversifier l'offre de logements pour répondre à la réalité de la demande ;
- Orientation n°4 : Mieux coordonner et organiser les réponses aux besoins spécifiques en matière de logements ;

De plus, le projet est inscrit dans le PLH de l'ex communauté de communes de Verdun. Le site des anciennes casernes Miribel est identifié comme une zone d'habitat future depuis 2010.



PLH de la Communauté de Communes de Verdun - Localisation des projets en cours de réalisation et des projets prévus

Par ailleurs, le site des anciennes casernes Miribel est également ciblé comme zone de développement prioritaire dans le bilan du premier PLH réalisé en avril 2019. Cf. point 3 dans l'extrait ci-dessous.

Un PLH qui a bien joué son rôle et a permis d'initier des actions prévues pour le territoire de l'intercommunalité mais qui s'est réalisé de façon segmentée et reste peu lisible.

Au regard du bilan réalisé, il apparaît que la Communauté s'est réellement engagée dans la problématique habitat. Toutefois, quelques actions ont été minorées ou du moins ne sont pas parvenues à trouver leur place à une échelle intercommunale.

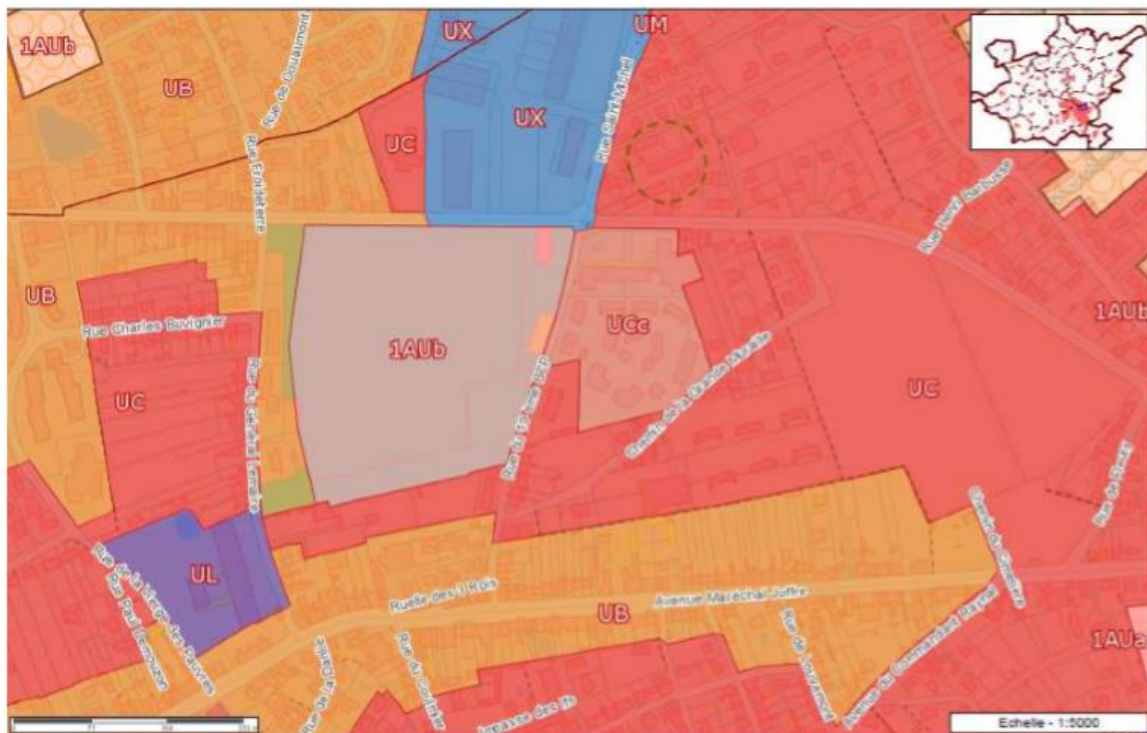
Le PLH 2012-2017 était structuré de façon à agir sur différents leviers pour atteindre plusieurs objectifs :

- La **gestion des supports**, le socle (le foncier) et la forme (l'urbanisme) qui permettent d'assurer les conditions nécessaires au développement de l'habitat. Dans ce sens, **le lien entre le PLUI et le PLH a bien facilité l'articulation entre la planification et la programmation.**
- La **maîtrise du développement** à travers la détermination des sites stratégiques (PLUI), la définition des conditions de leur aménagement, voire la mobilisation du foncier (et notamment des casernes) pour mener des opérations publiques, **dans le cadre d'un partenariat avec l'EPFL.**
- L'**organisation du développement prioritairement dans le tissu urbain, notamment sur la restructuration des friches militaires, sur Verdun et Thierville sur Meuse.**
- La **maîtrise du parc de logements**, pour assurer la capacité à répondre au besoin de la population du territoire, que ce soit en volume, en coûts et en qualité, ce qui permet d'en assurer l'attractivité. Cet objectif était scindé en **deux orientations distinctes** dans le PLH, la 1^{ère} portant sur un petit développement du parc de logements, mais surtout le renouvellement du parc social des grands quartiers (ORU) et la 2nde sur le traitement du parc existant, notamment dans le centre ancien de Verdun.
- La nécessaire **réponse à des populations particulières**, en appui sur les structures existantes.
- La **gouvernance**, qui conditionne la capacité à agir et réaliser les objectifs susnommés.

Extrait de la conclusion du bilan du PLH de l'ex Communauté de communes de Verdun

4. Objet de la modification du PLUi

Parcelles concernées par la procédure	
BT 91	5 672 m²
BT 89	253 m²
BT 110	11 106 m²
BT 148	53 044 m²
Total	7 ha



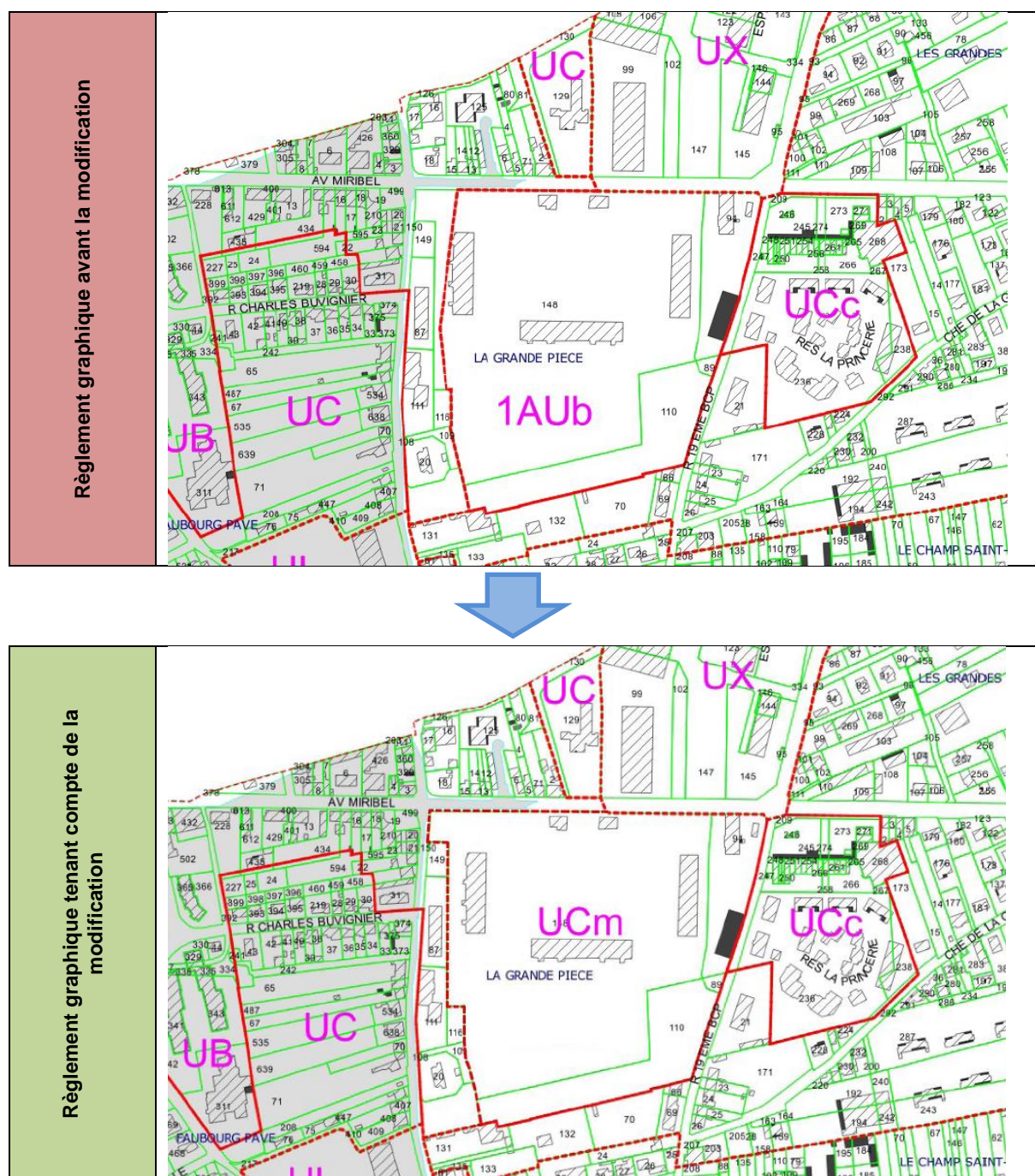
Périmètre de la procédure et zonage du PLUi en vigueur (source : SIG CAGV).

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi

1. Modification du règlement graphique du PLUi

La collectivité souhaite permettre le développement urbain du site en modifiant son classement dans le règlement graphique. Ainsi, les parcelles concernées par le projet sont classées en zone **UCm**, secteur de la zone UC créé pour encadrer l'aménagement du secteur.

La superficie du **secteur UCm** est de 6,8 ha.



Parcelles concernées :

- BT 91
- BT 89
- BT 110
- BT 148

Évolution des surfaces induite par la modification :

Zone	Évolution de surface
1AUb	-6,58 ha
UB	-0,26 ha
UCm	+6,84 ha

La modification est relative à la planche 4 du règlement graphique du PLUI.

La création d'un nouveau secteur de zone induit l'élaboration d'un règlement lié.

2. Modification du règlement littéral du PLUi

Afin de répondre aux enjeux du site la collectivité a fait le choix de créer un règlement dédié, traduit par la création d'un secteur de zone **UCm**.

Ce secteur appartient à la zone UC, zone à destination principale d'habitat, zone la mieux adaptée au projet.

Le règlement suivant est mis en place :

Le chapeau de zone est modifié afin d'y ajouter la mention suivante :

« UCm : - Secteur « Miribel ».

Il s'agit d'une ancienne friche militaire sur laquelle des pollutions ont été détectées

La zone a fait l'objet d'un plan de gestion de ces pollutions

La zone est soumise aux règles du PPRI - zone blanche »

Les modifications des différents articles sont présentées dans le tableau suivant :

<i>PRESCRIPTION PLUi</i>	<i>MODIFICATION PROPOSÉE</i>	<i>JUSTIFICATION</i>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> o d'entrepôts commerciaux agricole - Les carrières - Les habitations légères de loisirs - Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> o les garages collectifs de caravane, o les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2)., o les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités. o les parcs résidentiels de loisirs; o les caravanes isolées; o les terrains de camping et de caravanning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes; Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.		Pas de modification
ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION 2.1 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. 2.2 Sont admises : Les dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone		Pas de modification

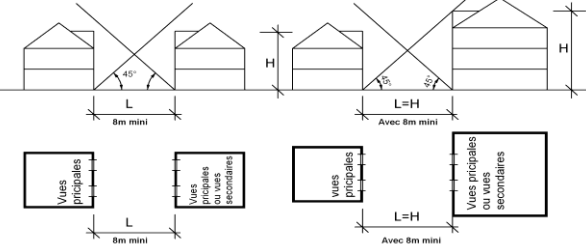
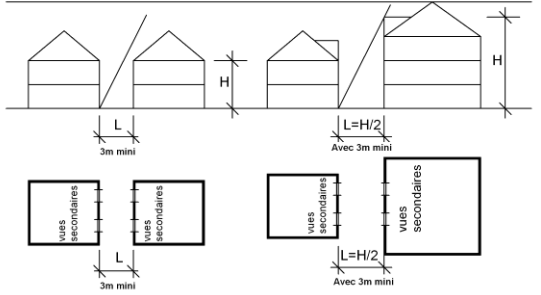
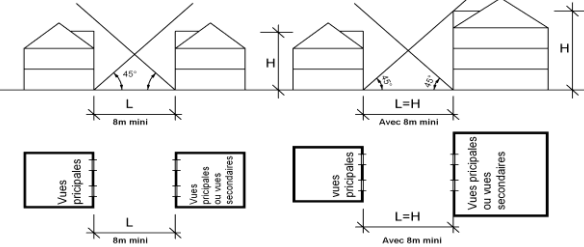
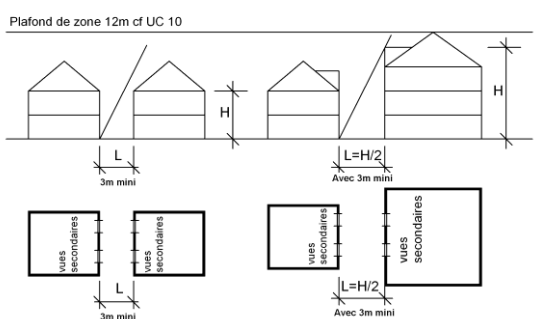
<p>Les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.</p> <p>Les aménagements et transformations des exploitations agricoles dès lors qu'elles n'entraînent pas une aggravation des risques et des nuisances.</p> <p>Les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité susceptible de causer des nuisances aux constructions à usage d'habitat existantes dans les zones environnantes.</p> <p>Les travaux, installations et aménagements dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public - les aires de stationnement dès lors qu'elles sont ouvertes au public - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de dénivelée ne seront admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone. 	
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	
<p>ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE</p> <p>3.1 Accès</p> <p>Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>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.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>3.2 Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, - aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. <p>Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.</p>	<p>Pas de modification</p>
<p>ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>Lorsqu'une indication graphique figure au plan de zonage, les constructions autorisées doivent être desservies par la rue de la Côte Saint-Barthélémy.</p>	<p>Pas de modification</p>

<p>4.1 Eau Potable Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>4.2 Eaux Usées 4.2.1 Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doivent être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. 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. Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet. 4.2.2 Les eaux usées industrielles ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau public d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques. A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel respectant de la réglementation en vigueur.</p> <p>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 pluviale 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.</p> <p>4.4 Autres réseaux : électricité, téléphone 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.</p>	
<p>ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Pas de prescription.</p>	<p>Pas de modification</p>
<p>ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES La façade des constructions principales devra être édifiée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des constructions existantes de la rue. 	<p>ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :</p> <p>Mise en place de prescriptions particulières pour permettre la mise en place de poches de stationnement à l'avant des constructions.</p>

<p>- en recul compris d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public</p> <p>Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement UC.</p> <p>En cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré.</p> <p>Par ailleurs, en cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées, aucune construction ne pourra s'implanter au ras de l'emprise publique ou privée.</p> <p>L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture</p>	<p>La façade des constructions principales devra être édifiée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des constructions existantes de la rue. - en recul compris d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public <p>Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement UC.</p> <p>L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture.</p> <p>Dans le secteur UCm uniquement :</p> <p>La façade des constructions devra être édifiée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement. - à l'alignement des constructions existantes de la rue. - en recul compris entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement. <p>Dans toute la zone :</p> <p>En cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré.</p> <p>Par ailleurs, en cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées, aucune construction ne pourra s'implanter au ras de l'emprise publique ou privée.</p>	
<p>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1 Limite séparative aboutissant aux voies</p> <p>Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives.</p>	<p>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>7.1 Limite séparative aboutissant aux voies</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :</p>	<p>Retrait des prescriptions prenant en compte la hauteur dans le calcul afin d'encourager la densité du lieu.</p> <p>Autorisation des implantations d'une limite séparative à l'autre afin de permettre l'habitat en bande.</p>

<p>Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite.</p> <p>Si la façade sur rue se situe au-delà de 15 mètres, les constructions ne doivent pas s'implanter sur les limites séparatives, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 inférieur à 3 mètres.</p> <p>Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée sur la limite séparative latérale, le nouveau bâtiment qui s'y implante pourra être mitoyen du bâtiment existant.</p> <p>Toutefois, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul par rapport à toutes les limites séparatives sera au minimum égal à la hauteur.</p> <p>Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.</p> <p>7.2 Limite séparative de fond de parcelle</p> <p>Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 3 mètres.</p> <p>7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.</p>	<p>Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives.</p> <p>Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite.</p> <p>Si la façade sur rue se situe au-delà de 15 mètres, les constructions ne doivent pas s'implanter sur les limites séparatives, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 inférieur à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul par rapport à toutes les limites séparatives sera au minimum égal à la hauteur.</p> <p>Dans le secteur UCm uniquement :</p> <p>Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives.</p> <p>Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite.</p> <p>Toute construction en recul par rapport à une de ces limites devra l'être d'au moins 3 mètres.</p> <p>Dans toute la zone :</p> <p>Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée sur la limite séparative latérale, le nouveau bâtiment qui s'y implante pourra être mitoyen du bâtiment existant.</p> <p>Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.</p> <p>7.2 Limite séparative de fond de parcelle</p>	
--	--	--

	<p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm : Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UCm uniquement : Toute construction en recul par rapport à une de ces limites devra l'être d'au moins 3 mètres.</p> <p>Dans toute la zone : Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.</p> <p>7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.</p>	
<p>ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>En zone UCc, les bâtiments en vis-à-vis, comportant des baies secondaires, pourront être implantés à une distance $L = H/2$, avec un minimum de 3m où H représente la hauteur selon croquis ci-dessous.</p>	<p>ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm : Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Dans le secteur UCc uniquement : Les bâtiments en vis-à-vis, comportant des baies secondaires, pourront être implantés à une distance $L = H/2$, avec un minimum de 3m où H représente la hauteur selon croquis ci-dessous.</p>	<p>Retrait des prescriptions compte tenu du projet envisagé.</p>

<p>VUE PRINCIPALE -Baies sur séjour, chambres, bureaux.</p> <p>Plafond de zone 12m cf UC 10</p>  <p>VUE SECONDAIRE -Baies sur salle de bain, cuisine, cellier, lingerie.</p> <p>Plafond de zone 12m cf UC 10</p> 	<p>VUE PRINCIPALE -Baies sur séjour, chambres, bureaux.</p> <p>Plafond de zone 12m cf UC 10</p>  <p>VUE SECONDAIRE -Baies sur salle de bain, cuisine, cellier, lingerie.</p> <p>Plafond de zone 12m cf UC 10</p>  <p>Dans le secteur UCm uniquement : Pas de prescriptions</p>	
<p>ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement. Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement. En zone UCc l'emprise globale des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.</p>		<p>Pas de modification</p>
<p>ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage soit R+2+Combles.</p>	<p>ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans toute la zone à l'exception des secteurs UCb et UCm :</p>	<p>Mise en place de prescriptions encadrant les hauteurs autorisant des constructions plus grandes pour s'adapter au projet visant à créer du logement collectif.</p>

<p>10.2 La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).</p> <p>Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés.</p> <p>Si des constructions existantes contiguës sont implantées différemment, le niveau d'implantation pourra se référer à la configuration d'implantation de ces constructions.</p> <p>10.4 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.</p> <p>10.5 En secteur UCb la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.</p>	<p>10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage soit R+2+Combles.</p> <p>10.2 La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).</p> <p>Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés.</p> <p>Si des constructions existantes contiguës sont implantées différemment, le niveau d'implantation pourra se référer à la configuration d'implantation de ces constructions.</p> <p>10.4 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.</p> <p>Dans le secteur UCb uniquement :</p> <p>10.5 La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.</p> <p>Dans le secteur UCm uniquement :</p> <p>10.6 La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 17 m au faîtage, ou 14 m à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.</p> <p>10.7 La hauteur maximale des dépendances et abris est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</p>	
<p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.1 Généralités</p> <p>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</p>	<p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</p> <p>11.1 Généralités</p> <p>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</p>	

<p>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.</p> <p>11.2 Garages Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.</p> <p>11.3 Façades Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...). Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé. Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture. Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites. La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. Les bardages en façade sont autorisés à condition qu'ils soient isolants. Ils pourront être en bois en plastique imitation bois et devront présenter une harmonie avec les autres éléments de façade, les couleurs blanche et noire étant interdites. À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté de Communes. Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).</p>	<p>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.</p> <p>11.2 Garages Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.</p> <p>11.3 Façades Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...). Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé. Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture. Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites. La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. Les bardages en façade sont autorisés à condition qu'ils soient isolants. Ils pourront être en bois en plastique imitation bois et devront présenter une harmonie avec les autres éléments de façade, les couleurs blanche et noire étant interdites. À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté de Communes. Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).</p>	
---	---	--

<p>Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois. Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois. Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits. En secteur UCa aucun élément maçonné ne sera admis entre la construction existante et la clôture marquant l'alignement de la voie ouverte à la circulation. Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées. En dehors du secteur UCru, les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierre ou enduites.</p> <p>11.4 Toitures La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant. Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal. Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits. Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées. Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan. Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.</p>	<p>Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois. Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois. Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits. En secteur UCa aucun élément maçonné ne sera admis entre la construction existante et la clôture marquant l'alignement de la voie ouverte à la circulation. Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées. En dehors du secteur UCru, les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierre ou enduites.</p> <p>11.4 Toitures La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant. Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal. Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits. Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées. Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan. Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.</p>	
---	---	--

<p>Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.</p> <p>La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).</p> <p>En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.</p> <p>En cas de réhabilitation ou de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit pourra être identique à celle du bâtiment existant.</p> <p>Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas en secteur UCru.</p> <p>11.5 Clôtures</p> <p>Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 mètres) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux ou d'une structure pleine et non ajourée.</p> <p>En cas de pose de grilles, la largeur des parties pleines de celles-ci sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.</p> <p>Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.</p> <p>En UCa, la hauteur maximum est limitée à 1,20 mètre en façade et à 2 mètres en limite.</p> <p>La clôture en limite étant à dominante végétale.</p>	<p>Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.</p> <p>La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).</p> <p>En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.</p> <p>En cas de réhabilitation ou de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit pourra être identique à celle du bâtiment existant.</p> <p>Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas en secteur UCru.</p> <p>11.5 Clôtures</p> <p>Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 mètres) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 mètre et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux ou d'une structure pleine et non ajourée.</p> <p>En cas de pose de grilles, la largeur des parties pleines de celles-ci sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.</p> <p>Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.</p> <p>En UCa, la hauteur maximum est limitée à 1,20 mètre en façade et à 2 mètres en limite.</p> <p>La clôture en limite étant à dominante végétale.</p>	
--	--	--

<p>11.6 Façades commerciales Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres). Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre. Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit. Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.</p> <p>11.7 Divers Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits. Les matériaux composant les bardages répondant aux conditions de l'article UC 11.3 6ème alinéa sont autorisés. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnerie de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnerie. Ils seront de la couleur de la façade. Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p>	<p>11.6 Façades commerciales Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1er étage (hauteur et ouverture ne devront pas dépasser 3 mètres). Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité. Aucun élément de la devanture ne peut présenter une saillie supérieure à 0,20 mètre. Le recouvrement de ces saillies en imitation toiture est interdit. Les spots d'éclairage sur tige sont interdits.</p> <p>Les règles des articles 11.2 à 11.6 ne s'appliquent pas en secteur UCm</p> <p>11.7 Divers Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits. Les matériaux composant les bardages répondant aux conditions de l'article UC 11.3 6ème alinéa sont autorisés. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnerie de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnerie. Ils seront de la couleur de la façade. Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées</p>	
--	---	--

<p>11.8 Secteur de renouvellement urbain</p> <p>Lorsque le nom de la zone est suivi d'un indice - ru -, des dispositions différentes concernant l'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures) pourront être adoptées en accord avec le guide urbain approuvé par la commune sur ces quartiers où à défaut avec la commune.</p>	<p>dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p> <p>11.8 Secteur de renouvellement urbain</p> <p>Lorsque le nom de la zone est suivi d'un indice - ru -, des dispositions différentes concernant l'aspect extérieur (façades, toitures, clôtures) pourront être adoptées en accord avec le guide urbain approuvé par la commune sur ces quartiers où à défaut avec la commune.</p>	
<p>ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT</p> <p>12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - studio et 2 pièces 1 emplacement - autre logement 2 emplacements - hôtel 1 emplacement pour 2 chambres - restaurant 3 emplacements pour 25 m² de salle - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :... 1 emplacement pour 50 m² - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 2 places - bureaux 2 emplacements pour 100 m² - hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits - maison de retraite 1 emplacement pour 3 lits - artisanat supérieur à 50 m² 1 emplacement pour 50 m² - industrie 1 emplacement pour 50 m² - atelier automobile 1 emplacement pour 50 m² <p>12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.</p> <p>La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>12.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une aire de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p>	<p>ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :</p> <p>12.1 Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - studio et 2 pièces 1 emplacement - autre logement 2 emplacements - hôtel 1 emplacement pour 2 chambres - restaurant 3 emplacements pour 25 m² de salle - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :... 1 emplacement pour 50 m² - salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 2 places - bureaux 2 emplacements pour 100 m² - hôpital, clinique 1 emplacement pour 3 lits - maison de retraite 1 emplacement pour 3 lits - artisanat supérieur à 50 m² 1 emplacement pour 50 m² - industrie 1 emplacement pour 50 m² - atelier automobile 1 emplacement pour 50 m² <p>12.2 Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.</p> <p>La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.</p> <p>12.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, seule une aire de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p>Dans le secteur UCm uniquement :</p> <p>Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et</p>	<p>Mise en place de prescriptions propres au secteur UCm afin de ne pas entraîner la création d'un nombre trop important de place de stationnement : volonté d'encourager les modes actifs et de limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Le stationnement sera en partie géré par la création de poches de stationnement commune.</p>

	<p>utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques</p> <p>La création d'infrastructure permettant le stationnement sécurisé des vélos et adaptée aux besoins des usages du bâtiment est obligatoire pour toute nouvelle construction constituant un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé</p>	
<p>ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>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 à répartir sur la surface totale du parking. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et les fonds de parcelle seront plantés en vergers.</p> <p>Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers... - arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers... - en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringats, lauriers.... <p>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.</p> <p>Espaces boisés classés :</p>	<p>ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :</p> <p>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 à répartir sur la surface totale du parking. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et les fonds de parcelle seront plantés en vergers.</p> <p>Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers... - arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers... - en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringats, lauriers.... <p>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.</p>	<p>Mise en place d'une prescription relative à aux espaces verts afin de limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Prescriptions relatives aux plantations sur les aires de stationnement calculées en fonction du nombre de places afin de mieux s'adapter au projet qui prévoit de multiples poches de stationnement.</p>

<p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.</p>	<p>Dans le secteur UCm uniquement : Au minimum 20% de la surface de chaque unité foncière devront être traités en espace vert.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.</p> <p>Dans toute la zone : Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers... - arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers... - en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringats, lauriers.... <p>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.</p> <p>Espaces boisés classés : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.</p>	
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Pas de prescription.	Pas de modification	

Afin d'accompagner le développement de la zone, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est mise en place.

3. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une OAP est établie sur le secteur, elle correspond à l'OAP n°12 du PLUi.
Son contenu est le suivant :

CASERNES MIRIBEL

OAP n°12

PRÉSENTATION

Secteur UCm.

*Il s'agit d'une ancienne friche militaire sur laquelle des pollutions ont été détectées
La zone a fait l'objet d'un plan de gestion de ces pollutions
La zone est soumise aux règles du PPRI - zone blanche*

Les casernes Miribel sont un ensemble de bâtisses militaires datant du XIXe siècle faisant partie intégrante du patrimoine de la ville de Verdun qui a accueilli pendant des périodes successives, différentes armées. L'emprise a est actuellement en friche depuis le départ de l'armée de la ville de Verdun dans les années 1995.

Le secteur est desservi par l'Avenue Miribel, l'un des principaux axes est-ouest de circulation interne de la ville

Surface : **6,8 ha**

Objectifs

■ Mixité sociale et fonctionnelle

- Créer une offre en logement adaptée à tous les âges de la vie en diversifiant les typologies dédiées (résidence service, béguinage...)
- Offrir des logements accessibles au plus grand nombre (locatif social, accession à la propriété..)

■ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Aménager un nouveau quartier de transition entre espaces centraux et espaces périphériques à travers la mise en place d'une offre urbaine complémentaire aux tissus centraux/pavillonnaires et la diversité des volumétries
- Rechercher une harmonie d'ensemble dans l'aménagement global du site dans le respect du cadre urbain et paysager environnant.
- Permettre l'innovation architecturale.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

■ Cadre de vie

- Préserver l'écriture du site en maintenant les alignements d'arbres autour de la place d'armes. Si l'aménagement le nécessite, les alignements d'arbres existants pourront être remplacés par de nouvelles plantations qui devront s'inscrire dans la géométrie actuelle (nouveaux alignements parallèles aux alignements existants).
- Créer un parvis/une place se positionnant comme un lieu de rencontres central pour encourager la vie de quartier.
- Aménager des parcs et espaces verts pour créer des espaces de respiration.
- Conforter la mixité du quartier par l'implantation d'équipements publics et de services, notamment une crèche.

■ Mobilités

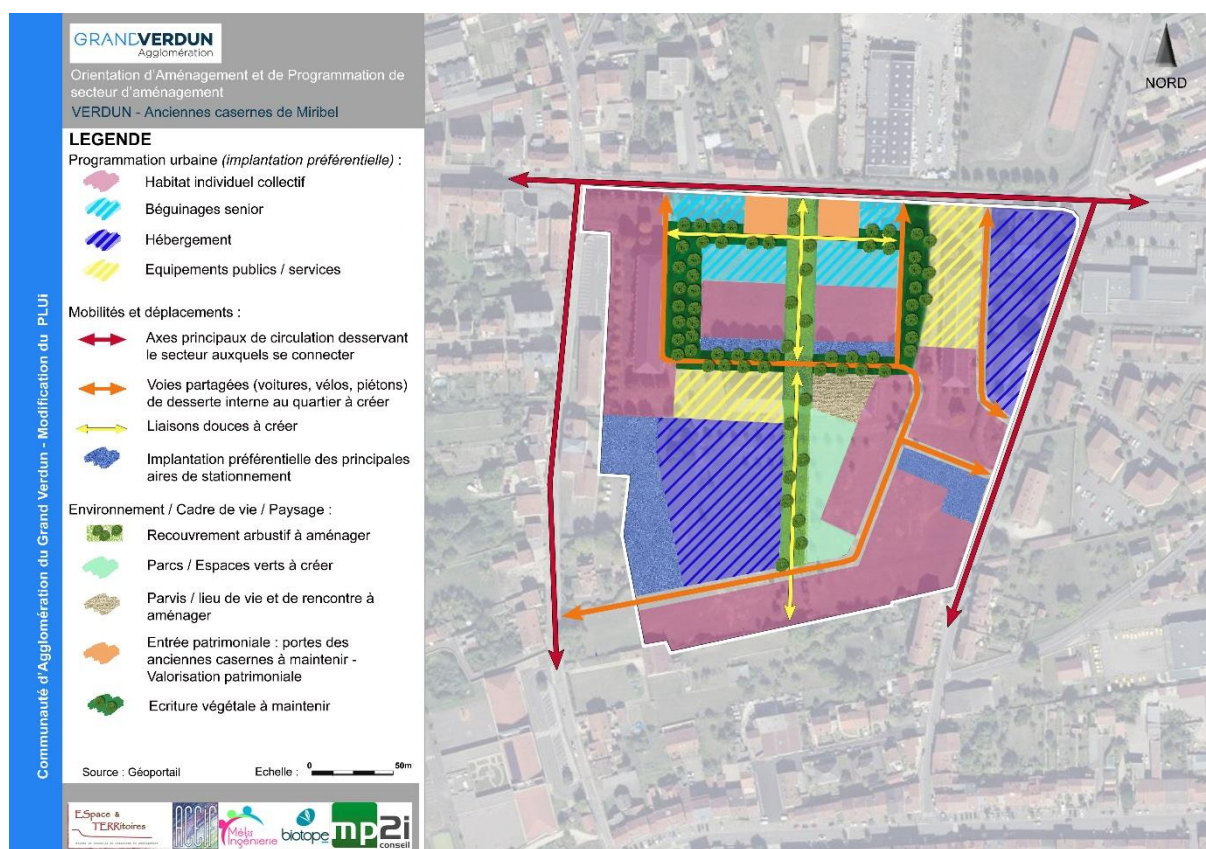
- S'appuyer sur les axes structurants existants pour desservir le secteur
- Mettre en place un réseau de voies secondaires adaptées à tous les modes de déplacement pour la desserte interne du secteur.
- Développer un réseau de liaisons douces structuré autour d'un mail planté central permettant de proposer des alternatives à la voiture individuelles mais aussi de favoriser l'animation du site.
- Assurer des connexions piétonnes sécurisées vers et depuis les arrêts de transports en communs à proximité.

■ Environnement et gestion des risques

- Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux de pluie en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces libres, d'espaces perméables, enherbés, filtrant ou drainant).
- Favoriser la sobriété énergétique et la qualité environnementale des constructions : en privilégiant l'emploi de matériaux et de procédés bioclimatiques afin d'optimiser l'énergie employée et limiter les pertes de chaleur.

■ Programmation urbaine

Typologie urbaine	Mixte : habitat, services et équipements publics (crèche).
Typologie d'habitat	Mixte : Logements neufs, Logements Locatifs Sociaux, primo-accédants, seniors.
Nombre de logements envisagés sur le secteur	Environ 300 logements dont ... 120 en résidence/logements seniors.
Surface	6.6 ha
Densité envisagée	45 log/ha



JUSTIFICATIONS

Une poursuite des objectifs communautaires inscrits depuis plus de dix ans

Le PLUi de l'ex CCV (approuvé en 2007) souligne les capacités restreintes du tissu urbanisé existant sur le territoire de l'ex CCV : 50 logements neufs potentiels tout au plus, 100 logements en rénovation environ.

A ce titre, il mettait en place des zones d'extensions dont le choix fut déterminé par un important travail d'investigation : visite sur le terrain – relevé exhaustif de toutes les « zones manœuvrables » (c'est-à-dire celles susceptibles d'accueillir un développement urbain) – analyse multicritères des sites – choix des sites - schémas de composition.

➊ L'ancien quartier Miribel d'une superficie de 6,6 hectares environ (1AUb).

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Ancien quartier Miribel	1NA	Ancienne friche militaire comprenant un bâtiment R+3+C	Espace entouré de bâti d'une hauteur inférieure à celui qui existe dans la zone	Transition à trouver entre le bâti de la zone et le tissu environnant	Aucune	Plusieurs voies de desserte : rue Miribel, rue du 19 ^{ème} BCP	Équipements Accueil d'entreprises Potentiel de logements non fixé

Critères de sélection de la caserne de Miribel comme zone de développement urbain futur (source : RP du PLUi de l'ex CCV).

Ainsi, à l'échelle intercommunale, environ 90 hectares ont été classés en zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat (**ou mixte pour le secteur de l'ancien quartier Miribel**) ce qui correspond à un potentiel d'environ 1 300 logements, rétention foncière incluse. Au total, le PLUi dégage un potentiel réel total variant entre 1 200 et 1400 logements environ - ce qui représente un rythme de développement annuel de 80 à 90 logements sur 15 ans.

POTENTIELS DEGAGES PAR LES ZONES AU

Communes	Superficie(ha)	Potentialité Théorique Moyen
BETHELAINVILLE zones 1AU	2,5	25
HAUDAINVILLE Zones 1AU zones 2AU TOTAL	2,5 10,5 12,5	30 logements 130 logements 160 logements
SIVRY-LA-PERCHE zones 1AU zones 2AU TOTAL	3,6 2,2 5,8	36 logements 23 logements 59 logements
THIERVILLE-SUR-MEUSE zones 1AU zones 2AU TOTAL	17 4,8 21,8	160 à 180 logements 50 à 80 logements 210 à 260 logements
VERDUN zones 1AU zones 2AU TOTAL	54,1 24,5 78,6	650 logements 300 logements 950 logements

⇒ TOTAUX : territoire intercommunal

ZONES 1AU : 80 ha
Potentiel théorique : 960 logements

ZONES 2AU : 42 ha
Potentiel théorique : 500 logements

ZONES 1AU ET 2AU : 150 ha
Potentiel théorique : 1450 logements

Source : RP du PLUi de l'ex CCV

Sur la période 2010/2015, Verdun n'a produit que 60 logements sur les 950 prévus par son PLUi. Cela s'explique par plusieurs phénomènes :

- Le cumul de plusieurs opérations de renouvellement urbain successives (ORU, OPAH-RU des différents quartiers d'habitat collectif de la ville : Centre de Verdun, Cité Verte, Les Planchettes, Pré L'Evêque, ZAC les Minimes, etc) qui ont concentré l'investissement public dans le renouvellement du parc en logements déjà existant. Opérations qui se sont également portées sur la requalification des nombreuses friches (militaires) du territoire : Chicago, Niel ; Driant, Bayard, etc ;
- Cela implique des phénomènes de mobilités résidentielles autres qu'un phénomène d'attraction des populations vers la ville centre : à l'échelle de la nouvelle agglomération, attractivité des communes en seconde couronne périurbaine (situées à proximité des voies de communication menant aux frontières Belges) au détriment des communes de l'unité urbaine de Verdun (dont les capacités intra-muros arrivent à saturation) ;
- Le temps nécessaire pour trouver des promoteurs susceptibles de vouloir supporter ces projets d'aménagements puis le temps nécessaire pour monter ces opérations.

	Superficie (km ²)	Densité de population en 2015 (hab/km ²)	Population en 2010	Population en 2015	Évolution démographique entre 2010 et 2015 (%)
Beaumont-en-Verdunois	7,87	0	0	0	
Belleray	5,1	94,90196078	432	484	12,04%
Belleville-sur-Meuse	10,16	307,8740157	3203	3128	-2,34%
Béthelainville	11,94	14,9078727	191	178	-6,81%
Béthincourt	13,32	2,627627628	29	35	20,69%
Bezonvaux	9,23	0	0	0	
Bras-sur-Meuse	13,69	51,9357195	705	711	0,85%
Champneuville	11,99	10,09174312	118	121	2,54%
Charny-sur-Meuse	12,62	41,83835182	560	528	-5,71%
Chattancourt	10,36	17,47104247	168	181	7,74%
Cumières-le-Mort-Homme	6,11	0	0	0	
Fleury-devant-Douaumont	10,27	0	0	0	
Fromeréville-les-Vallons	20,3	10,44334975	234	212	-9,40%
Haudainville	11,1	86,75675676	962	963	0,10%
Haumont-près-Samogneux	10,81	0	0	0	
Louvemont-Côte-du-Poivre	8,25	0	0	0	
Marre	10,2	15,78431373	165	161	-2,42%
Montzéville	17,65	8,838526912	171	156	-8,77%
Ornes	18,52	0,269978402	6	5	-16,67%
Samogneux	6,16	15,0974026	76	93	22,37%
Sivry-la-Perche	12,17	22,10353328	256	269	5,08%
Thierville-sur-Meuse	12,09	249,4623656	3071	3016	-1,79%
Vacherauville	7,29	23,86831276	125	174	39,20%
Vaux-devant-Damloup	6,56	11,2804878	70	74	5,71%
Verdun	31,03	584,5633258	18513	18139	-2,02%
CAGV	294,79	97,11319923	29055	28628	-1,47%
Aire urbaine de Verdun	762,48	53,17254223	40658	40543	-0,28%
Meuse	6211,44	30,68950195	193923	190626	-1,70%
Grand-Est	57440,82	96,7787542	5532580	5559051	0,48%

Ainsi, depuis le début du PLUi, les seuls projets d'extensions urbaines engagés par la collectivité sur la ville de Verdun sont la première phase du lotissement des Planchettes (soit 36 nouveaux logements), le Plat de Bévaux (30 logements) et le lotissement Miss Sibley (20 logements) : 56 logements en extension sur 650 prévus à court terme.

Aussi, la collectivité réfléchi à l'annulation de plusieurs de ses projets semblant trop ambitieux et/ou incohérents au regard des besoins actuels du territoire (économie de foncier, requalification/revitalisation urbaine via une ORT, exploitation du potentiel existant et des friches en particulier, etc).

Avant de profiter de l'élaboration de son PLUi-H afin de réévaluer les capacités foncières et le programme d'habitat du territoire, la collectivité souhaiterait engager le projet de requalification des casernes Miribel qui était prévu depuis 2007 par le document en vigueur, et qui a trouvé un promoteur disposé à soutenir et à porter le projet.

CONCLUSION

Le présent objet de la modification du PLU permet la requalification du site en friche des anciennes casernes de Miribel, inscrit au PLUi depuis son approbation en 2007.

Ce site doit accueillir un projet de quartier regroupant une mixité de fonctions urbaines réparties entre habitats mixtes, équipements publics, services, et financé par un promoteur régional.

Cette zone était classée en secteur 1AUb par le PLUi en vigueur afin de permettre la desserte du site par les réseaux et la réalisation des travaux nécessaires à l'aménagement du site.

Au regard des incompatibilités règlementaires entre les zones UB (zone jouxtant le site) ou 1AUb et le projet de requalification des casernes, la collectivité décide de créer un règlement propre au secteur entraînant la création d'un secteur de zone UCm appliqué à l'ensemble du site du projet.

Une OAP est également établie sur le secteur afin d'accompagner son aménagement.

Ainsi, la modification du document d'urbanisme permettra la poursuite du projet en concordance des objectifs de qualité urbaine poursuivis par la collectivité, sans créer d'incohérence réglementaire dans le document d'urbanisme.

2. MODIFICATION DU PLUi POUR RÉPONDRE À LA REQUALIFICATION DU CENTRE ÉQUESTRE ÉTRIER VERDUNOIS À VERDUN

PRÉSENTATION DU PROJET



Photographie aérienne du site de projet (source : géoportail).

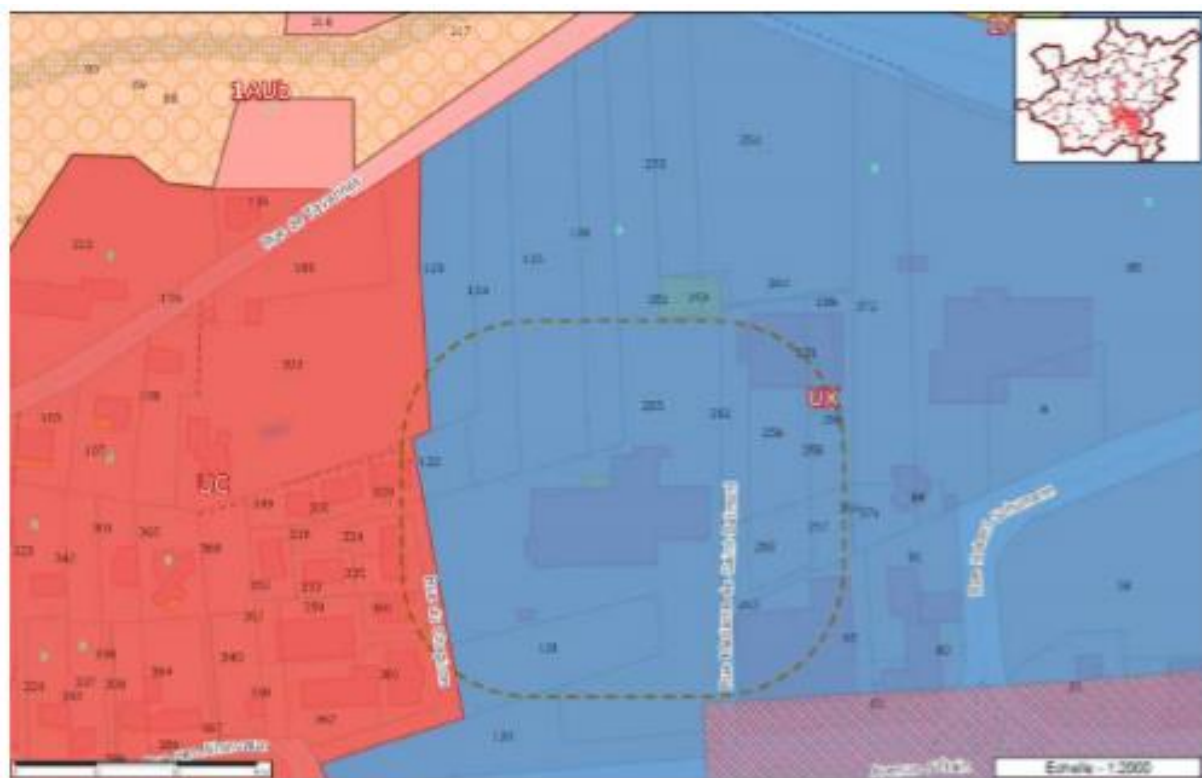
Le centre équestre de Verdun situé 60, rue de Tavannes à Verdun a cessé son activité en 2017. A ce titre, le zonage actuel du PLUi et les servitudes d'utilité publique afférentes ne se justifient plus et nécessitent une évolution du zonage et ce, afin de valoriser l'emprise surfacique ainsi libérée de 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 le 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.

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.

