

**Communauté d'Agglomération du Grand Verdun (55)**

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

## **Avis de la MRAe**



*Dossier Enquête publique*

**ESpace &  
TERRitoires**

Etudes 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](mailto:contact@esterr.fr)





Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Décision de soumettre à évaluation environnementale  
la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi) de l'ex-communauté de communes de Verdun (55),  
portée par la Communauté d'agglomération du Grand Verdun**

n°MRAe 2020DKGE179

## **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1<sup>er</sup> octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 22 octobre 2020 et déposée par la Communauté d'agglomération du Grand Verdun, compétente en la matière, relative à la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-Communauté de communes de Verdun (55), approuvé en 2007 et modifié pour la dernière fois en 2017 ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 2 novembre 2020 ;

Vu les contributions de la Direction départementale des territoires (DDT) de la Meuse du 25 et du 30 novembre 2020 ;

Considérant que le projet de modification n°11 du PLUi de l'ex-Communauté de communes de Verdun (22 818 habitants en 2014 selon l'INSEE) consiste à :

1. modifier le zonage de la commune de Verdun et à mettre en place une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble de la friche militaire des anciennes casernes Miribel ;
2. modifier le zonage de la commune de Verdun relatif à l'ancien centre équestre « Étrier verdunois » afin de permettre la réalisation de logements ;
3. modifier le zonage de la commune de Verdun pour permettre l'implantation d'un projet d'espace test de maraîchage biologique ;
4. modifier le zonage de la commune de Thierville-sur-Meuse pour réaliser une résidence senior ;
5. modifier le règlement de la commune d'Haudainville pour corriger une erreur matérielle ;

## **Point 1**

Considérant que :

- le projet reclasse, au sein de la zone urbaine UB voisine, 7 hectares (ha) de terrains relatifs à la friche militaire de l'ancienne caserne Miribel, quittée par l'armée en 1995, actuellement classés en zone à urbaniser 1AUb, afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble du quartier ;
- cette opération, soutenue par un promoteur de la région Grand Est, le Foyer Rémois, prévoit de mixer les typologies urbaines (habitat, services, équipements publics) et les destinations sociales de l'habitat (logement individuel, logement locatif social, primo-accédant et senior) ; sont ainsi prévues, après déconstruction des bâtiments existants, la réalisation d'environ 300 logements, dont 16 logements neufs, 85 logements locatifs sociaux, 80 logements en accession sociale à la propriété et 120 logements pour les seniors, mais également la réalisation d'une maison de santé, d'une crèche et d'un parking public de 210 places de stationnement ;
- situé sur l'un des principaux axes de circulation interne à la ville de Verdun, le projet fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement, telle que décrite dans l'article R.151-8 du code de l'urbanisme ; celle-ci prévoit une nouvelle organisation du réseau viaire en s'appuyant sur la trame paysagère et l'organisation spatiale du site existant ;
- l'OAP mise en place précise notamment l'implantation et la volumétrie des constructions (maximum 17 mètres au faîtage), la qualité architecturale, urbaine et paysagère exigée, la desserte par la voirie, les transports en commun et les différents réseaux (eau potable, assainissement et fibre optique), ainsi que les performances environnementales attendues ;

Observant que :

- la réalisation de ce projet, situé hors des espaces environnementaux remarquables du territoire communal, permet de reconvertir l'une des dernières friches militaires du territoire, de favoriser la densification du tissu urbain et d'offrir un cycle résidentiel complet sur la commune tout en développant l'offre en logements locatifs sociaux ;
- le site, qui fait l'objet d'une fiche (LOR5500005) dans la banque de données nationale « Basias » des anciens sites industriels et activités de service<sup>1</sup>, est concerné par une pollution qui a été confirmée lors de mesures réalisées dans le cadre de l'implantation de la future crèche ;
- le dossier apporte des informations contradictoires sur le sujet (selon les documents, il est précisé que le secteur global n'est pas pollué, qu'il est en cours de dépollution ou entièrement dépollué) ; en complément, le pétitionnaire précise toutefois qu'un appel d'offres a été lancé pour la réalisation conjointe de la démolition des casernes, des fouilles archéologiques et la dépollution de l'ensemble du site ; il conviendra dès lors de consolider les informations sur la pollution du site (l'Ae attire l'attention du pétitionnaire sur la définition différente de la dépollution militaire et de la dépollution au sens du code de l'environnement) et de justifier la compatibilité des milieux avec les usages projetés (logements et construction d'établissements accueillant des personnes sensibles) ;