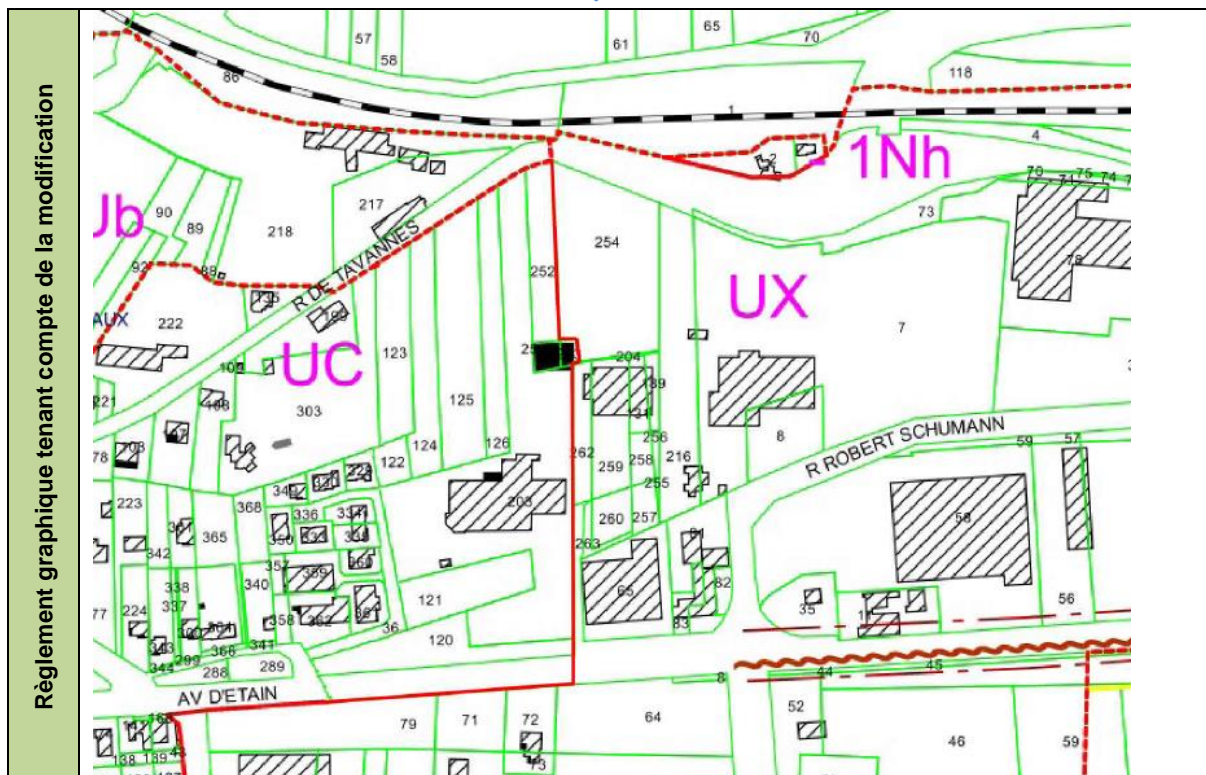
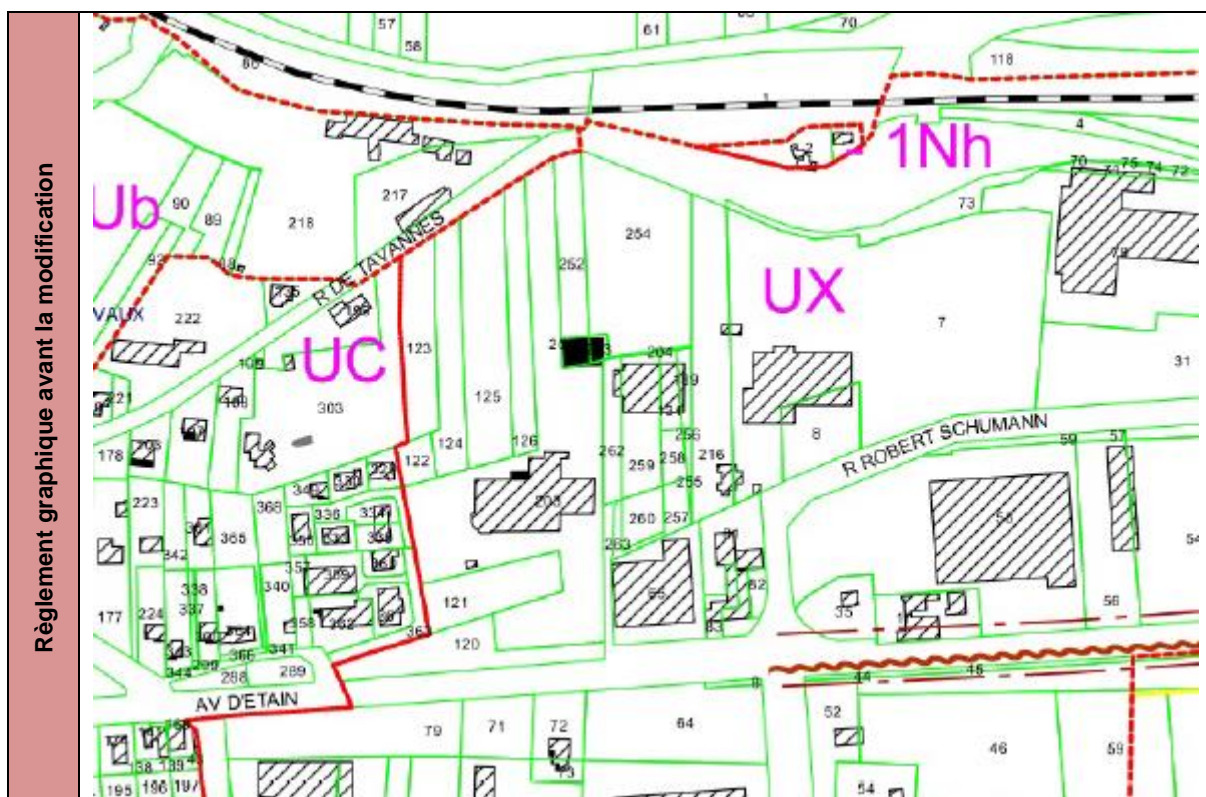
Plan cadastral et périmètre du site (source : SIG CAGV).



Zonage du PLU en vigueur.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi

Pour répondre au projet, le règlement graphique est modifié : l'emprise concernée est classée en zone UC.



La modification induit une réduction de la zone UX profit de la zone UC.

Évolution des surfaces induite par la modification :

Zone	Évolution de surface
UX	-3,31 ha
UC	+3,31 ha

Cette modification est relative à la planche 5 du règlement graphique du PLUi.

JUSTIFICATIONS

Aujourd'hui, la collectivité possède un potentiel en foncier économique excédentaire principalement réparti sur les communes de l'agglomération verdunoise. C'est le cas de la zone des Souhesmes-Ramponit située à l'extérieur du ban communautaire, mais également des zones de Baleycourt, espace Doumenc, Wameau-Bellevue qui sont plus récentes que la présente ZAE de Tavannes.

Aujourd'hui, la collectivité souhaite privilégier la densification et l'exploitation du potentiel économique existant dans ces différentes zones citées précédemment. Cela permettra à la collectivité de rentabiliser ses investissements tout en limitant les futurs coûts d'entretien de ces importantes surfaces.

Concernant Tavannes, un projet d'extension sous la forme d'une ZAC de Route d'Etain a longtemps été réfléchi jusqu'à ce qu'un dossier de ZAC soit mis en place. Cependant, au regard du contexte économique, la collectivité ne peut supporter l'investissement nécessaire pour ce projet qui est jusqu'alors reporté.

Au regard de ce contexte territorial, le devenir du terrain de l'ancien « Etrier Verdunois » est décidé par la priorité des enjeux communautaires : accueillir de nouveaux habitants à Verdun plutôt que de développer le foncier économique autour de Tavannes. En effet, suite à la cessation d'activité du centre équestre « l'Etrier Verdunois », un porteur de projet s'est manifesté afin de réemployer le terrain pour y développer un projet d'habitat mixte.

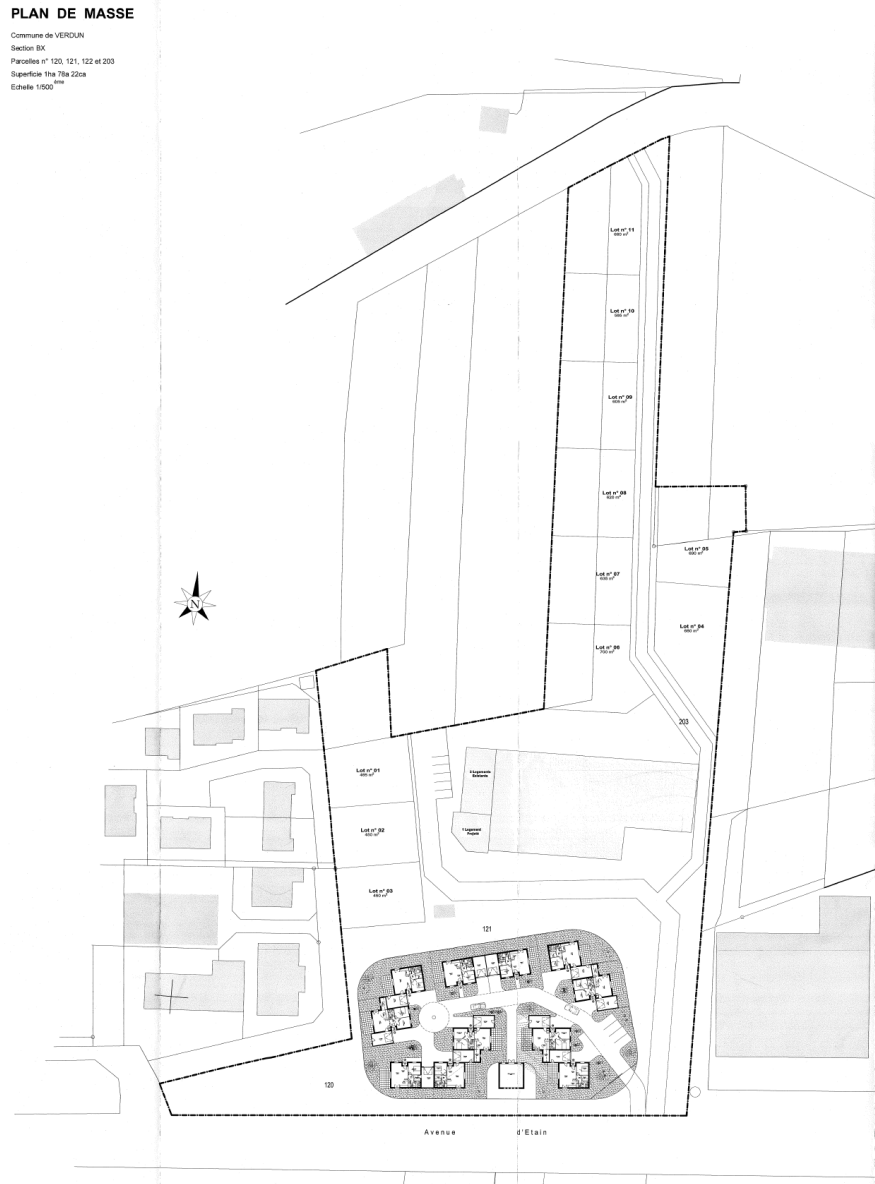
Des enjeux propres aux sites interviennent également :

- Proximité de constructions jouxtant la limite ouest du site ;
- Sensibilité paysagère d'un site présentant un fort relief en fond de terrain, et qui est exposé depuis une route touristique reliant Verdun à la forêt mémorial (la Valtoline) ;
- Un enjeu paysager d'entrée de ville également : un terrain qui jusqu'à présent ne détériorait pas l'entrée de ville nord-est de Verdun.

Aussi, comme il l'a été énoncé précédemment, le PLUi de Verdun est loin d'avoir produit le nombre de logements prévu par son PADD. Ce changement de destination du terrain devra permettre la création de 15 logements et l'aménagement d'un lotissement de 11 lots à bâtir. Par ailleurs, 2 logements sont déjà existants sur le site et un nouveau est projeté dans le bâtiment existant et conservé. La densité est projetée est donc de 14 log/ha. Celle-ci tient compte de l'important relief présent à l'arrière des propriétés.

Ce changement de destination est compatible avec l'économie générale du PLU.

Plan masse du projet :



Enfin, l'ancien centre équestre était classé au Règlement Sanitaire Départemental, ce qui avait pour incidence de limiter la constructibilité des parcelles situées dans un rayon de 50m autour des bâtiments concernés. Le déclassement du site d'une zone UX vers la zone UC permet d'abroger le RSD et ainsi dé-contraindre l'urbanisation de ses abords.

CONCLUSION

Le présent objet de la modification du PLUi permet la requalification de l'ancien site des étriers Verdunois vers l'aménagement d'un secteur d'habitat mixte, à travers un reclassement de la zone UX vers la zone UC. Cette modification permet à la fois la réponse-logement inscrite aux objectifs du PADD, tout en mettant à jour les servitudes appliquées sur la zone.

3. MODIFICATION DE ZONAGE POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UN PROJET D'ESPACE TEST DE MARAÎCHAGE BIO À VERDUN

PRÉSENTATION DU PROJET

Contexte

La Collectivité souhaite développer le maraîchage bio sur son territoire dans le cadre de sa labellisation territoire à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV).

Cette dynamique vise à favoriser l'implantation de maraîchers bios sur le territoire. Au terme d'une étude de faisabilité menée en partenariat avec les acteurs locaux et régionaux, 250 000 € de subventions TEPCV seront mobilisables pour le montage du projet. Une clause visant à favoriser l'utilisation de produits locaux et bios dans les cantines scolaires a été introduite dans le cahier des charges du marché de restauration collective de la collectivité.

La présente modification du PLU a pour objet d'accompagner un projet de création d'un pôle de maraîchage bio pour le territoire du Grand-Verdun en lien avec cette action visant à développer l'agriculture biologique.

Ce projet est mené en partenariat entre le Grand Verdun, les agriculteurs biologiques et Bio en Grand-Est.

Présentation de Bio en Grand-Est

Dans le cadre de la réorganisation territoriale, et notamment de la fusion des régions Alsace, Lorraine et Champagne-Ardenne opérée en 2016, les structures des régions adhérentes à la Fédération Nationale de l'Agriculture Biologique (FNAB), la Fédération Régionale des Agros-biologistes de Champagne-Ardenne (FRAB), l'Organisation Professionnelle de l'Agriculture Biologique en Alsace (OPABA) et le Centre des Groupements d'Agros-biologistes de Lorraine (CGA de Lorraine), se sont engagées dans un dispositif local d'accompagnement en 2017.

Il s'agit d'un réseau professionnel visant à développer l'agriculture biologique sur le territoire de la nouvelle région Grand-Est. Ce réseau professionnel regroupe à l'heure actuelle plus de 10 000 paysans, soit 2964 exploitations, 176 200 surfaces certifiées bio et 52 603 surfaces en conversion.

Des parcelles propriétés de la Ville de Verdun ont été identifiées en ce sens. Elles se situent au croisement entre la route de Dugny et la rue des Fusillés au sud de la ville de Verdun.

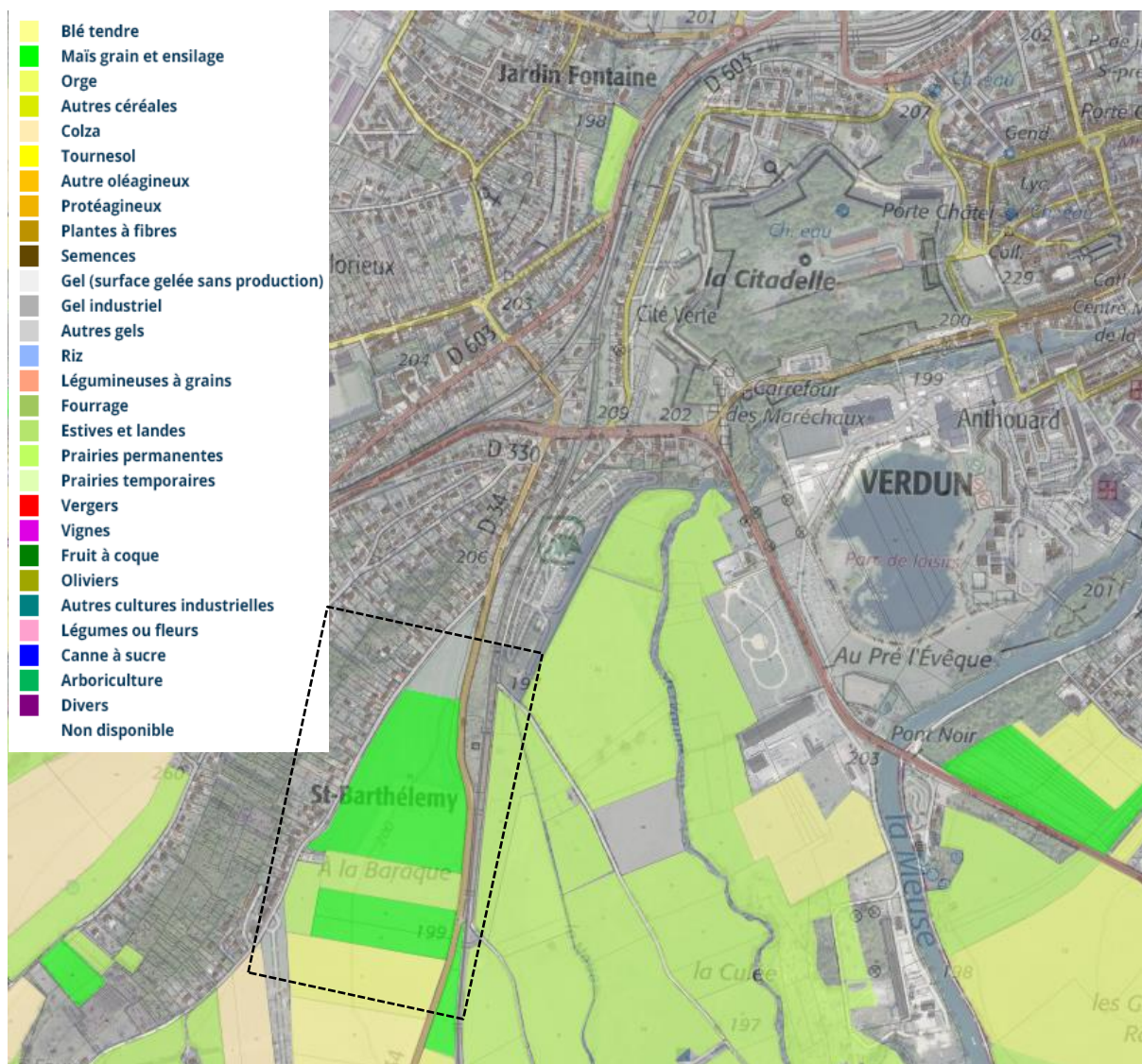
Elles sont actuellement zonées au document d'urbanisme en vigueur en zone naturelle – zone N.

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 ni l'implantation agricole, ni l'implantation des éléments nécessaires au maraîchage bio (serres, tunnels, bâtiments de stockage, etc.).

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

Vue sur le terrain depuis la route de Dugny (source : streetview).





Localisation du site de projet et RPG Agricole de 2019 (source : géoportail).

La majeure partie du terrain, correspondant à la partie destinée à la culture par le projet, est déjà identifiée comme une surface agricole par le RPG Agricole 2019.

Cet espace est fléché comme une terre de culture de maïs, entourée de prairies permanentes ou de parcelles de culture céréalière.



Exemple d'Espace Test Agricole destiné au maraîchage biologique, des formes d'exploitations impactant peu le paysage/ (source : espace-test.be).

Description technique du projet

L'emprise du pôle maraîchage bio sera de 9 ha à terme, dont 1.5 ha dès 2019 et 7.5 ha ajoutés par la suite. Le pôle se composerait :

- D'un Espace Test Agricole (ETA) en maraîchage bio sur une surface de 2.5 ha à terme, pouvant accueillir deux porteurs de projet.
- Un chantier d'insertion qui produirait des légumes bio sur une surface de 6.5 ha à 7.5 ha.
- D'une légumerie – conserverie certifiée en Agriculture Biologique.
- D'un espace de vente.

L'objectif de cette première phase est, l'aménagement de l'Espace Test Agricole.

Les besoins de ce dernier sont définis ci-dessous :

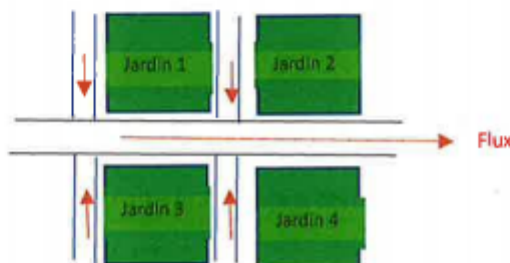
- **Tunnels froids** : indispensables pour assurer une production de légumes toute l'année. Ils permettent de produire des légumes primeurs au printemps (carotte botte, salade, radis, mesclun ...), les légumes d'été (tomate, aubergine, poivron, concombre ...) et les légumes d'hiver (salades, mâche, épinard, claytonne ...). Ils permettent aux maraîchers de valoriser leurs temps de travail pendant les intempéries, de travailler le sol plus tôt au printemps. Selon la production de légumes spécifiques aux productions sous abris et les habitudes alimentaires, les maraîchers professionnels visent une surface sous abris de 10% de leur surface totale.
- **Un tunnel pour les semis** : Les maraîchers bio lorrains produisent eux même leurs plants, ayant ainsi plus d'autonomie dans leur planification et dans le choix variétal. Les plants sont réalisés en motte ou en plaques alvéolées, disposés sur des tables chauffantes. Le tunnel pour les semis doit être spécifique et réservé pour cela (la manipulation, l'entretien des plants entraînent un piétinement important autour des tables de semis et le sol est difficilement cultivable par la suite). Il est en général plus petit que les tunnels de production.
- **Tables de semis** : Les semis sont disposés sur des tables et non à même le sol pour éviter les attaques des ravageurs (fourmis, limaces, rongeurs ...) et préserver la santé du maraîcher en travaillant à hauteur.
- **L'irrigation** : Rappelons que le terme « marais » est présent dans le « maraîchage ». Les besoins en eau d'irrigation sont réels sous abris puisque le sol et les cultures ne bénéficient pas de l'eau de pluie. En plein champ, l'irrigation est indispensable pour assurer une levée homogène des semis. Les besoins en eau sont de l'ordre de 2000 à 3000 m³/ ha/ an concentrés sur la période estivale. Cela correspond à une centaine de jours à 20 – 30 m³ en moyenne avec des pics possibles à 60m³ en cas de forte sécheresse.
- **Le réseau d'irrigation** : En général, il est composé :
 - D'une source d'approvisionnement naturelle (forage, puit, cours d'eau) afin de limiter les charges opérationnelles de la ferme.
 - D'un réseau enterré qui achemine l'eau aux différents endroits des parcelles sans gêner la circulation des engins motorisés et protéger des intempéries et du gel.
 - D'un réseau aérien qui peut se déplacer, composé d'une irrigation aérienne (irrigation homogène pour les semis et les plantations), d'une irrigation localisée au goutte à goutte.
 - D'un réseau spécifique pour les tunnels composés à la fois du goutte à goutte et à la fois d'une aspersion aérienne.

- **Le Forage ou puits** : La distinction est fonction de la profondeur nécessaire à creuser pour atteindre une nappe d'eau souterraine. Inférieure à 6 mètres de profondeur une pelleuse est suffisante, au-delà un forage est nécessaire.
- **La pompe** : Une pompe immergée est nécessaire pour un forage, alors qu'une pompe de surface est suffisante pour un puit.
- **Réserve d'eau** : Potentiellement nécessaire selon le débit du forage ou du puit. En pleine période de production, les besoins sont importants et il est nécessaire d'irriguer plusieurs parcelles en même temps (au plein champ et sous abris). Aussi, un bassin de rétention avec une pompe de surface avec un débit supérieur est nécessaire.
- **Outils de travail du sol** : Le travail du sol permet de préparer le lit de semences afin d'assurer une bonne germination, gérer l'enherbement des cultures, biner afin de casser la croûte de battance et limiter les besoins en eau. Le travail du sol se fait par étapes successives, potentiellement labour, reprise de labour, travail fin en surface.
- **Outils de gestion de l'enherbement** : Sur les petites surfaces en maraîchage, la gestion de l'enherbement se fait essentiellement à l'aide d'outils manuels. Cependant, il ne faut pas oublier la gestion de l'enherbement autour des parcelles et des chemins afin de limiter la pression des adventices par une montée en graine et gérer les ravageurs (rongeurs, limaces ...). L'utilisation de Toiles Hors Sol (THS) est largement privilégiée en maraîchage sur petite surface. Notons que leur durée de vie est longue et elles sont réutilisables une année sur l'autre. Elles peuvent être disposées sur des cultures telles que les courges, courgettes, tomates, choux.
- **Outils de semis et plantation** : Les semis sont réalisés soit en mottes soit en plaques alvéolées selon le choix technique propre au maraîcher.
Sachant que les plaques alvéolées nécessitent moins de terreau pour une même production de plants, le suivi du plant doit être plus assidu pour l'irrigation et la date de repiquage.
Pour les plants mottes, des caisses spécifiques doivent être prévues pour en faciliter la manutention.
En maraîchage sur petite surface, les semis en pleins champs sont réalisés avec des semoirs manuels.
- **Outils de récolte** : En maraîchage sur petite surface, les récoltes sont réalisées à l'aide d'outils manuels. Cependant il faut prévoir des caisses de récolte qui serviront également pour le stockage.
- **Bâtiment** : Un bâtiment est nécessaire pour stocker le matériel et les légumes, avec un espace chauffé pour réaliser les tâches administratives et prendre les repas.
Stockage des légumes : Les besoins sont différents selon les légumes : les courges (faible hydrométrie, chaud), les épices (sec et froid), les légumes racines (forte hydrométrie, froid), les pommes de terre (froid et sec).
Lavage-parage : Il n'y a aucune obligation à laver les légumes avant commercialisation. Pour autant, afin d'offrir des légumes présentables, une table de lavage et un bac peuvent être aménagés à l'abris (de l'eau et du vent) pour préserver les conditions de travail du maraîcher.

Ces éléments seront disposés de manière à répondre à plusieurs critères : développer l'efficacité et la productivité de l'outil de production, limiter les déplacements au quotidien, faciliter les accès, optimiser l'espace cultivable et limiter les risques.

Dispositions des différents éléments :

- **Le bâtiment** : Il doit être accessible pour faciliter le déchargement des livraisons (terreux, semences et plants, matériels et fournitures ...) et proche du réseau électrique et d'eau.
- **Les tunnels froids** : L'orientation Nord/Sud est privilégiée pour l'ensoleillement. Cependant le 1^{er} facteur d'implantation est l'orientation du vent dominant. Les tunnels doivent être disposés perpendiculairement au vent dominant. La distance entre tunnels préconisée est de 5 mètres, ce qui permet de passer avec un outil tracté et de gagner 1 ou 2°C de précocité. De plus les Aérations Latérales ne sont d'aucune utilité si elles sont à moins de 5 mètres. Cette distance permet au vent de rebondir sur le haut du tunnel voisin.
Les tunnels ne doivent pas être disposés dans des zones humides ou à fort risque d'inondation car une production est présente toute l'année sous abris.
La production sous abris étant soutenue tout du long de l'année, ils doivent être placés à côté du bâtiment qui permettra le lavage-parage-stockage des légumes
Les tunnels sont disposés de façon à être alignés pour faciliter les entrées et les sorties.
- **Le tunnel à semis** : L'orientation Est/Ouest est privilégiée pour favoriser le maximum de luminosité et de chaleur pour les semis de printemps.
Le tunnel à semis doit être disposé à proximité des tunnels froids et possiblement sur un terrain non productif puisque la production de plants se fait essentiellement sur table.
Nous proposons le montage de 2 tunnels à semis pour chacun des porteurs de projets, la conduite des plants étant spécifique à chacun. Chaque porteur de projet doit pouvoir conduire de manière indépendante et autonome sa production de plants.
- **Les allées/ chemins** : Il faut une allée centrale desservant les différents chemins qui séparent les jardins.



Les zones hors jardins doivent être plantées de haies, d'arbres et entretenues pour favoriser la biodiversité, améliorer le cadre de vie et limiter les ravageurs et adventices (maladies, champignons ou mauvaises herbes).

Les jardins sont composés de planches ou de lignes de cultures d'une longueur de 20m minimum et de 30 mètres maximums afin de limiter les zones de retournement des outils ou de limiter l'épuisement sur de trop grandes lignes de cultures lors des tâches de désherbage manuel.

2 allées de 5 mètres de large longeant la route doivent être aménagées avec du tuf pour pouvoir y circuler en saison humide et prévoir la séparation des flux à venir entre l'ETA et le projet de 7.5 ha en seconde phase.

5000m² de surface en plein champ sera une surface maximum par porteur de projet afin d'éviter un surdimensionnement de l'exploitation.

A l'intérieur de cette emprise : 8 jardins de 27 planches de 75 cm de large et 40 cm de passe pieds soit 2848 m² par porteur de projet. Un jardin aura une dimension de 24m de large sur 30m de long.

Les espaces entre les tunnels et les jardins seront de 5m.

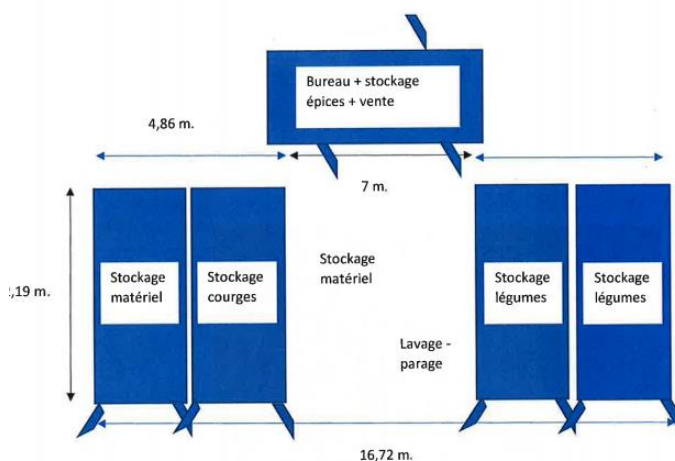


Disposition type d'une exploitation agriculture biologique.

La forme en triangle de la parcelle est déterminante et prépondérante pour la disposition des jardins, chemins et tunnels afin d'éviter les parties difficilement exploitables au sein de la ferme. Il est préférable de positionner les tunnels et les jardins sur le long de la route, à la plus grande longueur. Les tunnels sont disposés dans le sens de la pente. Les planches de culture sont perpendiculaires au sens de la pente.

La construction d'un bâtiment sera à prévoir dès la première phase. Il permettra à la fois le stockage des légumes (environ 120 m² d'emprise au sol), un espace de lavage (12 m²), de stockage de matériel (30 m²) et un espace de vie (imaginons 30 m²). L'emprise totale de ce bâtiment sera donc de 200 m² maximum.

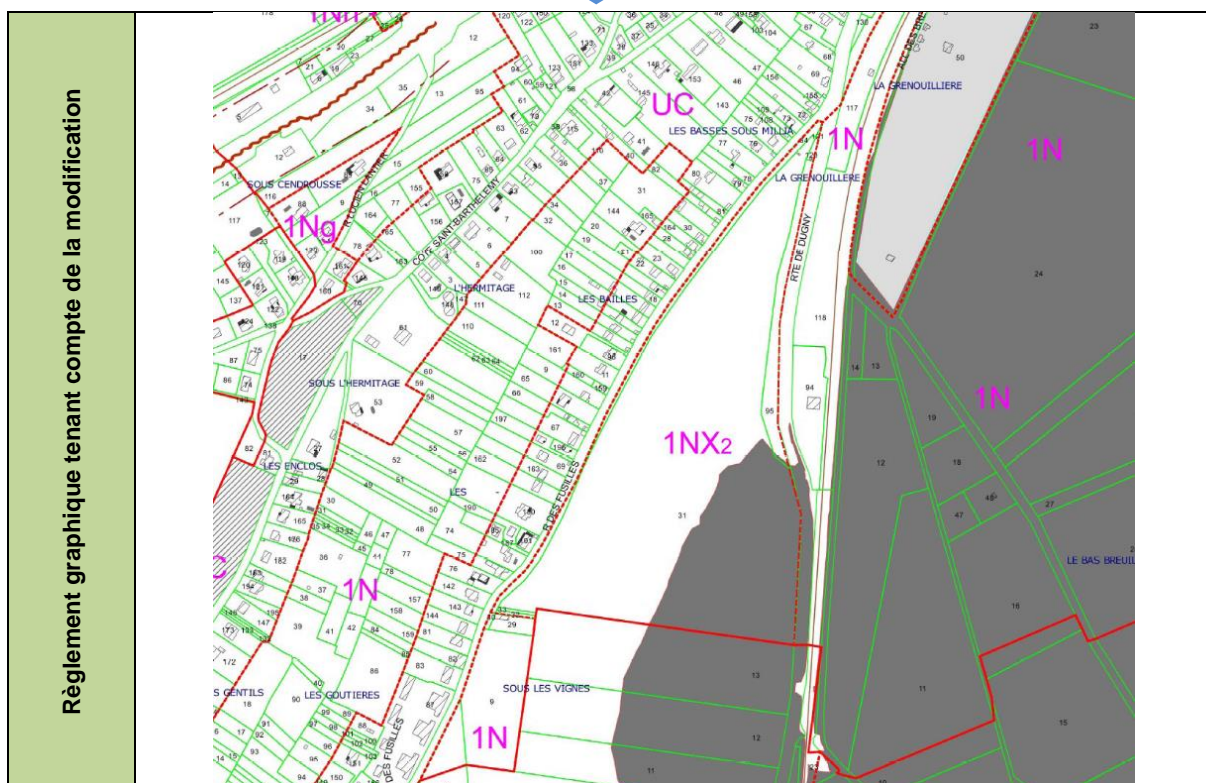
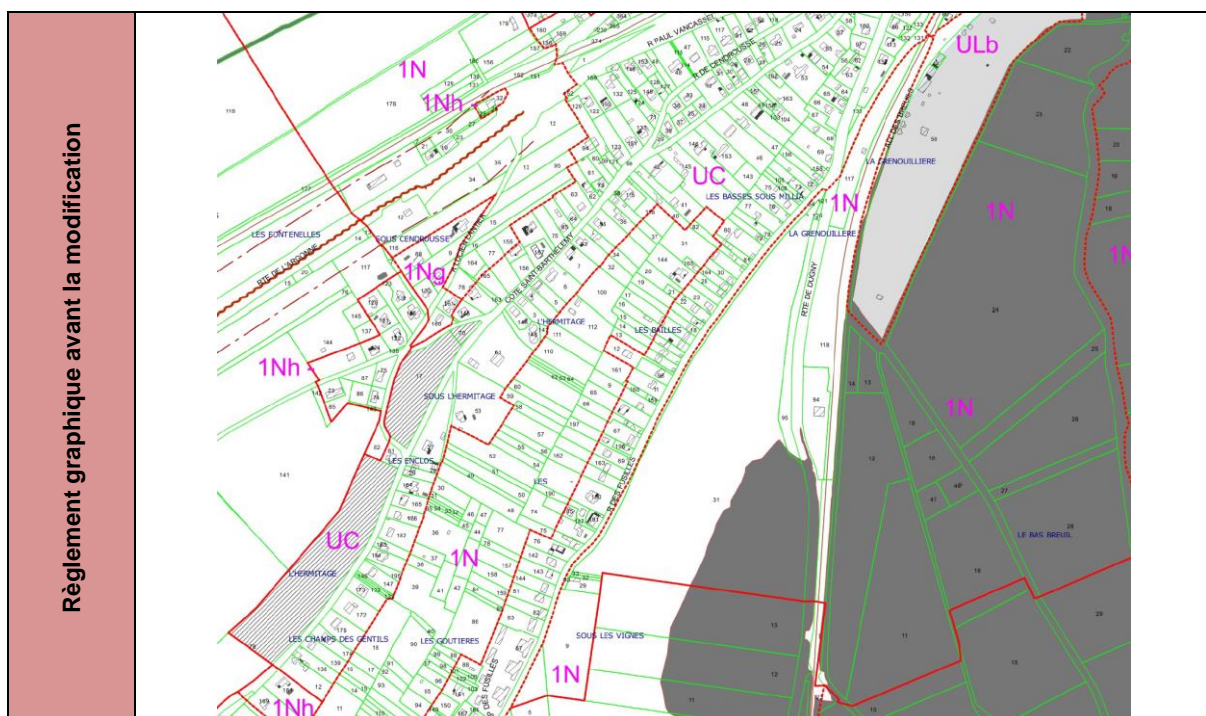
Il faudra également imaginer l'acquisition de 1 containers-frigo pour les légumes, 2 containers pour le stockage de matériel, 1 container pour le stockage des courges (avec électricité et chauffage), 1 container pour le bureau, le stockage des épices et un lieu de vente.



MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUI

Modification du règlement graphique

Pour répondre aux besoins, un règlement propre au secteur est mis en place et traduit par la création d'un secteur de la zone 1N : l'emprise du projet est classée en zone **1NX2**, secteur dédié aux activités de maraîchage.



La modification est relative à la planche 4 du règlement graphique du PLUI.

Évolution des surfaces induite par la modification :

Zone	Évolution de surface
1N	-10,60 ha
1NX2	+10,60 ha

Modification du règlement littéral

Un règlement dédié est mis en place :

PRESCRIPTION PLUi	MODIFICATION PROPOSÉE	JUSTIFICATION
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
ARTICLE 1N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 1.1 Rappel - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme) - 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 interdites : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1N 2.		Pas de modification
ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site. - L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de la surface existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après. - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage. - les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière. [...] - Les travaux installations et aménagements suivants, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone :	ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site. - L'adaptation, la réfection ou l'extension avec un maximum de 10% de la surface existantes ou de 50 m² de surface de plancher des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. lorsqu'elles ne sont pas autorisées ci-après. - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à ces équipements à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage. - les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière. [...] En secteur 1Nx2 , - Les constructions à destination d'une activité agricole dont les modes de production et de distribution des produits revêtent un caractère	Encadrement des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur pour répondre uniquement aux besoins de l'activité.

<ul style="list-style-type: none"> ○ les affouillements et exhaussements du sol, ○ les aires de stationnement. <p>Secteurs indicés - n - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions et installations nécessaires aux infrastructures.</p>	<p>écologique selon des principes d'économie de la consommation foncière, de la préservation de la qualité agronomique des sols et d'économies en ressource et en énergie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de bureaux, de stockage, d'accueil du public, ou les containers à condition qu'ils soient liés à une activité agricole biologique. - Les travaux, installations et aménagements suivants : les tunnels froids, les tables de culture, les puits de forage, les réserve d'eau, les réseaux d'irrigation (pouvant être enterré en plein champs), et les réseaux de chaleur sous condition qu'ils contribuent à une économie d'énergie par le réemploi. - Les travaux installations et aménagements suivants, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone : <ul style="list-style-type: none"> ○ les affouillements et exhaussements du sol, ○ les aires de stationnement. <p>Secteurs indicés - n - Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions et installations nécessaires aux infrastructures.</p>	
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
<p>ARTICLE 1N 3 - ACCÈS ET VOIRIE Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin 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</p>	<p>ARTICLE 1N 3 - ACCÈS ET VOIRIE Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin 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</p>	<p>Mise en place de prescriptions permettant la giration et la circulation des engins utiles à l'activité.</p>

<p>qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Aucune construction ou installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.</p>	<p>qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur 1NX2 :</p> <p>Aucune construction ou installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement :</p> <p>Les voies de desserte internes aux espaces cultivés devront présenter une largeur de 5m, nécessaire à l'accessibilité et à l'exploitation des cultures.</p>	
<p>ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>4.1 Eau Potable</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par la réglementation par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.</p> <p>4.2 Eaux Usées</p> <p>Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>En présence d'un réseau public, toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.</p> <p>Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.</p> <p>4.3 Eaux pluviales</p> <p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements Le</p>	<p>ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>4.1 Eau Potable</p> <p>Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par la réglementation par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.</p> <p>4.2 Eaux Usées</p> <p>Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>En présence d'un réseau public, toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.</p> <p>Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.</p> <p>4.3 Eaux pluviales</p> <p>Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements Le</p>	<p>Ajout d'une prescription pour prendre en compte le relief du site du projet.</p>

<p>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. Les rejets d'eau pluviale 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.</p> <p>4.4 Autres réseaux 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.</p>	<p>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. Les rejets d'eau pluviale 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.</p> <p>4.4 Autres réseaux 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.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement : Les réseaux nécessaires à la production agricole devront s'implanter dans le sens de la pente, perpendiculairement aux lignes de plantations.</p>	
<p>ARTICLE 1N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Pas de prescription.</p>	<p>ARTICLE 1N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur 1NX2 : Pas de prescription.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement : Les terrains concernés par un projet d'agriculture biologique devront présenter une emprise de taille raisonnable par rapport à la capacité de production permise. Devront être respectés des critères d'accessibilité des constructions et des cultures, d'économie d'énergie par rapport aux dimensions des réseaux, de pénibilité du travail de désherbage, d'orientation des plantations par rapport à la pente (réseaux dans le sens de la pente pour respecter un système</p>	<p>Mise en place de prescriptions permettant d'éviter le mitage du paysage et l'extension des réseaux et de garantir des accès adaptés.</p>

	<p>gravitaire, plantation perpendiculaire à la pente) et par rapport à l'ensoleillement.</p> <p>Pour cela, une forme triangulaire, ou rectangulaire en double-triangle est préconisée afin d'assurer l'équilibre dans l'organisation des espaces de cultures, des réseaux et voiries, et des constructions.</p> <p>La surface maximum d'un porteur de projet est de 5000m² de plein champ.</p>	
<p>ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>La façade sur voirie des constructions nouvelles ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles existantes à modifier ou à créer.</p> <p>Cette distance est réduite à 5 mètres en 1Nx.et 1Ng</p> <p>L'extension des constructions existantes, lorsqu'elle est autorisée, est possible dans cette marge de recul.</p> <p>Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation</p> <p>Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.</p>	<p>ARTICLE 1N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Dans toute la zone à l'exception du secteur 1NX2 :</p> <p>La façade sur voirie des constructions nouvelles ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobiles existantes à modifier ou à créer.</p> <p>Cette distance est réduite à 5 mètres en 1Nx.et 1Ng</p> <p>L'extension des constructions existantes, lorsqu'elle est autorisée, est possible dans cette marge de recul.</p> <p>Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation</p> <p>Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées à l'alignement ou en recul.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement :</p> <p>Les constructions devront s'implanter de manière groupée à proximité de l'accès au terrain depuis une voie et emprise publique.</p>	<p>Mise en place de prescriptions particulières limiter le mitage du paysage et l'impact paysager du projet.</p>
<p>ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>Dérogation aux prescriptions compte tenu de la spécificité de l'activité prévue.</p>

<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres et à 3 mètres pour les abris de jardin.</p> <p>Toutefois, en 1Ng, les constructions principales pourront être implantées sur une des limites aboutissant aux voies.</p> <p>L'extension des constructions existantes est possible dans cette marge de recul.</p> <p>Les abris de jardin pourront être implantés sur la limite de fond de parcelle.</p> <p>Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au secteur 1Ncs.</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à construire au point de la limite de l'unité foncière qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres et à 3 mètres pour les abris de jardin.</p> <p>Toutefois, en 1Ng, les constructions principales pourront être implantées sur une des limites aboutissant aux voies.</p> <p>L'extension des constructions existantes est possible dans cette marge de recul.</p> <p>Les abris de jardin pourront être implantés sur la limite de fond de parcelle.</p> <p>Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.</p> <p>Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au secteur 1Ncs et au secteur 1NX2.</p>	
<p>ARTICLE 1N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <p>Pas de prescription.</p>		Pas de modification
<p>ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans le secteur 1Nj l'emprise au sol des abris de jardin (calculée par projection au sol de tout point de la construction) ne pourra excéder 25 m².</p> <p>L'emprise au sol des dépendances à l'habitat est limitée à 15% à réaliser en une seule fois, sauf règles plus contraignantes fixées à l'article 2.</p>	<p>ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Dans le secteur 1Nj l'emprise au sol des abris de jardin (calculée par projection au sol de tout point de la construction) ne pourra excéder 25 m².</p> <p>L'emprise au sol des dépendances à l'habitat est limitée à 15% à réaliser en une seule fois, sauf règles plus contraignantes fixées à l'article 2.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement : L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m² sur une même unité foncière, soit un terrain de projet.</p>	<p>Mise en place de prescriptions adaptées à l'activité permettant de limiter la consommation d'espace.</p>

	L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m², soit l'équivalent de 5 containers par unité foncière ou territoire de projet.	
ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Sauf règles plus contraignantes fixée à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des abris de jardin et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone. En 1Ne, la hauteur limite est fixée à 150 mètres	ARTICLE 1N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Sauf règles plus contraignantes fixée à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des abris de jardin et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone. En 1Ne, la hauteur limite est fixée à 150 mètres. Dans le secteur 1NX2 uniquement : La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9m au faîtage, soit 7m à l'acrotère.	Mise en place de prescriptions adaptées à l'activité.
ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 11.1 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. 11.2 - Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite	ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR 11.1 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. 11.2 - Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite	Dérogação aux prescriptions encadrant l'aspect compte tenu de la nature des installations (serres, containers).

<p>traditionnelle sauf en zone 1Ncs où les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades des bâtiments se référera à la couleur des enduits du nuancier disponible auprès des services de la Communauté pour toutes les constructions ou à la couleur du bois naturel pour toutes les constructions sauf celles à vocation d'habitat. - Pour les constructions à usage d'habitation, la couleur des enduits et menuiseries doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. <p>À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).</p> <p>Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin devront présenter l'aspect du bois. <p>En 1Ng, outre le 11.1, les règles suivantes s'appliquent :</p> <p>11.3 Façades</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses, ...). Les éléments en pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.</p> <p>Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites.</p> <p>La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc</p>	<p>traditionnelle sauf en zone 1Ncs où les toitures végétalisées sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ton général des façades des bâtiments se référera à la couleur des enduits du nuancier disponible auprès des services de la Communauté pour toutes les constructions ou à la couleur du bois naturel pour toutes les constructions sauf celles à vocation d'habitat. - Pour les constructions à usage d'habitation, la couleur des enduits et menuiseries doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. <p>À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).</p> <p>Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin devront présenter l'aspect du bois. <p>Les règles de l'article 11.2 ne s'appliquent pas en secteur 1NX2.</p> <p>En 1Ng, outre le 11.1, les règles suivantes s'appliquent :</p> <p>11.3 Façades</p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses, ...). Les éléments en pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.</p>	
--	---	--

<p>ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente). Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois. Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois. Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.</p> <p>11.4 Toitures</p> <p>La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.</p> <p>Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.</p> <p>Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.</p> <p>Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées. Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.</p> <p>Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.</p>	<p>Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites. La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade. À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté.</p> <p>Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente). Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois. Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois. Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.</p> <p>11.4 Toitures</p> <p>La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.</p> <p>Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faîtage principal.</p> <p>Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.</p> <p>Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées. Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.</p>	
--	--	--

<p>Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.</p> <p>La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)</p> <p>En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.</p> <p>11.5 Clôtures</p> <p>Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 m) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.</p> <p>La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.</p> <p>Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.</p> <p>11.6 Divers</p> <p>Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.</p>	<p>Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.</p> <p>Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.</p> <p>La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°)</p> <p>En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.</p> <p>11.5 Clôtures</p> <p>Lorsque le retrait de l'alignement est matérialisé par une clôture, la hauteur maximale sera de deux mètres (2 m) avec une partie maçonnée comprise entre 0,65 et 1 mètre surmontée d'une grille métallique ou en bois à barreaux verticaux.</p> <p>La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.</p> <p>Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.</p> <p>Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.</p> <p>11.6 Divers</p> <p>Les imitations de matériaux (faux pans de bois, fausses poutres, faux fer forgé,...), les bardages en plastique, en ciment ou en matériaux bitumeux, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou</p>	
--	--	--

<p>Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée. Ils seront de la couleur de la façade.</p> <p>Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p>	<p>d'un parement tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés sont interdits.</p> <p>Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée. Ils seront de la couleur de la façade.</p> <p>Les abris divers : conteneurs, poubelles, seront aussi discrets que possible : auvent à un pan, aspect bois, végétalisation des abords.</p> <p>Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.</p>	
<p>ARTICLE 1N 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.</p>		<p>Pas de modification</p>
<p>ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>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, sauf en Nm.</p> <p>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 en Nm.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.</p> <p>Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers... - arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers... 	<p>ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>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, sauf en Nm.</p> <p>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 en Nm.</p> <p>Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.</p> <p>Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers... - arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers... 	<p>Mise en place d'une prescription permettant de limiter l'artificialisation du site et de préserver sa valeur agronomique.</p>

<p>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.</p> <p>Les éléments naturels remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant. Toutefois, leur régénération ou l'ouverture d'accès, sont autorisées.</p>	<p>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.</p> <p>Les éléments naturels remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant. Toutefois, leur régénération ou l'ouverture d'accès, sont autorisées.</p> <p>Dans le secteur 1NX2 uniquement : Les espaces libres et les espaces cultivés devront représenter au minimum 90% de la surface totale de l'unité foncière ou terrain de projet.</p>	
SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Pas de prescription.		Pas de modification

JUSTIFICATIONS

Une demande des habitants du Grand Verdun

La consommation de produits résultant de l'agriculture biologique est une demande de plus en plus présente chez les consommateurs, et les Verdunois n'échappent pas à cette tendance. L'enjeu est également environnemental, notamment au regard de la baisse de la fertilité des sols accueillant de l'agriculture intensive, activité traditionnellement présente sur le territoire et dans la Meuse depuis des années. En Lorraine, la dynamique du maraîchage bio se traduit par l'implantation de 150 fermes dont une vingtaine dans la Meuse. Il s'agit principalement de petites surfaces d'exploitation bénéficiant d'un point de vente direct, ce qui permet d'avoir une démarche de sobriété énergétique et de démarche vertueuse et écologique de la production à la distribution : économie de surface, production de légumes diversifiés, de saison, sans produits chimiques de synthèse, cultivés et commercialisés localement (et donc sans consommation excessive d'énergie due au transport), réponse à une demande citoyenne.