<sup>1</sup> <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias/donnees#/>

- le site de projet est également concerné :
  - par un aléa moyen au « retrait-gonflement » des sols argileux ; dès lors, une étude géotechnique préalable sera à fournir lors de la vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle, conformément au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 ;
  - par la zone blanche du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Meuse, approuvé le 18 avril 2005, dans laquelle, notamment, la réalisation de parties enterrées doit respecter la cote de la crue de référence augmentée de 30 centimètres (prescription non indiquée dans le dossier) ;
- les 300 futurs logements seront reliés au réseau d'assainissement collectif communal ; les effluents sont traités par la Station intercommunale de traitement des eaux usées (STEU) de Belleville-sur-Meuse ; or, cette station, d'une capacité nominale de traitement de 52 500 Équivalents-habitants (EH), est jugée conforme en équipement mais non conforme en performance au 31 décembre 2018 par le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la Transition écologique<sup>2</sup>, même si la charge entrante constatée ne s'élevait qu'à 34 649 EH à la même date ; la DDT indique toutefois que le gestionnaire du système d'assainissement du Grand Verdun met actuellement en œuvre un plan d'actions, validé par le Préfet, pour un retour à la conformité réglementaire ; Il conviendra dès lors de s'assurer de la capacité de la station de traitement à épurer les eaux collectées avant toute nouvelle urbanisation ;

**Rappelant qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale et en application des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme<sup>3</sup>, la commune de Verdun est soumise aux règles d'urbanisation limitée ;**

Constatant par ailleurs, que la ville de Verdun voit sa population diminuer au fil des années (- 1 130 habitants entre 1999 et 2016) et que les logements vacants représentent 12,5 % du nombre total de logements ;

**Rappelant également la nécessaire compatibilité du projet de modification du PLUi avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, notamment ses règles n°16, relative à la sobriété foncière, n°22, relative à l'optimisation de la production de logements et n°25, relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols ;**

***Recommandant pour cet important projet d'aménagement, le cas échéant si celui-ci nécessite une évaluation environnementale, d'avoir recours à la procédure commune d'évaluation environnementale prévue par l'article L.122-13 du code de l'environnement<sup>4</sup>, qui permettra d'apprécier l'ensemble des impacts liés à***

2 <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

3 **Extrait de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme :**  
**Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :**  
 « 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme » ;

**Extrait de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :**  
 « Il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

4 **Extrait de l'article L.122-13 du code de l'environnement :**

***l'évolution du document d'urbanisme et du projet d'aménagement lui-même et de répondre à l'impératif de simplification ;***

**Point 2**

Considérant que :

le projet reclasse, au sein de la zone urbaine à destination principale d'habitat (UC), 2,6 ha actuellement classés dans la zone urbaine voisine à destination principale d'activités (Ux) ;

- le centre équestre ayant fermé, le périmètre de 50 mètres relatif au Règlement sanitaire départementale (RSD), devient caduc et il n'y a plus de contraintes de constructibilité liées à ce périmètre ;
- le projet prévoit de ne réaliser que 15 logements individuels sur cette superficie, étant donné le fort relief en arrière de propriété ;

Observant que :

- le site de projet n'est pas concerné par des risques particuliers mais est classé comme « espace de perméabilité prairiale et thermophile » par le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, ce qui n'est pas mentionné dans le dossier ;
- la densité de 10 logements par hectare paraît insuffisante ou insuffisamment étayée, d'autant que ce site est également soumis aux règles d'urbanisation limitée ;

**Point 3**

Considérant que :