Une offre en légume bio est déjà présente sur le territoire (*voir liste ci-dessous*). Malgré un potentiel de développement bien réel, le projet a été réalisé en concertation avec les agriculteurs déjà en place. Ces derniers ont manifesté la volonté d'accompagner de nouvelles installations.

Les maraîchers en agriculture biologique présents autour du Grand Verdun et les projets d'installation :

Nom / Prénom	Distance Verdun/ferme	Localisation	Commercialisation	Distance distribution/Verdun
Damien WATRIN et Selim HAMROUNI	4,9 km	55100 BELLERAY	Nancy Vente à la ferme	93 km 4,9 km
HENRY Florence EARL Lait et Jardin	39 km	55600 REMOIVILLE	Amap Verdun Marché Longwy Vente à la ferme	2,6 km 59 km 39 km
CORDIER Thomas et Sandrine	18 km	55220 VILLERS SUR MEUSE	Magasin Bio Vente à la ferme	4,6 km 18 km
GUICHARD Delphine	58 km	55700 POUILLY S/Meuse	Drive Verdun Paniers stenay Longwy	4,6 km 47 km 59 km
Renaud MORELATTO et Athena SEYED ESMail	30 km	55210 HANNONVILLE S/Les Côtes	Marché de Verdun Marché au village Magasin Fresnes	3 km 30 km 23 km
BARNET Maxime et Edwige Ferme du Warsin	23 km	55110 SIVRY S/Meuse	Amap Etain Amap Stenay Vente à la Ferme	21 km 47 km 23 km
LOZE Marc-Antoine	25 km	55120 CLERMONT EN ARGONNE		
GARBOLI Gabrielle	30 km	55160 HARVILLE	Amap Bonzée	21 km
PAQUOT Amaury	42 km	55300 BUXIERES S/LES COTES	Fresnes en Woëvre Buxieres Commercy	21 km 42 km 55 km
ERPELDING	32 km	55150 LISSEY	Marché Damvillers	26 km

David et Caroline				Marché Villerupt	64 km
GAEC St Eloyes	28 km	55250	NUBECOURT	RHD Vente à la Ferme	28 km
Emilie LEMMER	36 km	55230	PILLON	En cours	
FISCHESSER Anthony Le Gout de la Lorraine	37 km	55240	BOULIGNY	Vente à la Ferme	37 km
LECLERC Paul	37 km	55210	CHAILLON	Vente à la ferme AMAP Vigneulles les Hat.	37 km 35 km
BRISSE Philippe	40 km	55260	VILLE DEVANT BELRAIN	Vente à la ferme	48km
LEBLANC Thomas La Roue Ovale	39 km	55260	VILLOTTE SUR AIRE	La Grange	50 km
FLONNER Nicolas	53 km	55500	COUSANCES-LES-TRICONVILLE	Vente à la Ferme Commercy	53 km 54 km
FRAICHE Maxime le jardin de la paillotte	59 km	55000	BEUREY SUR SAULX		
GUINAY Alban les jardins vidusiens	63 km	55190	VOID-VACON	Vente à la ferme	63 km
BURNEL Sébastien GAEC des BUSSIERES	73 km	55600	NANTOIS	Magasin producteur Bar le Duc. Vente à la ferme, amap	53 km
HINCKEL Christophe Le jardin et les vergers de la Valotte	50 km	55300	LIJOUVILLE/APREMONT la foret		

Source : projet de pôle maraîchage bio en Grand Verdun, Bio en Grand-Est.

Le Grand Verdun a également été labellisé Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte. Parmi les 5 actions prioritaires liées à cette action, figure l'aménagement d'un espace test pour le maraîchage bio.

Une localisation idéale

Le choix du terrain se justifie par son appartenance à la ville de Verdun, et sa localisation en entrée de ville dans un tissu périurbain (croisement de la rue des fusillés et de la route de Dugny). Cela favorise une proximité avec les consommateurs tout en évitant de consommer des espaces agricoles ou naturels ayant une plus forte sensibilité paysagère/écologique/agronomique.

CONCLUSION

L'objet n°3 de la modification a pour objectif la création d'un sous-secteur de la zone naturelle : le secteur 1NX2 destiné à l'agriculture biologique et maraîchère. La parcelle accueillant le projet était initialement classée en zone naturelle mais identifiée au RPG Agricole 2019.

Cette modification des règlements graphique et littéral doit permettre le développement d'un Espace Test Agricole en lien avec le plan d'action du programme TEPCV, qui prévoit le développement de ce type d'exploitation agricole en périphérie de l'agglomération Verdunoise.

Le règlement ainsi créé limite fortement la constructibilité de la zone, en n'autorisant que les aménagements et constructions légères et à faibles emprises, conformément au besoin de l'activité et de la philosophie environnementalement vertueuse du projet.

4. MODIFICATION DU ZONAGE D'UNE EMPRISE AU SEIN DES ANCIENNES CASERNES NIEL À THIERVILLE POUR LA RÉALISATION D'HÉBERGEMENTS

PRÉSENTATION DU PROJET



Périmètre et photographie aérienne du site de projet (source géoportail).

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 emprises restantes sont toujours détenues par l'armée.

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

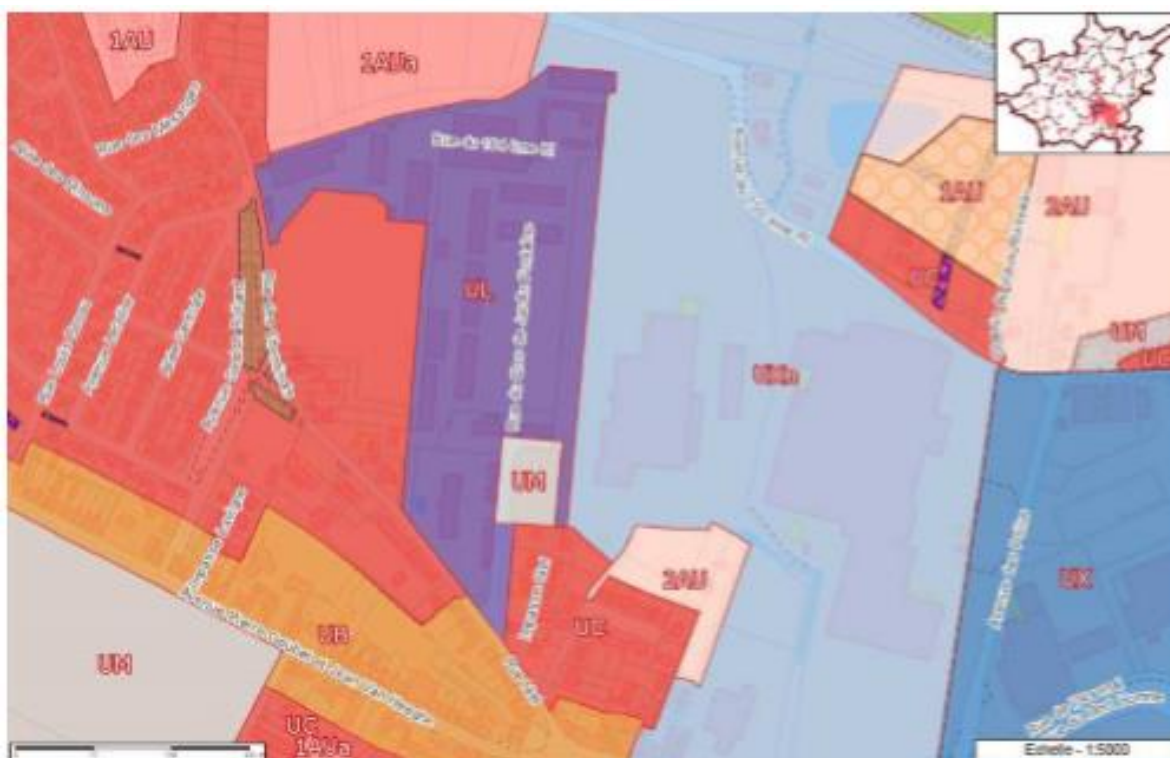
- Création d'un ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le travail) et d'une salle de restauration ;
- Création d'un foyer médicalisé ;
- Création d'un SESSAD (Service d'Education Spécialisé et de Soins à Domicile) et d'un appartement éducatif ;
- Création d'un foyer d'hébergement.

Le site des casernes Niel présente une faible emprise au sol des constructions et de nombreux espaces peuvent être considérés comme des « dents creuses », susceptibles d'accueillir des logements et notamment des résidences seniors. Ce site est d'autant plus intéressant pour ce projet de relocalisation d'un espace d'hébergement mixte par sa faculté à remobiliser et requalifier une friche dans un contexte urbain déjà caractérisé par sa mixité fonctionnelle : centre de loisir, emprises militaires, entreprises, lotissements résidentiels.

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

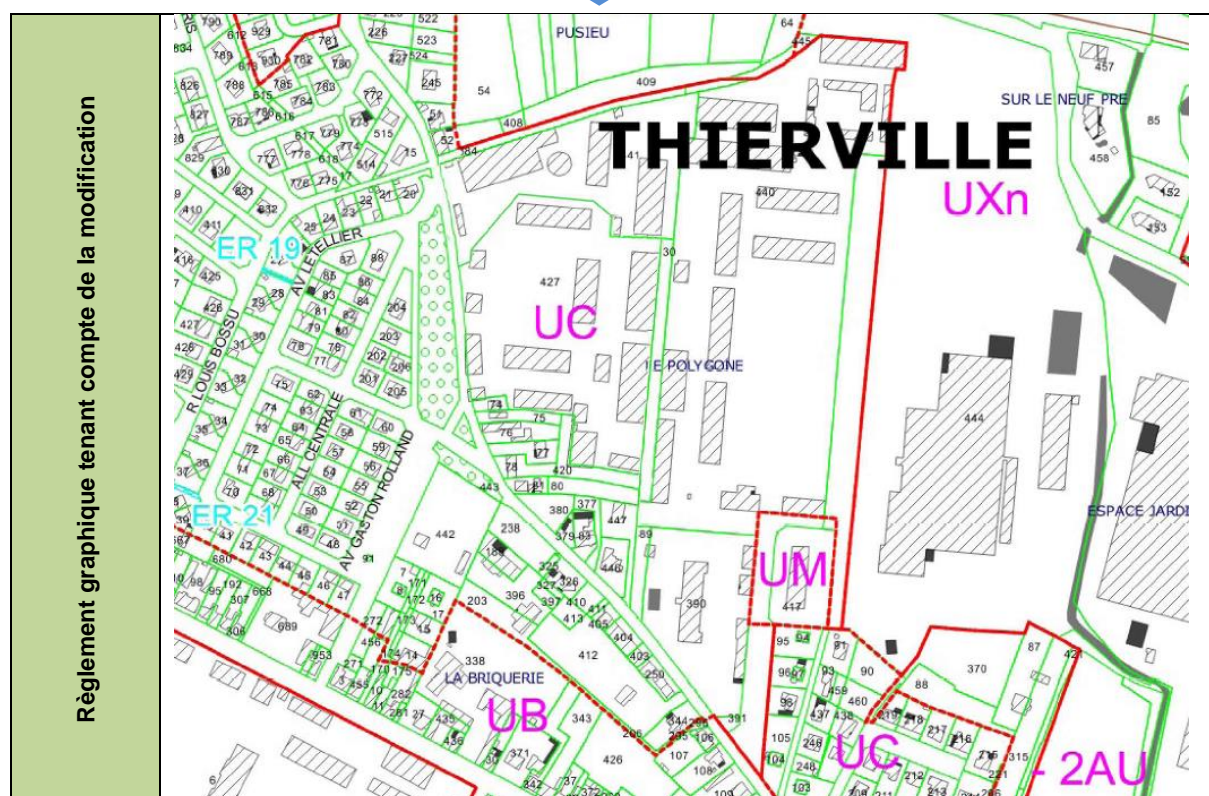
Il convient donc de procéder à une modification d'une PLUi afin de faire évoluer le zonage UL en cohérence avec les activités existantes sur cette emprise et les projets en cours et à venir.

Plan cadastrale du site concerné par la procédure (source SIG CAGV).



Zonage du PLUi en vigueur.

Pour répondre au projet, le règlement graphique est modifié : l'emprise concernée est classée en zone **UC**.



La modification est relative à la planche 4 du règlement graphique du PLUI.

Évolution des surfaces induite par la modification :

Zone	Évolution de surface
UL	- 8,56 ha
UC	+ 8,56 ha

JUSTIFICATIONS

Actuellement, le site de la caserne Niel est classé en zone UL relative aux équipements publics. Cette destination recouvre à la fois les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements, d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs, et les autres équipements recevant du public. La délocalisation de foyers nécessiterait plutôt un reclassement dans une zone à destination de l'habitation et de l'hébergement (qui recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, les centre d'hébergements et de réinsertion sociale, etc).

La zone existante convenant le mieux à ces destinations est la zone UC à dominante d'habitat.

Compatibilité du projet avec le règlement de la caserne Niel :

Règlement de la zone UC	Compatibilité du projet
<p>ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> • d'entrepôts commerciaux • agricole - Les carrières - Les habitations légères de loisirs - Les travaux, installations et aménagements suivants : <ul style="list-style-type: none"> • 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 caravanning ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes; - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures. 	<p>Les hébergements et services d'intérêt collectif de type ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le travail) avec salle de restauration, foyer médicalisé, SESSAD (Service d'Education Spécialisé et de Soins à Domicile) avec appartement éducatif, et foyer d'hébergement ne sont pas interdits dans le règlement de la zone UC.</p>
<p>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS</p>	

<p>CONDITION</p> <p>2.1 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.</p> <p>2.2 Sont admises : - les dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone - les constructions à usage de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient liées à une construction ou installation autorisée dans la zone et dans la limite de deux emplacements par unité foncière.</p> <p>Les aménagements et transformations des exploitations agricoles dès lors qu'elles n'entraînent pas une aggravation des risques et des nuisances. Les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité susceptible de causer des nuisances aux constructions à usage d'habitat existantes dans les zones environnantes.</p> <p>- Les travaux, installations et aménagements dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public • les aires de stationnement dès lors qu'elles sont ouvertes au public • les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et plus de 2 mètres de • dénivelée ne seront admis que s'ils sont liés aux constructions, installations et • ouvrages autorisés dans la zone. 	<p>Les différentes occupations et utilisations du sols admises sous condition sont compatibles avec les éventuels besoins des différents types de structures qui pourront venir s'installer dans les casernes : construction d'une dépendance, construction à usage de stationnement, aire de jeux ou de sport, aire de stationnement ouverte au public.</p>
<p>ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.1 Accès Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservies par des voies publiques ou privées, soit directement, 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. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.</p>	<p>Les casernes Niel sont desservies par la rue du Clos du Jardin Fontaine qui présente des dimensions suffisantes pour le passage de deux véhicules simultanément et l'accès aux véhicules d'urgence.</p> <p>L'emprise des casernes est largement suffisante pour permettre le retournement de n'importe quel type de véhicule.</p>

<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>3.2 Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées : - à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, - aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.</p>	
<p>ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>La façade des constructions principales devra être édifiée soit : - à l'alignement des constructions existantes de la rue. - en recul compris d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement du domaine public Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul minimum est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement UC. En cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques, cette disposition s'applique par rapport à la voie adjacente ou la plus proche du terrain considéré. Par ailleurs, en cas de juxtaposition de plusieurs voies publiques ou privées, aucune construction ne pourra s'implanter au ras de l'emprise publique ou privée. L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture.</p>	<p>Les façades des portes d'entrées des casernes Niel, seules constructions concernées par le présent article, sont construites à l'alignement par rapport aux emprises publiques.</p> 
<p>ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1 Limite séparative aboutissant aux voies Le bâtiment pourra être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque l'unité foncière possède une largeur inférieure ou égale à 10 mètres, le bâtiment pourra s'implanter de limite à limite. Si la façade sur rue se situe au-delà de 15 mètres, les constructions ne doivent pas s'implanter sur les limites séparatives, sauf s'il s'agit de l'extension d'une construction existante. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 inférieur à 3 mètres.</p>	<p>Les constructions sont implantées le long de limites séparatives latérale et en fond de parcelle.</p>

Lorsqu'une construction principale voisine est déjà implantée sur la limite séparative latérale, le nouveau bâtiment qui s'y implante pourra être mitoyen du bâtiment existant.

Toutefois, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, le recul par rapport à toutes les limites séparatives sera au minimum égal à la hauteur.

Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.

7.2 Limite séparative de fond de parcelle

Les dépendances pourront être implantées sur ces limites séparatives.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites 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 3 mètres.

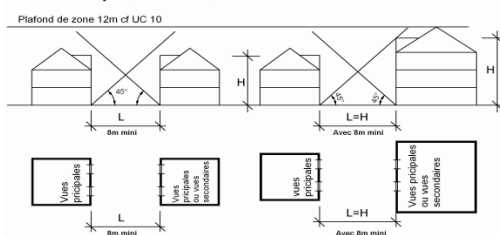
7.3 Les constructions et installations liées aux infrastructures pourront être implantées en limite ou en recul.



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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

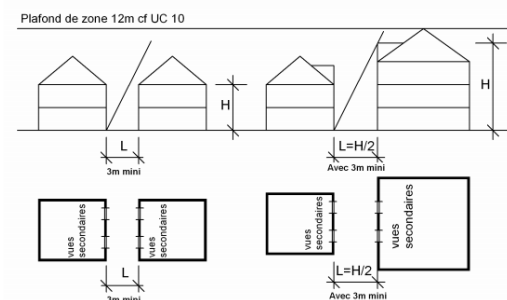
VUE PRINCIPALE -Baies sur séjour, chambres, bureaux.



Casernes Niel :

$L = 11m = H = 11m$ environ pour du R+2+C

VUE SECONDAIRE -Baies sur salle de bain, cuisine, cellier, lingerie.



Casernes Niel :

$L = 11m = H/2 = 5.5m$ environ

	
<p>ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m², en totalité par logement. Elle est limitée à 12m² pour les abris de jardin, en totalité par logement.</p>	<p>Aucune dépendance ni abri de jardin.</p>
<p>ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</p> <p>10.1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faitage soit R+2+Combles.</p> <p>10.2 La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.</p> <p>10.3 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Les apports de terre formant butte ne sont pas autorisés. Si des constructions existantes contiguës sont implantées différemment, le niveau d'implantation pourra se référer à la configuration d'implantation de ces constructions.</p> <p>10.4 Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur absolue de la construction existante.</p>	<p>La hauteur des constructions est relative à un niveau de R+2+C soit environ $(3 \times 3) + 3 = 11\text{m}$ soit 12m environ au faitage.</p> <p>Elles sont de même hauteur que les maisons individuelles qui entourent le site.</p> 
<p>ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.1 Généralités 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.</p>	

11.2 Garages

Les garages collectifs autorisés doivent être intégrés au volume de la construction principale.

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts ne pourront pas être employés bruts (matériaux tels que parpaings, briques creuses...). Les éléments de pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé. Ils doivent conserver leur aspect naturel et ne pas être recouverts d'enduit ou de peinture. Les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierres ou enduites. La couleur des enduits et menuiseries des constructions doit présenter une harmonie. Le blanc ou le noir doivent être réservés à des bandeaux destinés à souligner des éléments de la façade.

Les bardages en façade sont autorisés à condition qu'ils soient isolants. Ils pourront être en bois en plastique imitation bois et devront présenter une harmonie avec les autres éléments de façade, les couleurs blanche et noire étant interdites.

À ce titre, les pétitionnaires peuvent se référer au nuancier disponible auprès des services de la Communauté de Communes.

Les menuiseries devront respecter le principe de contraste avec les enduits (tonalité différente si même couleur ou couleur et tonalité différente).

Les menuiseries blanches ou couleur du bois naturel ou vernis sont interdites à l'exception des portes en bois.

Les dépendances peuvent présenter l'aspect du bois.

Les balcons en saillie sur le domaine public seront interdits.

En secteur UCa aucun élément maçonné ne sera admis entre la construction existante et la clôture marquant l'alignement de la voie ouverte à la circulation.

Lors de tout ravalement, obligation sera faite de conserver les moulures, corniches et diverses modénatures des façades ravalées.

En dehors du secteur UCru, les façades visibles depuis la voie publique seront principalement en pierre ou enduites.

11.4 Toitures

La faîtière et les versants des toitures de la façade principale seront soit parallèles à la rue, soit orthogonaux par rapport aux limites d'unité foncière aboutissant aux voies, ou à l'identiques de l'état existant.

Il peut être fait exception à cette règle pour les constructions non visibles des voies. Les toits à deux pans inversés avec chéneau central étant interdits.

Les façades des casernes sont enduites selon des tons variés mais harmonieux (accord de couleurs claires/sombres) qui s'intègrent au cadre paysager et urbain.

Nuancier respecté.

Aucun balcon ni saillie sur le domaine public.

Faîtières et versants orthogonaux par rapport aux limites séparatives et emprises publiques.

Une majorité des constructions des casernes ne sont pas visibles depuis les principales voies publiques.

<p>Les toitures-terrasses d'une surface < 25% de la surface totale de la toiture peuvent être autorisées.</p> <p>Les dépendances, les extensions de bâtiments ne faisant pas partie du volume de la construction principale pourront avoir un toit à un pan.</p> <p>Les toitures seront recouvertes de tuiles de couleur rouge ou brun flammé, de préférence de tuiles canal.</p> <p>Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.</p> <p>La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).</p> <p>En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux d'aspect équivalent à ceux d'origine peuvent être utilisés.</p>	<p>Pas de toiture terrasse.</p> <p>Pas d'extension.</p> <p>Emploi de tuiles brun flammé.</p>
---	--

CONCLUSION

L'objet n°4 de la modification du PLUi permet la délocalisation de l'association ADAPEI dans une partie des emprises des casernes Niel, en déclassant le secteur de la zone UL (équipements collectifs) vers la zone UC qui la jouxte, et qui correspond aux espaces d'habitat et d'hébergement correspondant à la destination du projet.

Les dispositions réglementaires de la zone UC, notamment en termes de destination, de volumétrie des constructions et de qualité architecturale et paysagère, sont compatibles avec le projet.

Aussi il permet de remobiliser une ancienne friche militaire de l'agglomération Verdunoise.

5. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUX SITUÉE AU NORD DU BAN COMMUNAL DE LA COMMUNE D'HAUDAINVILLE – ARTICLE 1AUX1

PRÉSENTATION DU PROJET



Photographie aérienne du site (source : géoportail).

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.



Zonage du PLUi en vigueur.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PIÈCES DU PLUi

La modification est apportée à l'article 1AUX1 du règlement de la zone 1AU :

Article 1AUX1 avant modification	Article 1AUX1 après modification
<p>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.</p> <p>1.2 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 caravanning 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. 	<p>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.</p> <p>1.2 Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions à usage : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 caravanning 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.

JUSTIFICATION ET CONCLUSION

Cette modification du règlement n'entraîne aucune majoration des droits à construire. Il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle du règlement littéral.