- le projet reclasse en zone agricole biologique Ab, 9 hectares (ha) de terrains actuellement en zone naturelle N, afin de créer un pôle de maraîchage biologique sur le territoire du Grand Verdun, qui se composerait d'un Espace test agricole (ETA) en maraîchage biologique, d'un chantier d'insertion qui produirait des légumes biologiques, d'une légumerie-conserverie et d'un espace de vente ;
- le projet prévoit 2 phases : la première, dès approbation de la modification, concernera une superficie de 1,5 ha puis une seconde phase pour les 7,5 ha restant ; lors de la 1<sup>ère</sup> phase sera construit le bâtiment permettant notamment de stocker les légumes, de disposer d'un espace de lavage, de stockage de matériel, d'un bureau et d'un lieu de vente ; des tunnels froids pour les légumes et des tunnels pour les semis, séparés par des allées, seront également mis en place, d'abord sur une superficie réduite puis sur l'ensemble de la zone restante ;
- un secteur spécifique Ab est créé au sein du règlement et des ajouts aux différents articles (1 à 6, ainsi que 9, 10 et 12) sont effectués afin de permettre l'implantation de ce projet ;

*« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L.122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L.122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.*

*La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».*

Observant que :

- ce projet de maraîchage biologique figure dans les 5 actions prioritaires ayant conduit à la labellisation « territoire à énergie positive pour la croissance verte » du Grand Verdun ;
- le site de projet, identifié comme une terre de culture de maïs par le Registre parcellaire graphique (RPG) agricole :
  - est localisé en grande partie au sein de la zone rouge d'expansion des crues du PPRI de la Vallée de la Meuse qui interdit toute nouvelle construction ; le dossier n'en fait pas état et n'explique pas comment ces contraintes pourraient être prises en compte et comment sera prise en compte la règle n°19 du SRADDET relative à la préservation des zones d'expansion des crues ;
  - est concerné par la trame verte et bleue du SRADDET ainsi que par des zones à dominante humide qu'il conviendra de caractériser (avec application de la séquence « Éviter, réduire, compenser » si des zones humides étaient effectives) ;
  - est en partie concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de Breuil et de Pré-l'Evêque mis en place par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 18 décembre 2015 ;
- s'agissant de créer une zone agricole au détriment d'une zone naturelle, la DDT de la Meuse indique que cela n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun ; dès lors, ce projet devrait faire l'objet, soit d'une révision, soit d'une mise en compatibilité emportée par déclaration de projet, sous réserve de démontrer l'intérêt général du projet ; dans ces deux cas, une évaluation environnementale est nécessaire, le territoire communal étant concerné par des sites Natura 2000 ;

#### **Point 4**

Considérant que :

- le projet reclasse, au sein de la zone urbaine voisine UC à destination d'habitat, un secteur d'environ 0,3 ha concerné par l'emprise des anciennes casernes Niels à Thierville-sur-Meuse, actuellement classé en zone à urbaniser UL destinée aux équipements publics ;
- ce reclassement a pour objet de permettre la réalisation d'une résidence pour seniors (4 logements) qui sera gérée par l'Association départementale de parents et d'amis des personnes handicapées mentales (ADAPEI) ;

Observant que :

- les anciennes casernes Niels sont en cours de reconversion globale ; la réalisation de ce projet, permettant à l'ADAPEI de relocaliser l'ensemble de ses activités dans le secteur concerné, favorise la densification du tissu urbain ;
- le règlement de la zone UC est compatible avec la destination du projet ;
- le projet ne justifie pas la compatibilité des milieux avec les usages projetés (construction d'une résidence pour seniors sur une ancienne friche militaire susceptible d'être polluée) ;
- par ailleurs, le site de projet est concerné par un aléa moyen au « retrait-gonflement » des sols argileux, dès lors une étude géotechnique préalable sera à

fournir lors de la vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle, conformément au (décret n°2019-495 du 22 mai 2019) ;

- le site de projet n'est pas situé au sein des espaces remarquables du territoire communal mais est concerné par la trame verte et bleue du SRADDET en tant qu'« espace de perméabilité prairiale et thermophile » ;

### **Point 5**

Considérant que le projet modifie l'article 1 du règlement, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, de la zone à urbaniser 1AUX1 à destination d'activités afin d'autoriser l'implantation de constructions à usage d'hôtellerie et de restauration ;

Observant que cette modification résulte d'une erreur et met en cohérence la zone à urbaniser 1AUX avec la zone urbaine UX à destination d'activités relative à la zone d'activités Actipôle Sud ;

### **conclut :**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté d'agglomération du Grand Verdun, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ex-Communauté de communes de Verdun est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **rappelle :**

qu'en application de l'article L.122-14 du code de l'environnement le recours à une procédure d'évaluation environnementale commune est possible pour l'étude d'impact du projet et la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou la modification de celui-ci.