Aussi, l'activité d'hôtellerie et de restauration est compatible avec les activités préalablement permises par le règlement de la zone : artisanat et commerce.

6. SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°11 DU PLUi DE L'EX CCV

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

La procédure de modification n°11 du PLUi de l'ex CCV compte 5 objets répondant à différents objectifs opérationnels de la CAGV, qui ne peuvent attendre l'élaboration du PLUi-H. Ces objets portent sur la création d'opérations d'aménagement et de construction de logements, sur la requalification des friches du territoire, le changement de destination de secteurs règlementaires, l'implantation d'un Espace Test Agricole et la correction d'une erreur matérielle.

Objet de la modification	Conséquence
Objet n°1 : Modification de zonage des anciennes casernes Miribel à Verdun	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution d'une zone 1AU vers une zone U ; - Création d'une OAP sectorielle de secteur d'aménagement, règlementant un projet d'urbanisme opérationnel vertueux ; - Création de 300 logements mixtes. - Valorisation de l'attractivité résidentielle de la CAGV et de Verdun. - Requalification d'une caserne en friche
Objet n°2 : Modification de zonage de l'emprise de l'ancien centre équestre « l'Etrier Verdunois »	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution d'une zone UX (activité) vers une zone UB (habitat) ; - Déclassement du RSD attaché à l'ancienne destination ; - Création d'environ 30 logements.
Objet n°3 : Modification de zonage pour permettre l'implantation d'un projet d'Espace Test Agricole, relatif au maraichage bio, à Verdun	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un Espace Test Agricole ; - Réponse à un objectif du TEPCV.
Objet n°4 : modification de zonage d'une emprise des anciennes casernes Niel à Thierville-sur-Meuse pour la réalisation d'hébergements	<ul style="list-style-type: none"> - Changement de destination : équipements publics vers habitat ; - Créations d'hébergements (séniors, sociaux) et peut être de quelques logements ; - Requalification d'une friche militaire.
Objet n°5 : Modification du règlement de la zone 1AUX située au nord du ban communal de la commune d'Haudainville -article 1AUX1	<ul style="list-style-type: none"> - Correction d'une erreur matérielle ; - Permet l'implantation d'activités de l'hôtellerie-restauration dans la ZAC Actipôle Sud.

BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES INDUITE PAR LA PROCÉDURE

La procédure ne concerne que deux communes couvertes par le PLUi : **Verdun** et **Thierville-sur-Meuse**.

A l'échelle de ces deux communes, les surfaces de zone évoluent de la manière suivante :

Evolution des surfaces à Verdun :

Zones	Surfaces PLUi approuvé	Surfaces tenant compte de la présente modification	Evolution
1AU	22,4	22,4	
1AUa	4,59	4,59	
1AUb	26,22	19,64	-6,58
1AUru	2,49	2,49	
1AUX	27,85	27,85	
1AUXa	11,88	11,88	
1AUXn	20,4	20,4	
1N	1664,4	1653,8	-10,6
1Nan	1,03	1,03	
1Ncs	0,73	0,73	
1Nf	2,77	2,77	
1Ng	2,82	2,82	
1Nh	26,33	26,33	
1Nhn	0,05	0,05	
1Nj	2,12	2,12	
1NI	1,78	1,78	
1Nlp	26,31	26,31	
1Nm	643,55	643,55	
1Np	107,19	107,19	
1Nx	2,36	2,36	
1NX2	0,00	10,6	+10,6
2AU	58,47	58,47	
2AUj	2,76	2,76	
2N	19,85	19,85	
A	883,62	883,62	
UA	97,6	97,6	
UAb	5,35	5,35	
UAc	2,42	2,42	
UAVn	12,75	12,75	
UB	72,6	72,34	-0,26
UBn	3,35	3,35	
UC	348,82	352,13	+3,31
UCa	33,37	33,37	
UCbru	8,08	8,08	
UCc	4,47	4,47	
UCm	0,00	6,84	+6,84
UCn	15,63	15,63	
UCru	18,69	18,69	
UL	37,34	37,34	
ULb	6,09	6,09	
ULc	1,87	1,87	
ULcp	0,85	0,85	

Zones	Surfaces PLUi approuvé	Surfaces tenant compte de la présente modification	Evolution
ULd	17,39	17,39	
ULp	11,34	11,34	
UM	1,84	1,84	
UX	104,08	100,77	-3,31
UXn	36,21	36,21	
UXnh	31,94	31,94	
UZA	1,13	1,13	
UZO	27,88	27,88	
Total général 4 463,06 ha			

Evolution des surfaces à Thierville-sur-Meuse :

Zones	Surfaces PLUi approuvé	Surfaces tenant compte de la présente modification	Evolution
1AU	11,81	11,81	
1AUa	5,22	5,22	
1AUc	3,34	3,34	
1AUd	1,61	1,61	
1AUX	1,5	1,5	
1N	143,12	143,12	
1Nb	0,64	0,64	
1Nh	0,32	0,32	
1Nm	238,71	238,71	
1Np	34,29	34,29	
1Nx1p	1,27	1,27	
1Nxp	1,84	1,84	
2AU	8,29	8,29	
A	1006,3	1006,3	
Ap	0,72	0,72	
UAV	9,56	9,56	
UAVp	0,43	0,43	
UB	7,52	7,52	
UC	88,23	96,79	+8,56
UCn	1,41	1,41	
UCp	8,34	8,34	
UL	27,63	19,07	-8,56
ULe	0,94	0,94	
UM	36,19	36,19	
UX	40,26	40,26	
UXn	36,21	36,21	
Total général 1 715,7 ha			

Le bilan global à l'échelle du PLUi est le suivant :

Zones	Surfaces PLUi approuvé	Surfaces tenant compte de la présente modification	Evolution
1AU	34,35	34,35	
1AUa	12,22	12,22	
1AUb	26,22	19,64	-6,58
1AUc	8,11	8,11	
1AUcp	2,83	2,83	
1AUp	1,61	1,61	
1AUru	2,49	2,49	
1AUX	29,35	29,35	
1AUXa	11,88	11,88	
1AUXn	20,4	20,4	
1N	2301,42	2290,82	-10,6
1Nan	1,03	1,03	
1Nb	0,64	0,64	
1Nc	48,73	48,73	
1Ncs	0,73	0,73	
1Ne	102,37	102,37	
1Nf	2,77	2,77	
1Ng	2,82	2,82	
1Nh	30,34	30,34	
1Nhn	0,05	0,05	
1Nj	2,12	2,12	
1Ni	19,26	19,26	
1Nlp	26,31	26,31	
1Nm	643,55	643,55	
1Np	148,41	148,41	
1Nt	1,3	1,3	
1Nx	2,36	2,36	
1Nx1p	1,27	1,27	
1Nx2	0	10,6	+10,6
1Nxp	1,84	1,84	
2AU	68,84	68,84	
2AUj	2,76	2,76	
2AUp	1,84	1,84	
2N	19,85	19,85	
A	3054,12	3054,12	
Ap	105,47	105,47	
UA	97,6	97,6	
UAb	5,35	5,35	
UAc	2,42	2,42	
UAV	45,96	45,96	
UAVn	12,75	12,75	
UAVp	5,49	5,49	
UB	72,6	72,34	-0,26
UBn	3,35	3,35	
UC	441,41	453,28	+11,87
UCa	33,37	33,37	
UCbru	8,08	8,08	
UCc	4,47	4,47	

Zones	Surfaces PLUi approuvé	Surfaces tenant compte de la présente modification	Evolution
Ucm	0	6,84	+6,84
UCn	18,01	18,01	
UCp	13,17	13,17	
UCru	18,69	18,69	
UL	66,92	58,36	-8,56
ULb	6,09	6,09	
ULc	1,87	1,87	
ULcp	0,85	0,85	
ULd	17,39	17,39	
ULe	0,94	0,94	
ULp	11,34	11,34	
UM	37	37	
UX	104,3	100,99	-3,31
UXn	36,21	36,21	
UXnh	31,94	31,94	
UZA	1,13	1,13	
UZO	27,88	27,88	
Total général 7 866,24 ha			

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. MODIFICATION DU ZONAGE DES ANCIENNES CASERNES MIRIBEL À VERDUN

■ Occupation du sol

L'emprise du site de projet est actuellement occupée par la friche militaire des anciennes casernes : présence de pelouses artificielles, d'alignements d'arbres feuillus d'essence locale, espaces libres artificialisés (goudron, terrassement) et emprise bétonnée composent le terrain. Cette ancienne zone militaire est incluse à la trame urbaine de la ville de Verdun. Il s'agit d'un espace entièrement artificialisé.

La présente modification déclassifie cette emprise de près de 7 ha de la zone 1AU vers la zone UCm : aucune réduction de zones agricoles ou naturelles n'est opérée. Plus concrètement, aucun espace présentant un potentiel agronomique, écologique, forestier ou paysager n'est impacté par la présente modification du PLUi de l'ex CCV. Ce reclassement était prévu par le PADD du PLUi de l'ex CCV : la modification n°11 ne perturbe pas l'économie du PLUi.

■ Milieux naturels

Le site de projet n'est pas directement concerné par un périmètre ou inventaire de protection écologique, mais 4 d'entre eux se trouvent à moins de 2 km :

- Le site Natura 2000 directive habitats : Corridor de la Meuse ;
- La ZNIEFF de type I : Forêt de Verdun ;
- La ZNIEFF de type I : Gîtes à Chiroptères de Verdun ;
- La ZNIEFF de type II : Vallée de la Meuse.

Le projet de requalification des casernes Miribel n'aura aucun impact sur ces milieux.



Situation du site par rapports aux principaux périmètres et inventaires écologiques environnants.

Périmètres écologiques	Principales caractéristiques	Distances au site de projet	Incidences du projet	Niveau d'impact
Site Natura 2000 directive Habitats : Corridor de la Meuse	Habitats : eaux calcaires et végétations caractéristiques, Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires, forêts alluviales, hêtraies, chênaies, forêts de pentes.	Environ 1 km.	Aucune incidence directe sur ces habitats : le projet consomme des espaces déjà urbanisés. Aucun corridor écologique ne relie le site de projet au site Natura 2000.	Nul.
ZNIEFF de type I : Forêt de Verdun	Vergers, bosquets, pelouses semi-sèches, forêts mixtes, chênaies, conifères.		Le projet ne rejettera aucune pollution menaçant ces milieux.	
ZNIEFF de type I : Gites à Chiroptères de Verdun	Différentes espèces de Chiroptères vivant principalement dans des prairies humides. Leurs gites s'établissent dans cavité sombre sans courant d'air avec une température et surtout une hygrométrie stable (hiver), les cavités des arbres ou des murs de bâtiment en friche.	Environ 1.6 km.	Le site de projet est une friche pouvant potentiellement être fréquentée par des chiroptères qui peuvent parcourir plusieurs dizaines de kilomètres de vol. Toutefois, cette espèce trouvera aisément un foyer de nidification plus adaptée dans un rayon de 2 km.	Faible.
La ZNIEFF de type II : Vallée de la Meuse.	Milieux humides Meusiens (prairies, berges, bois) et végétations associées.	Environ 500m.	Aucune incidence directe sur ces habitats : le projet consomme des espaces déjà urbanisés. Aucun corridor écologique ne relie le site de projet à la ZNIEFF de type II. Le projet ne rejettera aucune pollution menaçant ces milieux.	Nul.

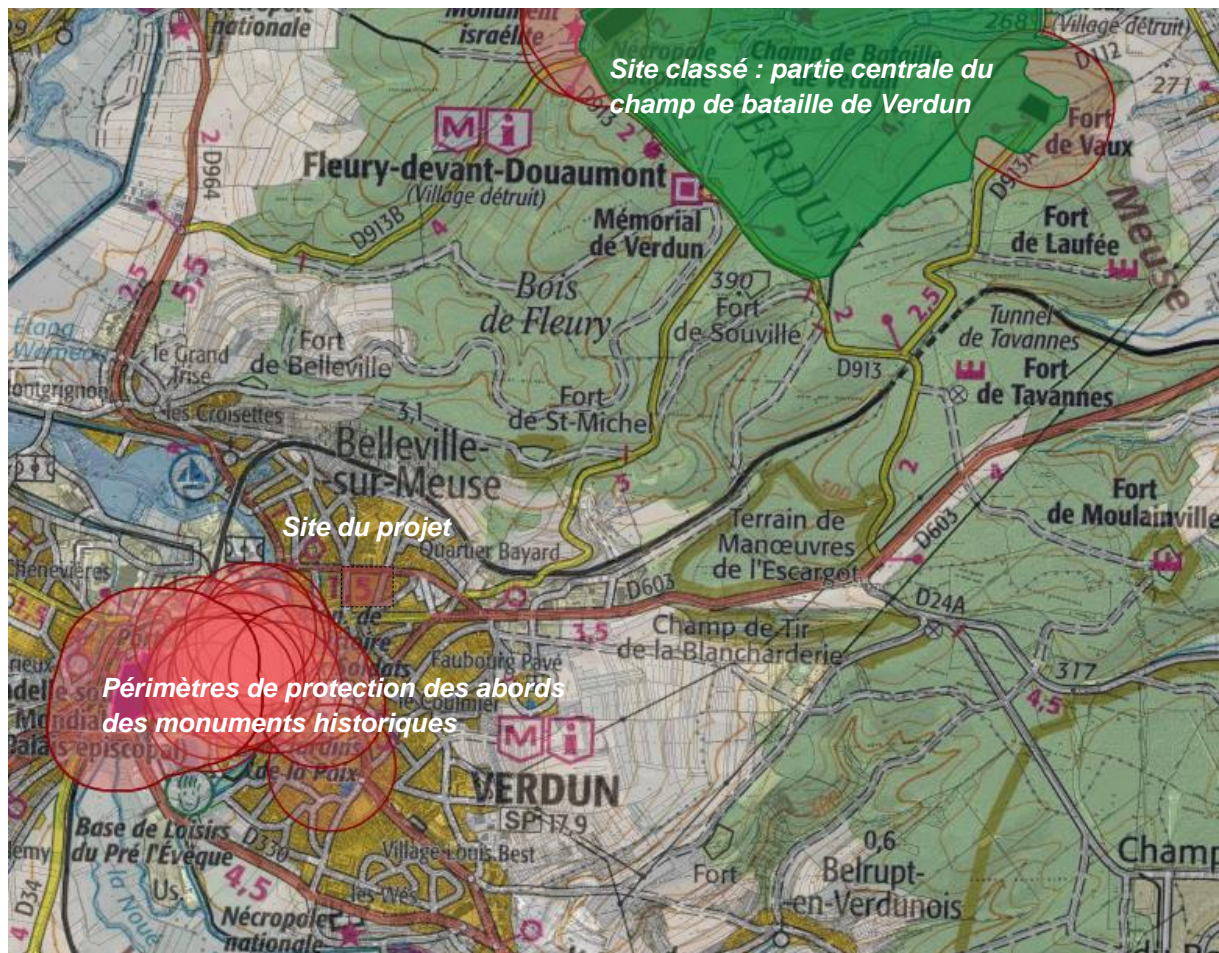
■ Paysage et patrimoine

La ville de Verdun, de par la prégnance de l'histoire dans son tissu urbain, est un espace où le patrimoine organise les formes urbaines communes. Plus d'une dizaine d'immeubles ont été classés comme Monuments Historiques et sont protégés par des « périmètres de protection des abords des Monuments Historiques » dans un rayon de 500m.

Le site de projet n'est pas localisé dans un de ces périmètres.

Aucun site classé ou site inscrit ne sont impactés par le présent objet de la modification.

Le seul site classé présent sur le territoire est la « partie centrale du champ de bataille de Verdun », d'une surface de 911 ha, localisé ci-dessous.



Source : atlas du patrimoine.

Une zone de présomption de prescription archéologique est mise en place sur la commune

Dans cette zone, le préfet de région est obligatoirement saisi :

- Soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté ;
- Soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

Le projet de construction d'un nouveau quartier ne portera pas atteinte au cadre paysager dans lequel se tient actuellement les casernes. Il s'implante sur un site d'une surface d'environ 7 ha présentant une topographie plate, et parfaitement intégré à une trame urbaine se composant principalement de logements collectifs (R+2 à R+3) ou individuels de type pavillon de ville.

Le nouveau projet viendra densifier cet immense espace vierge en venant implanter des bâtiments dont les volumes s'harmoniseront avec le tissu urbain en place : hauteur limitée à du R+3, reprise du tracé des anciennes casernes, création d'espaces verts et de liaisons douces pour éviter une surdensification, mise en place de franges paysagères. La remobilisation de cette friche et la création d'un nouveau quartier valorisant des formes urbaines et architecturales modernes et réfléchi à l'échelle du quartier permettra d'éviter l'apparition d'un dysfonctionnement urbain et paysager en place de cette friche. Cela revalorisera également cette vaste emprise et les espaces qui la bordent.



Vues sur le site de projet ci-contre (source : géoportail).



1/Vue sur les Casernes depuis l'Avenue de Miribel (source : streetview).



2/Vue sur les Casernes depuis la rue du Général Lemaire (source : streetview).



3/Vue sur les Casernes depuis la rue du 19^e BCP (source : streetview).

■ Gestion de l'eau potable et des eaux usées/pluviales

Le projet de requalification des anciennes casernes Miribel prévoit la construction d'un nouveau quartier permettant l'accueil de 300 habitants. La population de la CAGV était de 28 026 habitants en 2017 (INSEE 2020).

× **Capacité en eau potable de la CAGV :**

La ville de Verdun a une capacité maximale de pompage de 3000 m³. Elle permet l'accueil de 300 habitants supplémentaires.

× **Capacité en assainissement collectif de la CAGV :**

Nom de l'ouvrage	Code Sandre	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Commune d'implantation	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)
BETHELAINVILLE	025504702517	166	Béthelainville		
SIVRY-LA-PERCHE	025548902520	270	Sivry-la-Perche		
VERDUN	025504300095	52500	Belleville-sur-Meuse	Boue activée faible charge	Meuse (Eau douce de surface)

Source : services eau France.

La capacité nominale Equivalents-Habitants de la ville de Verdun est de 52 000 EH : elle est largement suffisante au projet.

× **Gestion des eaux usées :**

Le projet sera relié à la STEU de Belleville-sur-Meuse. D'après le rapport annuel du délégataire de 2017, 30 557 habitants sont desservis par cette station d'épuration pour un volume traité de 2 134 910 m³.

Le volume principal entrant de la station est en baisse de 25 % à l'exercice 2016. Cette station a été mise en service dans la configuration actuelle le 1er janvier 1994.

La STEU a été déclarée non conforme au 31 décembre 2018, un plan d'action est actuellement en cours pour revenir à la conformité réglementaire de l'équipement. Ces aspects normatifs n'obèrent ni la qualité du traitement ni la capacité à recevoir des effluents supplémentaires.

× **Gestion des eaux pluviales :**

L'OAP qui encadre l'aménagement du site prévoit de Prendre en compte le risque de ruissellement des eaux de pluie en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces libres, d'espaces perméables, enherbés, filtrant ou drainant).

■ Risques naturels et technologiques

Le site de projet est concerné par les risques énoncés ci-dessous :

- Exposition au retrait gonflement des argiles : exposition moyenne ;
- Le PPRT de l'usine Ineos à Verdun ;
- Un site pollué de type Basias (LOR5500005).
- PPRi de la Meuse : Zone Blanche

■ Pollution

Les études réalisées ont confirmé les pollutions au plomb, mercure et hydrocarbures au sud du site du projet. Un marché de déconstruction, dépollution et fouilles archéologiques a été lancé par la Collectivité.

Le site des anciennes casernes Miribel sera donc entièrement dépollué et ce afin de le rendre compatible avec tous les futurs usages : crèche, résidence senior et habitat.

Un diagnostic pollution complet a été réalisé et un plan de gestion a été établi.

2. MODIFICATION DU ZONAGE DE L'EMPRISE DE L'ANCIEN CENTRE-ÉQUESTRE « ÉTRIER VERDUNOIS » A VERDUN

■ Occupation du sol

L'emprise du site de projet est actuellement occupée par un centre-équestre classé en zone UX.
La modification du PLUi déclassé cette emprise de

La présente modification déclassé une emprise de la zone UX vers la zone UC : aucune réduction de zones agricoles ou naturelles n'est opérée. Plus concrètement, aucun espace présentant un potentiel agronomique, écologique, forestier ou paysager n'est impacté par la présente modification du PLUi de l'ex CCV.

■ Milieux naturels

Le projet vise à démolir un centre-équestre en cession d'activité afin de construire un lotissement sur son emprise. Aucune consommation d'espace naturel, et donc de milieux d'intérêt écologique n'aura lieu. Aussi, la vocation résidentielle future du terrain n'aura pas pour effet de perturber les écosystèmes environnants : aucune pollution ou nuisance particulière, pas d'augmentation significative des déplacements, etc.

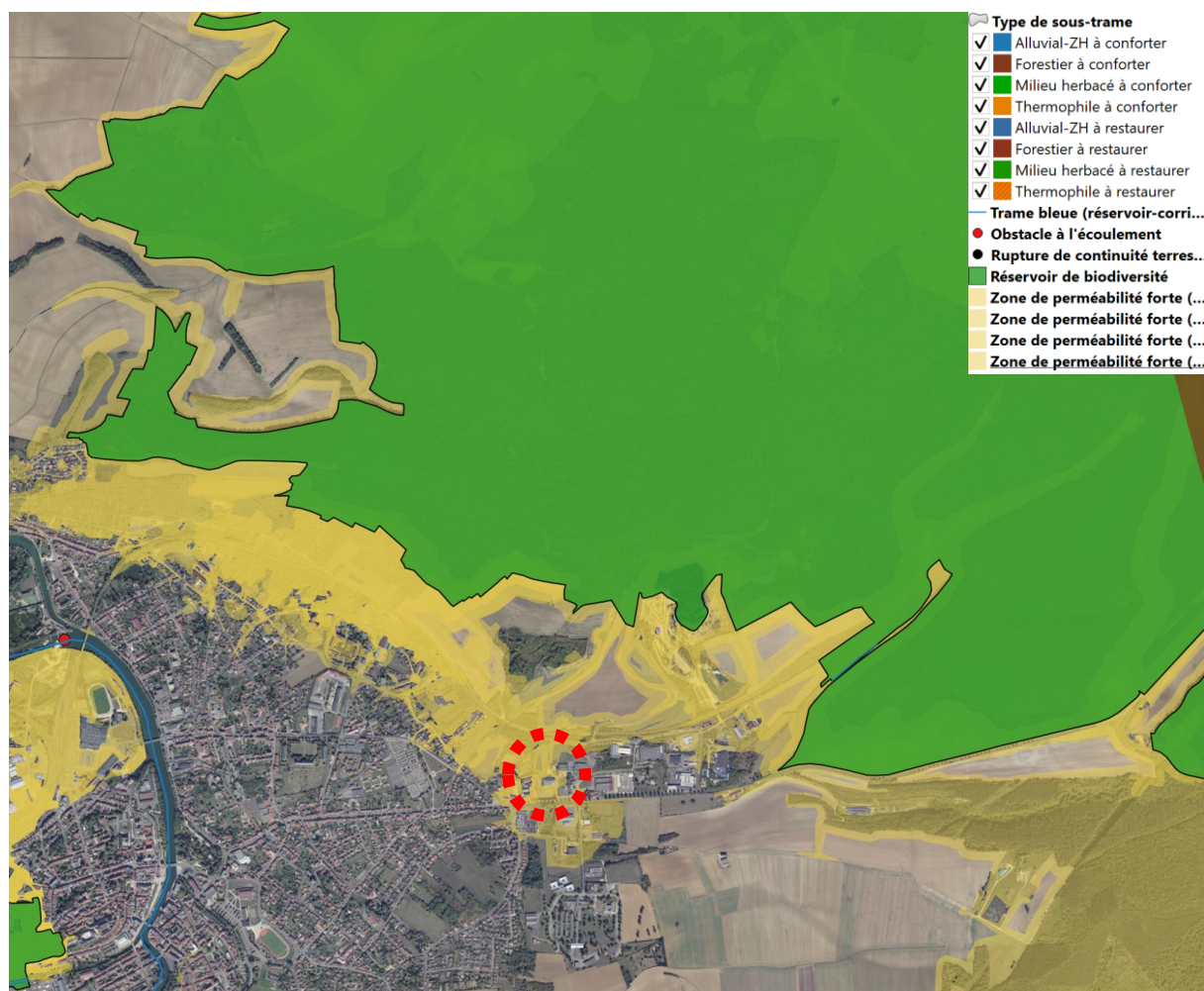
■ Trame Verte et Bleue

Le secteur est identifié comme Zone de perméabilité forte dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET. Les **zones de perméabilité** représentent un ensemble de milieux favorables ou perméables au déplacement d'un groupe écologique donné d'espèces partageant les mêmes besoins.

Les plus fonctionnels répondant aux besoins de plusieurs groupes écologiques d'espèces sont dénommés zones de forte perméabilité. (def : SRCE Lorraine)



Le secteur de projet s'inscrit dans une zone de perméabilité forte de grande ampleur, en lien avec le réservoir de biodiversité qu'est la forêt domaniale de Verdun.



Le projet de développement de l'habitat sur le secteur prend place en grande partie sur l'emprise correspondant aux manèges de l'ancien centre équestre, des espaces déjà fortement contraints par la proximité des constructions existantes, la présence d'une haie, les grandes surfaces de stationnement et la voie de circulation. Des plantations seront mises en place le long de l'avenue d'Etain.

Les parcelles situées au nord sont, elles, en limite du secteur de perméabilité.

L'incidence du développement de ce secteur déjà urbanisé sur la Trame Verte et Bleue est ainsi limitée.

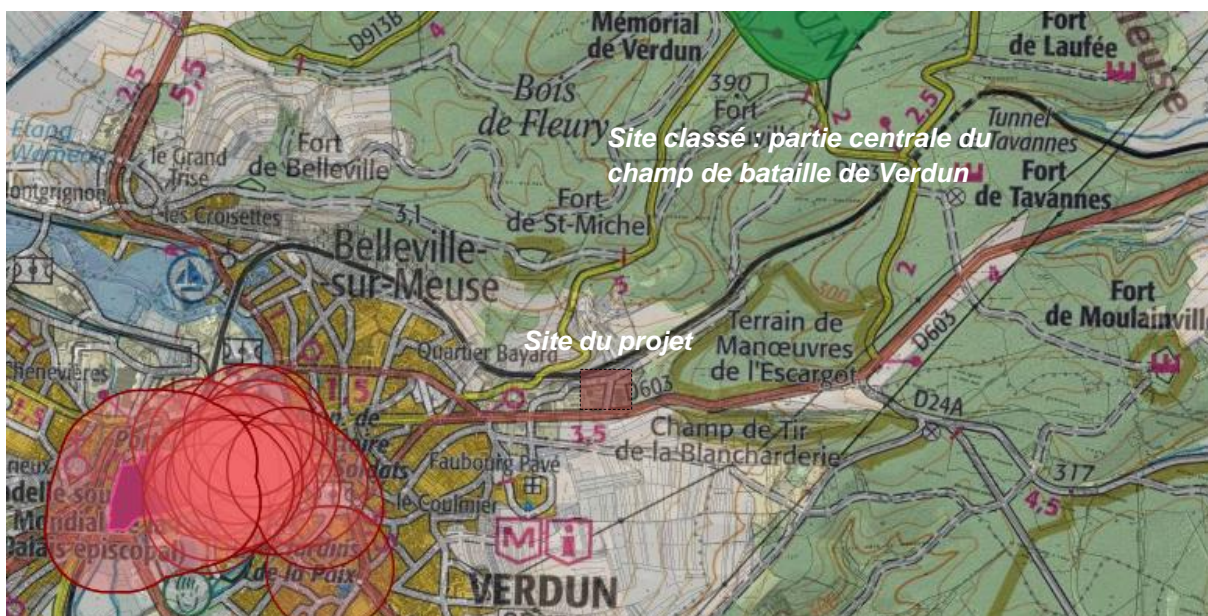
■ **Paysage et patrimoine**

La ville de Verdun, de par la prégnance de l'histoire dans son tissu urbain, est un espace où le patrimoine organise les formes urbaines communes. Plus d'une dizaine d'immeubles ont été classés comme Monuments Historiques et sont protégés par des « périmètres de protection des abords des Monuments Historiques » dans un rayon de 500m.

Le site de projet n'est pas localisé dans un de ces périmètres.

Aucun site classé ou site inscrit ne sont impactés par le présent objet de la modification.

Le seul site classé présent sur le territoire est la « partie centrale du champ de bataille de Verdun », d'une surface de 911 ha, localisé ci-dessous.



Source : atlas du patrimoine.

Une zone de présomption de prescription archéologique est mise en place sur la commune

Dans cette zone, le préfet de région est obligatoirement saisi :

- Soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté ;
- Soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

Le projet s'intégrera sur un espace déjà urbanisé, en continuité de l'urbanisation existante. L'impact paysager du projet sera négligeable.

■ Gestion de l'eau potable et des eaux usées/pluviales

Le projet de construction d'un nouveau quartier permettant l'accueil d'environ 30 habitants (pour 15 logements). La population de la CAGV était de 28 026 habitants en 2017 (INSEE 2020).

✖ Capacité en eau potable de la CAGV :

La ville de Verdun a une capacité maximale de pompage de 3000 m³. Elle permet l'accueil de 300 habitants supplémentaires.

✖ Capacité en assainissement collectif de la CAGV :

Nom de l'ouvrage	Code Sandre	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Commune d'implantation	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)
BETHELAINVILLE	025504702517	166	Béthelainville		
SIVRY-LA-PERCHE	025548902520	270	Sivry-la-Perche		
VERDUN	025504300095	52500	Belleville-sur-Meuse	Boue activée faible charge	Meuse (Eau douce de surface)

Source : services eau France.

La capacité nominale Equivalents-Habitants de la ville de Verdun est de 52 000 EH : elle est largement suffisante au projet.

✱ **Gestion des eaux usées :**

Le projet sera relié à la STEU de Belleville-sur-Meuse. D'après le rapport annuel du délégataire de 2017, 30 557 habitants sont desservis par cette station d'épuration pour un volume traité de 2 134 910 m³.

Le volume principal entrant de la station est en baisse de 25 % à l'exercice 2016. Cette station a été mise en service dans la configuration actuelle le 1er janvier 1994.

La STEU a été déclarée non conforme au 31 décembre 2018, un plan d'action est actuellement en cours pour revenir à la conformité réglementaire de l'équipement. Ces aspects normatifs n'obèrent ni la qualité du traitement ni la capacité à recevoir des effluents supplémentaires.

■ **Risques naturels et technologiques**

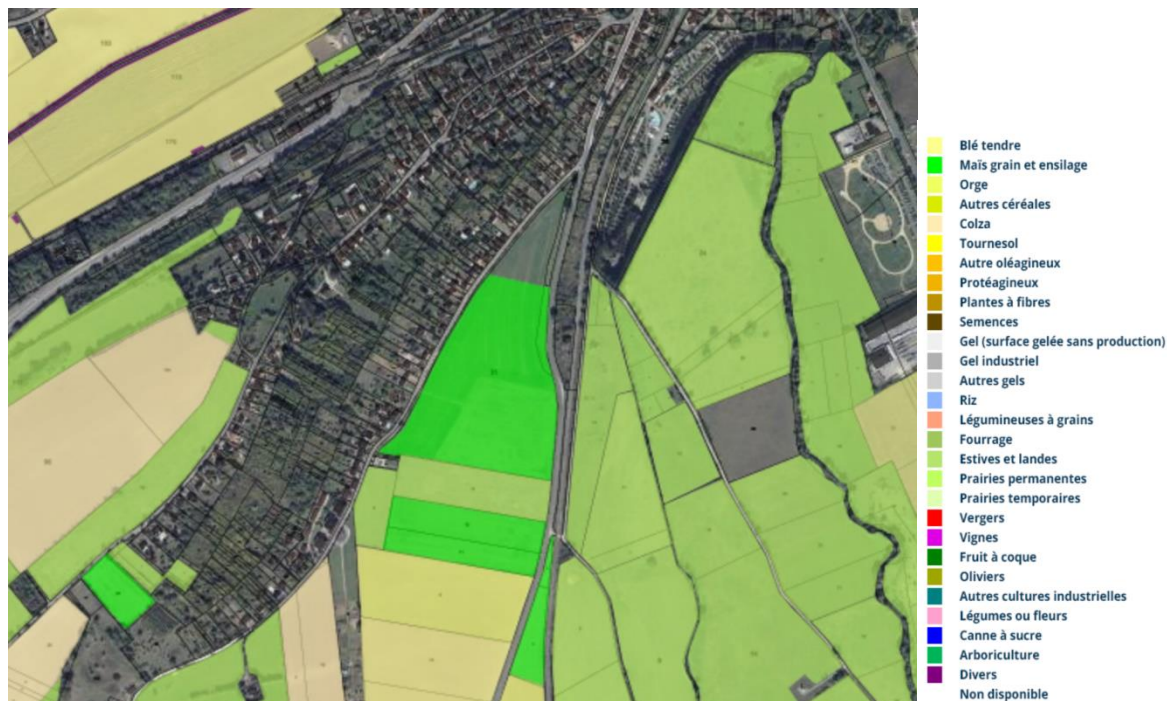
Le site de projet est concerné par les risques énoncés ci-dessous :

- Exposition au retrait gonflement des argiles : exposition moyenne ;
- Le PPRT de l'usine Inéos à Verdun.

3. MODIFICATION DE ZONAGE POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UN PROJET D'ESPACE TEST DE MARAICHAGE BIO A VERDUN

■ Occupation du sol

La majeure partie du terrain, correspondant à la partie destinée à la culture par le projet, est déjà identifiée comme une surface agricole par le RPG Agricole 2019. Cet espace est fléché comme une terre de culture de maïs, entourée de prairies permanentes ou de parcelles de culture céréalière.



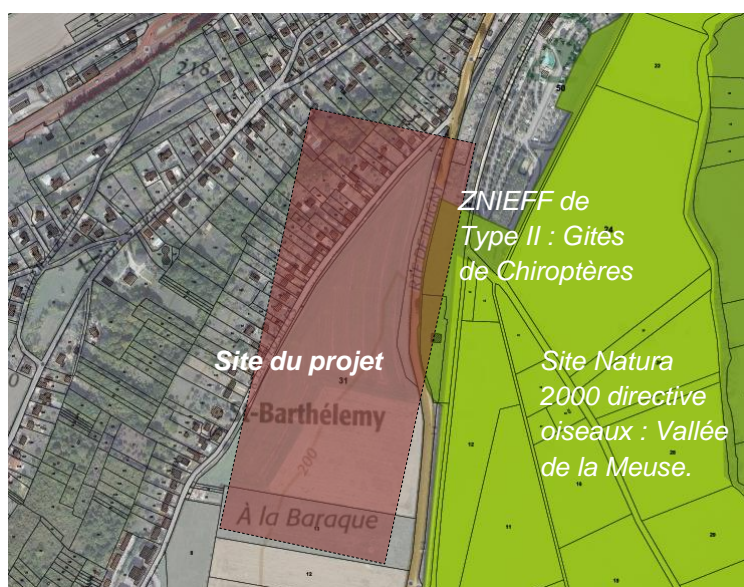
Source : géoportail.

■ Milieux naturels

Aucun zonage de protection ou d'inventaire n'a été instauré sur le terrain de projet.

Un site Natura 2000 directive oiseaux et une ZNIEFF de type II jouxte le site de projet. Toutefois, celui-ci ne compromettra pas ces milieux : il s'agit d'un champ (et donc aucun risque de destruction d'habitat) et l'activité qui s'y implantera ne générera pas de nuisances pour les oiseaux, ou les chiroptères.

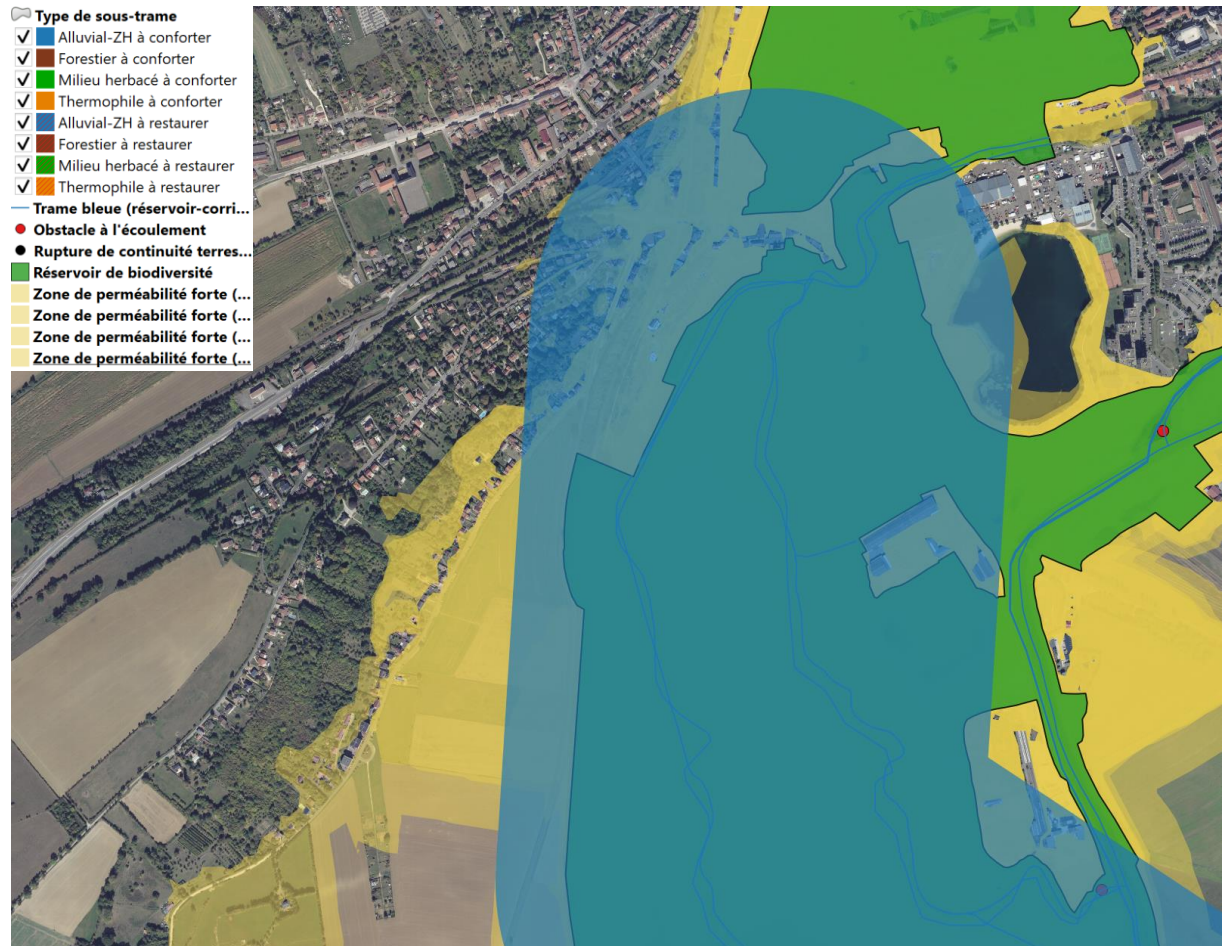
Source : géoportail.



■ Trame Verte et Bleue

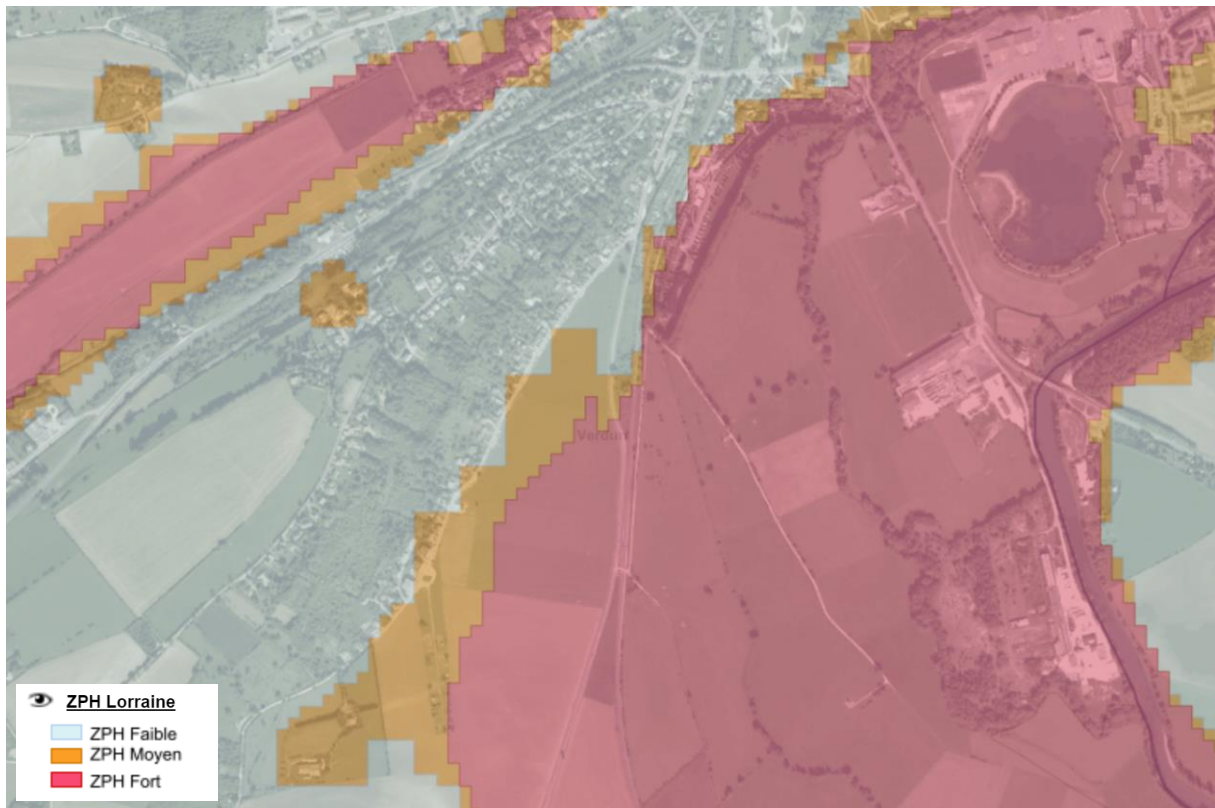
Le secteur est identifié comme Zone de perméabilité forte dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET. Si le projet prévoit la mise en place de serres et de petites constructions pérennes, de larges espaces de circulation seront maintenus entre les tunnels de cultures et des constructions. Ces espaces permettront de maintenir la circulation des espèces.

Le secteur se situe également en périphérie du corridor alluvial formé par la Meuse sur lequel le projet n'a aucune incidence.



■ Zones Humides

L'étude d'identification des secteurs potentiellement humides réalisée par le CEREMA indique que le secteur correspondant à l'emprise du projet n'est pas considéré comme un secteur où le caractère humide est fortement probable.

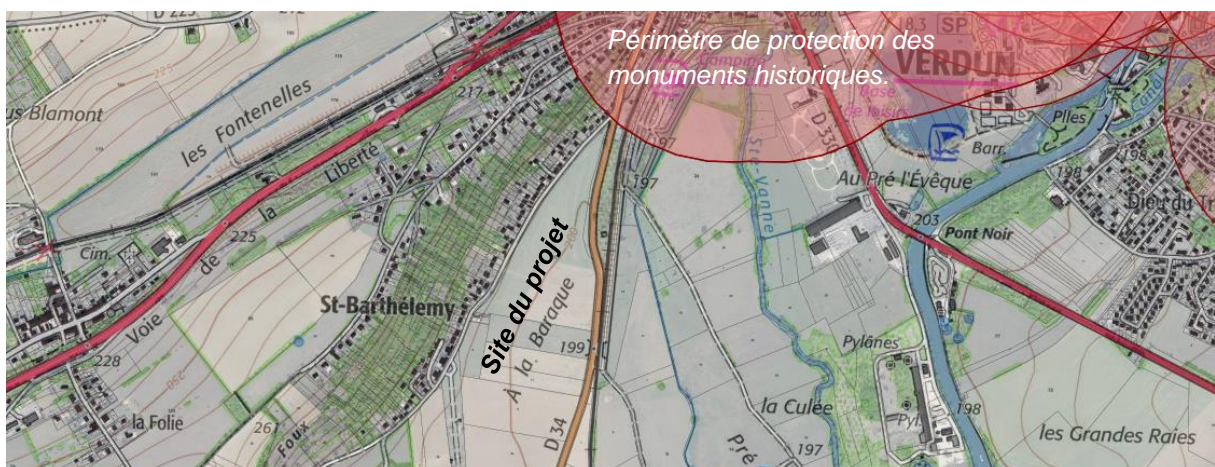


ZH potentielles (Extrait Etude CEREMA)

■ Paysage et patrimoine

La ville de Verdun, de par la prégnance de l'histoire dans son tissu urbain, est un espace où le patrimoine organise les formes urbaines communes. Plus d'une dizaine d'immeubles ont été classés comme Monuments Historiques et sont protégés par des « périmètres de protection des abords des Monuments Historiques » dans un rayon de 500m.

Le site de projet n'est pas localisé dans un de ces périmètres.



Source : atlas du patrimoine.

Une zone de présomption de prescription archéologique est mise en place sur la commune

Dans cette zone, le préfet de région est obligatoirement saisi :

- Soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté ;
- Soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

L'impact paysager du projet sera faible. Il met en place des aménagements légers et les quelques structures (containers ou constructions) servant à l'accueil ou au stockage présenteront une faible hauteur (probablement de plain-pied). Aussi, le projet s'implante en continuité de l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des fusillés. A l'est de la parcelle, une frange paysagère longe la route de Dugny et limite la visibilité du projet depuis des points de vue éloignés.



Vue sur le terrain de l'ETA depuis l'entrée de la route de Dugny (source : streetview).

■ Gestion de l'eau potable et des eaux usées/pluviales

× **Capacité en eau potable de la CAGV :**

Le projet prévoit de s'alimenter à partir d'un forage comprenant une pompe immergée d'un débit de 10 m³/h. La profondeur du forage pourra être supérieure au niveau d'eau par rapport au sol afin de créer une réserve supplémentaire.

La ville de Verdun a une capacité maximale de pompage de 3000 m³.

× **Capacité en assainissement collectif de la CAGV :**

Nom de l'ouvrage	Code Sandre	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Commune d'implantation	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)
BETHELAINVILLE	025504702517	166	Béthelainville		
SIVRY-LA-PERCHE	025548902520	270	Sivry-la-Perche		
VERDUN	025504300095	52500	Belleville-sur-Meuse	Boue activée faible charge	Meuse (Eau douce de surface)

Source : services eau France.

La capacité nominale Equivalents-Habitants de la ville de Verdun est de 52 000 EH : elle est largement suffisante au projet.

✱ **Gestion des eaux usées :**

Le projet sera relié à la STEU de Belleville-sur-Meuse. D'après le rapport annuel du délégataire de 2017, 30 557 habitants sont desservis par cette station d'épuration pour un volume traité de 2 134 910 m³.

Le volume principal entrant de la station est en baisse de 25 % à l'exercice 2016. Cette station a été mise en service dans la configuration actuelle le 1er janvier 1994.

La STEU a été déclarée non conforme au 31 décembre 2018, un plan d'action est actuellement en cours pour revenir à la conformité réglementaire de l'équipement. Ces aspects normatifs n'obèrent ni la qualité du traitement ni la capacité à recevoir des effluents supplémentaires.

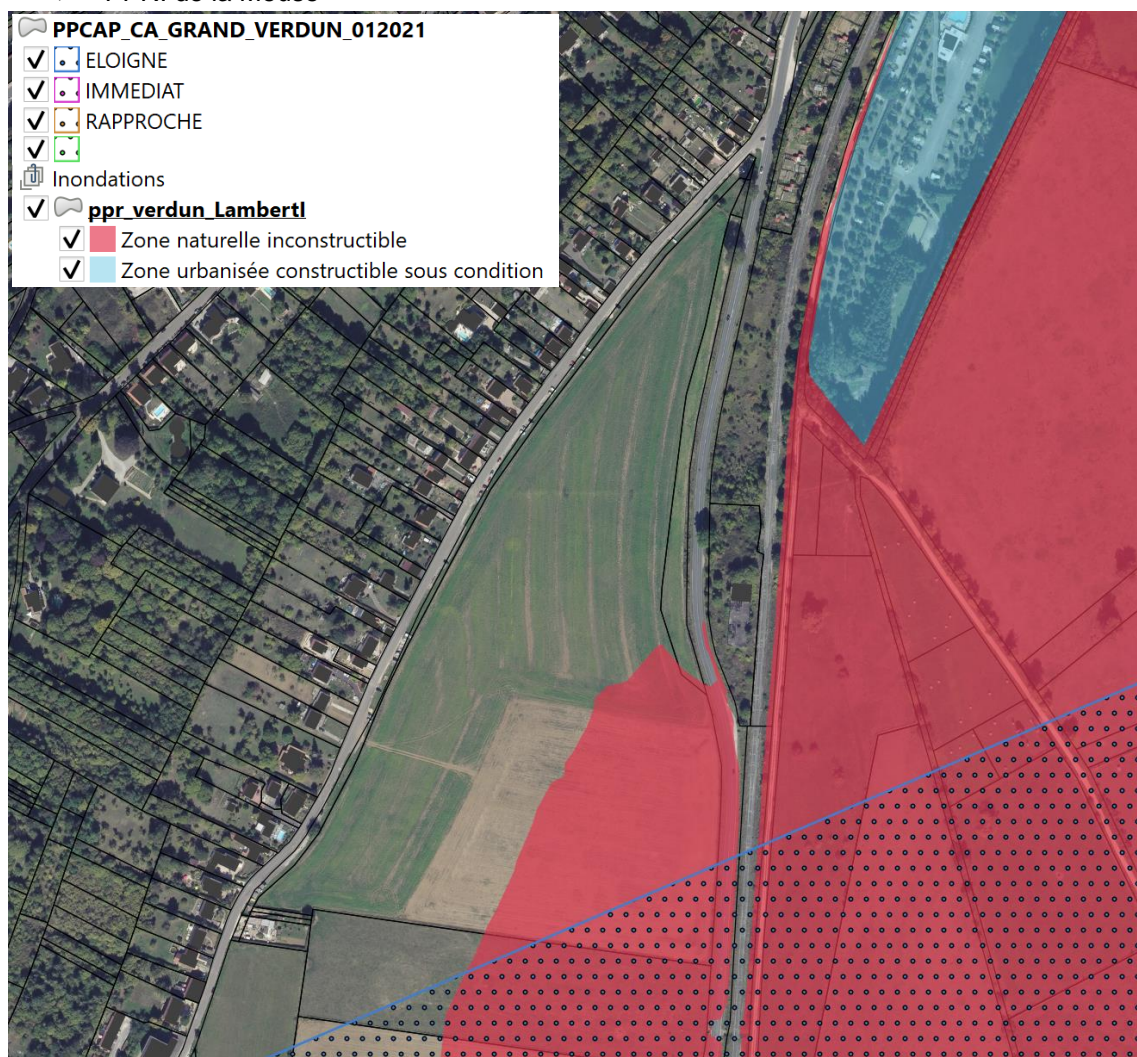
✱ **Gestion des eaux pluviales :**

Le projet évite l'artificialisation des sols dans son aménagement et ne générera pas de problématiques de ruissellement des eaux de pluie, qui s'infiltreront à la parcelle.

■ **Risques naturels et technologiques**

Le site de projet est concerné par les risques énoncés ci-dessous :

- Exposition au retrait gonflement des argiles : exposition moyenne ;
- Le PPRT de l'usine Ineos à Verdun.
- PPRI de la Meuse



Localisation de la parcelle projet au regard du PPRI et du périmètre éloigné du forage des Breuils

Le projet est situé dans une moindre par la zone rouge du PPRI de la Meuse et par le périmètre de protection éloignée du forage des Breuils.

La lecture de ce plan démontre qu'une grande partie de la parcelle objet du projet n'est pas impactée par ces servitudes. Ainsi, il est précisé que les installations nécessaires à l'activité de maraichage bio seront réalisées sur la partie non grevées de ces servitudes, soit au Nord de la parcelle.

Le parcellaire impacté par le PPRI, par le périmètre de captage et par les zones humides sera le lieu dédié à la culture maraichère. Ainsi, aucune construction ne sera située en zone rouge du PPRI et/ou dans le périmètre de protection de captage et/ou au sein des zones humides.

4. MODIFICATION DU ZONAGE D'UNE EMPRISE AU SEIN DES ANCIENNES CASERNES NIEL A THIERVILLE POUR LA RÉALISATION D'HÉBERGEMENTS

■ Occupation du sol

La modification du PLUi effectue une modification des règlements (graphique et littéral) afin de permettre le changement de destination de l'emprise des anciennes casernes Niel. Initialement militaire, l'intercommunalité souhaite y créer un espace à vocation de l'hébergement et des aides sociales.

Il s'agit d'un projet de requalification urbaine qui n'aura aucun impact sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace du PLUi. Aucun espace présentant un potentiel agronomique, écologique, forestier ou paysager n'est impacté par la présente modification du PLUi de l'ex CCV.

■ Milieux naturels

Aucun zonage de protection ou d'inventaire n'a été instauré sur le terrain de projet.

Le terrain jouxte une ZNIEFF de type II : Vallée de la Meuse, caractérisé par la prédominance de milieux humides et alluviaux caractéristiques de la Meuse. Le projet se tenant sur une emprise déjà construite, aucun impact ne sera généré contre ce milieu.



Source : géoportail.

■ Trame Verte et Bleue

Le secteur est identifié comme Zone de perméabilité forte dans la Trame Verte et Bleue du SRADDET.



Le secteur s'inscrit dans une zone de perméabilité forte de grande ampleur reliant les réservoirs de biodiversité formés par les méandres de la Meuse situés au nord et au sud du tissu urbain formé par l'agglomération verdunoise.



Dans cette zone, les espaces perméables sont fortement contraints par les constructions, les activités, les voies de circulation ou encore les surfaces de stationnement.
De plus, le secteur est actuellement urbanisé en grande partie.
L'incidence du projet sera limitée au regard des caractéristiques du secteur.

■ **Paysage et patrimoine**

La ville de Verdun, de par la prégnance de l'histoire dans son tissu urbain, est un espace où le patrimoine organise les formes urbaines communes. Plus d'une dizaine d'immeubles ont été classés comme Monuments Historiques et sont protégés par des « périmètres de protection des abords des Monuments Historiques » dans un rayon de 500m.

Le site de projet n'est pas localisé dans un de ces périmètres.



Source : atlas du patrimoine.

Une zone de présomption de prescription archéologique est mise en place sur la commune

Dans cette zone, le préfet de région est obligatoirement saisi :

- Soit de tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté ;
- Soit de ces mêmes dossiers "lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage".

L'impact paysager du projet sera faible, l'emprise du projet se situe déjà en zone urbaine.

■ Gestion de l'eau potable et des eaux usées/pluviales

× Capacité en eau potable de la CAGV :

La ville de Verdun a une capacité maximale de pompage de 3000 m³.

Elle permet l'accueil de 300 habitants supplémentaires.

× Capacité en assainissement collectif de la CAGV :

Nom de l'ouvrage	Code Sandre	Capacité nominale Equivalents-Habitants	Commune d'implantation	Filière de traitement	Nom du milieu de rejet (type)
BETHELAINVILLE	025504702517	166	Béthelainville		
SIVRY-LA-PERCHE	025548902520	270	Sivry-la-Perche		
VERDUN	025504300095	52500	Belleville-sur-Meuse	Boue activée faible charge	Meuse (Eau douce de surface)

Source : services eau France.

La capacité nominale Equivalents-Habitants de la ville de Verdun est de 52 000 EH : elle est largement suffisante au projet.

× Gestion des eaux usées :

Le projet sera relié à la STEU de Belleville-sur-Meuse. D'après le rapport annuel du délégataire de 2017, 30 557 habitants sont desservis par cette station d'épuration pour un volume traité de 2 134 910 m³.

Le volume principal entrant de la station est en baisse de 25 % à l'exercice 2016. Cette station a été mise en service dans la configuration actuelle le 1er janvier 1994.

La STEU a été déclarée non conforme au 31 décembre 2018, un plan d'action est actuellement en cours pour revenir à la conformité réglementaire de l'équipement. Ces aspects normatifs n'obèrent ni la qualité du traitement ni la capacité à recevoir des effluents supplémentaires.

✱ **Gestion des eaux pluviales :**

Le projet évite l'artificialisation des sols dans son aménagement et ne générera pas de problématiques de ruissellement des eaux de pluie, qui s'infiltreront à la parcelle.

■ **Risques naturels et technologiques**

Le site de projet est concerné par les risques énoncés ci-dessous :

- Exposition au retrait gonflement des argiles : exposition moyenne ;
- Le PPRT de l'usine Ineos à Verdun.

■ **Pollution**

Le site est déjà largement urbanisé aujourd'hui. L'ADAPEIM occupe actuellement la quasi-totalité du site.

Le site des anciennes casernes NIEL n'est pas répertorié dans la banque de données nationale « Basias ». Ainsi, il incombera au porteur de projet privé de réaliser les sondages visant à détecter une pollution éventuelle et d'en assurer la dépollution le cas échéant. La CAGV s'engage sur ce point à en faire mention dans l'acte de vente.

5. MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUX SITUÉE AU NORD DU BAN COMMUNAL DE LA COMMUNE D'HAUDAINVILLE – ARTICLE 1AUX1

Le 5^{ème} objet de la modification n°11 du PLUi de l'ex CCV est relatif à la correction d'une erreur matériel dans le règlement du document d'urbanisme. Sa correction n'aura aucune incidence sur l'environnement.

COMPATIBILITÉ DE LA PROCÉDURE AVEC LE SRADDET GRAND EST

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires** est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Cette stratégie issue de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 07 août 2015 est portée et élaborée par la Région Grand Est mais a été co-construite avec tous ses partenaires (collectivités territoriales, Etat, acteurs de l'énergie, des transports, de l'environnement, associations...). Après cette vaste concertation, le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019 puis approuvé, par arrêté du 24 janvier 2020.

L'analyse de la compatibilité de la procédure avec le SRADDET s'appuie sur les 30 règles générales énoncées par celui-ci.

Chapitre	Règles énoncées par le SDRADDET	Compatibilité procédure
Chapitre 1 : Climat, Air, Energie	1. Atténuer et s'adapter au changement climatique	De part la réhabilitation de friches limitant l'extension urbaine, le règlement et l'OAP prenant en compte les énergies renouvelables et la sobriété énergétique des constructions et le soutien à l'installation d'un maraicher urbaine, la Modification du PLUi répond pleinement à cette règle numéro 1.
	2. Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation	Dans les secteurs de projet, le règlement et/ou l'OAP intègrent les enjeux liés aux énergies renouvelable et à la sobriété énergétique des constructions.
	3. Améliorer la performance énergétique du bâti existant	Le règlement permet l'amélioration de l'habitat et l'OAP Miribel encourage l'emploi de matériaux et de procédés bioclimatiques afin d'optimiser l'énergie employée et limiter les pertes de chaleur.
	4. Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises	Sans objet
	5. Développer les énergies renouvelables et de récupération	Sans objet
	6. Améliorer la qualité de l'air	La procédure de Modification du PLUi permet un développement du territoire en densification du tissu bâti grâce à la remobilisation de friches, évitant ainsi l'extension urbaine et les déplacements automobiles liés.

Chapitre 2 : Biodiversité et gestion de l'eau	7. Décliner localement la trame verte et bleue	Sans objet
	8. Préserver et restaurer la trame verte et bleue	La procédure de modification du PLUi n'a que peu d'incidences sur les secteurs identifiés dans la TVB du SRADDET dans la mesure où, sur ces secteurs, elle entraîne des modifications réglementaires sur des sites déjà urbanisés.
	9. Préserver les zones humides	En préservant les secteurs où l'enjeu est fort, la procédure de modification du PLUi n'a pas d'incidence sur les zones humides.
	10. Réduire les pollutions diffuses	Sans objet
	11. Réduire les prélèvements d'eau	Sans objet
Chapitre 3 : Déchets et économie circulaire	12. Favoriser l'économie circulaire	Sans objet
	13. Réduire la production de déchets	Sans objet
	14. Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets	Sans objet
	15. Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage	Sans objet
	16. Sobriété foncière	Cf. ci-dessous
Chapitre 4 : Gestion des espaces et urbanisme	17. Optimiser le potentiel foncier mobilisable	La procédure de Modification du PLUi permet un développement du territoire en densification du tissu bâti grâce à la remobilisation de friches, évitant ainsi l'extension urbaine.
	18. Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	La procédure de Modification du PLUi s'inscrit pleinement dans le respect de la règle 18 en ayant pour objet la prise en compte d'un projet de maraîchage biologique situé à Verdun.
	19. Préserver les zones d'expansion de crues	Cf. ci-dessous
	20. Décliner localement l'armature urbaine	Sans objet, la procédure de Modification du PLUi ne remet pas en question l'armature urbaine locale.
	21. Renforcer les polarités de l'armature urbaine	Sans objet
	22. Optimiser la production de logements	Cf. ci-dessous
	23. Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes	Sans objet
	24. Développer la nature en ville	L'OAP Miribel prévoit la création d'espaces verts permettant d'améliorer le cadre de vie, de renforcer

		le lien social entre habitants et de lutter contre les ilots de chaleur.
	25. Limiter l'imperméabilisation des sols	Les enjeux liés à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltrations des eaux pluviales et de ruissellement sont intégrés dans le règlement et l'OAP.
Chapitre 5 : Transports et mobilités	26. Articuler les transports publics localement	Sans objet
	27. Optimiser les pôles d'échanges	Sans objet
	28. Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales	Sans objet
	29. Intégrer le réseau routier d'intérêt général	Sans objet
	30. Développer la mobilité durable des salariés	Sans objet

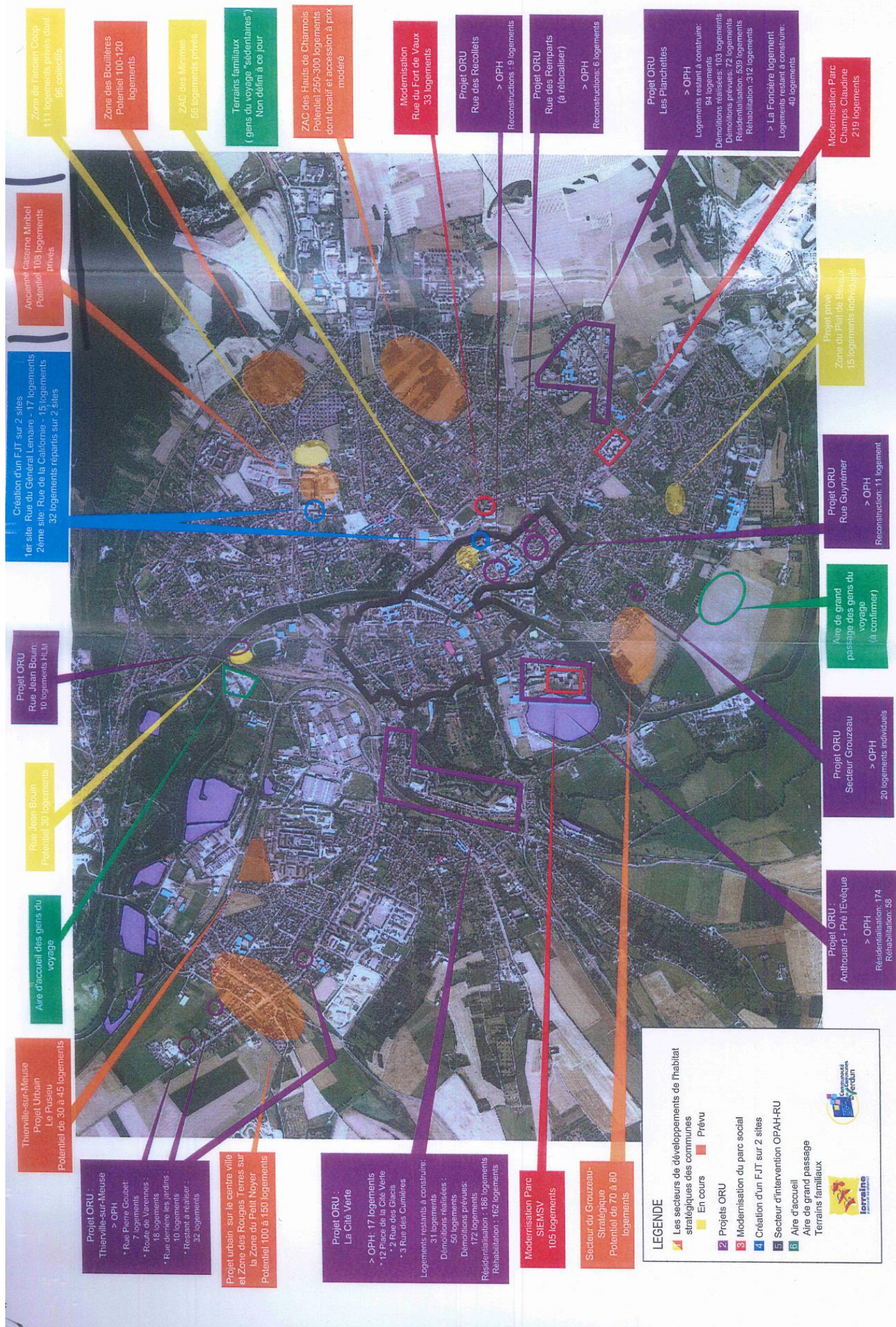
Prise en compte de la règle 16 du SRADDET relative à la sobriété foncière

Extrait du SRADDET : « Cette règle s'inscrit donc dans une logique de développement vertueux visant à assurer l'attractivité des territoires qui doit reposer sur la revitalisation, le renouvellement et la valorisation des espaces urbanisés ».

Les anciennes casernes Miribel sont un espace déjà urbanisé et situé au sein de l'espace urbain de Verdun (réseaux et desserte déjà présents). Le projet de requalification de ces anciennes friches s'inscrit donc largement dans le cadre de la sobriété foncière. La CAGV a identifié au travers de cette friche militaire un potentiel de renouvellement urbain qu'elle souhaite mobiliser et valoriser. Il est à préciser que cette friche militaire est aujourd'hui constituée de dents creuses et de bâti vacants et vétustes qui n'ont pu être valorisés depuis plus de 20 ans. Cette friche a également été inscrite dans l'Opération de Revitalisation des Territoires dans le cadre de l'appel à projets Action cœur de Ville pour lequel la Ville de Verdun a été retenue.

Prise en compte de la règle N°22 du SRADDET relative à l'optimisation de la production de logements

Les besoins en logements ont été déclinés dans la PLH de l'ex communauté de communes de Verdun. Le site des anciennes casernes Miribel est identifié comme une zone d'habitat future depuis 2010.



PLH de la Communauté de Communes de Verdun - Localisation des projets en cours de réalisation et des projets prévus

Par ailleurs, le site des anciennes casernes Miribel est également ciblé comme zone de développement prioritaire dans le bilan du premier PLH réalisé en avril 2019. Cf. point 3 dans l'extrait ci-dessous.

Un PLH qui a bien joué son rôle et a permis d'initier des actions prévues pour le territoire de l'intercommunalité mais qui s'est réalisé de façon segmentée et reste peu lisible.

Au regard du bilan réalisé, il apparaît que la Communauté s'est réellement engagée dans la problématique habitat. Toutefois, quelques actions ont été minorées ou du moins ne sont pas parvenues à trouver leur place à une échelle intercommunale.

Le PLH 2012-2017 était structuré de façon à agir sur différents leviers pour atteindre plusieurs objectifs :

- La **gestion des supports**, le socle (le foncier) et la forme (l'urbanisme) qui permettent d'assurer les conditions nécessaires au développement de l'habitat. Dans ce sens, **le lien entre le PLUI et le PLH a bien facilité l'articulation entre la planification et la programmation.**
- La **maîtrise du développement** à travers la détermination des sites stratégiques (PLUI), la définition des conditions de leur aménagement, voire la mobilisation du foncier (et notamment des casernes) pour mener des opérations publiques, **dans le cadre d'un partenariat avec l'EPFL.**
- L'**organisation du développement prioritairement dans le tissu urbain, notamment sur la restructuration des friches militaires, sur Verdun et Thierville sur Meuse.**
- La **maîtrise du parc de logements**, pour assurer la capacité à répondre au besoin de la population du territoire, que ce soit en volume, en coûts et en qualité, ce qui permet d'en assurer l'attractivité. Cet objectif était scindé en **deux orientations distinctes** dans le PLH, la 1^{ère} portant sur un petit développement du parc de logements, mais surtout le renouvellement du parc social des grands quartiers (ORU) et la 2nde sur le traitement du parc existant, notamment dans le centre ancien de Verdun.
- La nécessaire **réponse à des populations particulières**, en appui sur les structures existantes.
- La **gouvernance**, qui conditionne la capacité à agir et réaliser les objectifs susnommés.

Extrait de la conclusion du bilan du PLH de l'ex Communauté de communes de Verdun

Ainsi, la règle 22 du STRADDET a bien été prise en compte et la 11^e modification du PLUi et s'inscrit totalement dans les axes inscrits dans le PLH depuis 2010. Ces orientations seront également reprises dans le PLUiH en cours d'élaboration.

Prise en compte de la règle N°25 relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols

La CA du Grand Verdun a été très attentive à ce point dans le cadre du futur projet. Ainsi, il est à noter que la Collectivité réalisera au sein de ce nouveau quartier un parc public et qu'une attention particulière a été portée sur la réduction des surfaces imperméables et minéralisées avec le maintien d'un maximum d'espaces verts telle qu'attestée dans l'esquisse d'aménagement ci-dessous.



MAÎTRE D'OUVRAGE LE FOYER REMOIS Groupe GLOBAL HABITAT	MAÎTRE D'ŒUVRE atop Alain Casari Architecte DPLG	CASERNE MIRIBEL À VERDUN PROVISOIRE -	
Plan de Composition		ESQUISSE Echelle 1/1250 Date Juillet 2020 Indice B	

Plan de situation du projet de requalification de la friche des anciennes casernes de Miribel.

Par ailleurs, le règlement de la future zone Ucm a réduit fortement le nombre de places de stationnement exigés afin de limiter l'imperméabilisation des sols ; les voiries ont également été pensées à sens unique et ce afin de ne pas multiplier les espaces en enrobés ; les liaisons douces seront réalisées dans des matériaux perméables.

De la même manière, il est à noter que le règlement de la future zone Ucm prend en compte ces impératifs.

Enfin, sur les surfaces non végétalisées, la CA étudiera toutes possibilités afin d'utiliser des revêtements et matériaux perméables (terrasses en pavés ou pierres non jointes, ni goudronnées, revêtements poreux, voies et allées gravillonnées, enrobés drainants, chaussées réservoirs, etc.) pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.