### **et décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'ex-Communauté de communes de Verdun (55), **est soumise à évaluation environnementale.**

En fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale devra porter une attention particulière **aux incidences décrites dans les observants de chacun des cinq points présentés ci-dessus et notamment de justifier la compatibilité des milieux avec les usages projetés (points 1 et 4), de s'assurer de la capacité de la station de traitement des eaux usées à épurer les eaux collectées (point 1), de justifier la prise en compte du PPRI (point 3) ainsi que de la prise en compte des règles du SRADDET (points 1 à 4).**

## Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

## Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 11 décembre 2020

Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours
----------------------------

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est  
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

**RECOURS GRACIEUX**

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001  
67050 STRASBOURG CEDEX**

[mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet

du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.

# GRANDVERDUN

## Agglomération

**Décision MRAe n°2020DKGE179 du 11.012.2020**

### **Recours gracieux de la CA du Grand Verdun : argumentaire technique**

#### Point 1 – Remarques MRAe

Observant que :

- la réalisation de ce projet, situé hors des espaces environnementaux remarquables du territoire communal, permet de reconvertir l'une des dernières friches militaires du territoire, de favoriser la densification du tissu urbain et d'offrir un cycle résidentiel complet sur la commune tout en développant l'offre en logements locatifs sociaux ;
- le site, qui fait l'objet d'une fiche (LOR5500005) dans la banque de données nationale « Basias » des anciens sites industriels et activités de service<sup>1</sup>, est concerné par une pollution qui a été confirmée lors de mesures réalisées dans le cadre de l'implantation de la future crèche ;
- le dossier apporte des informations contradictoires sur le sujet (selon les documents, il est précisé que le secteur global n'est pas pollué, qu'il est en cours de dépollution ou entièrement dépollué) ; en complément, le pétitionnaire précise toutefois qu'un appel d'offres a été lancé pour la réalisation conjointe de la démolition des casernes, des fouilles archéologiques et la dépollution de l'ensemble du site ; il conviendra dès lors de consolider les informations sur la pollution du site (l'Ae attire l'attention du pétitionnaire sur la définition différente de la dépollution militaire et de la dépollution au sens du code de l'environnement) et de justifier la compatibilité des milieux avec les usages projetés (logements et construction d'établissements accueillant des personnes sensibles) ;

- le site de projet est également concerné :
  - par un aléa moyen au « retrait-gonflement » des sols argileux ; dès lors, une étude géotechnique préalable sera à fournir lors de la vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle, conformément au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 ;
  - par la zone blanche du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Meuse, approuvé le 18 avril 2005, dans laquelle, notamment, la réalisation de parties enterrées doit respecter la cote de la crue de référence augmentée de 30 centimètres (prescription non indiquée dans le dossier) ;
- les 300 futurs logements seront reliés au réseau d'assainissement collectif communal ; les effluents sont traités par la Station intercommunale de traitement des eaux usées (STEU) de Belleville-sur-Meuse ; or, cette station, d'une capacité nominale de traitement de 52 500 Équivalents-habitants (EH), est jugée conforme en équipement mais non conforme en performance au 31 décembre 2018 par le portail d'information sur l'assainissement communal du Ministère de la Transition écologique<sup>2</sup>, même si la charge entrante constatée ne s'élevait qu'à 34 649 EH à la même date ; la DDT indique toutefois que le gestionnaire du système d'assainissement du Grand Verdun met actuellement en œuvre un plan d'actions, validé par le Préfet, pour un retour à la conformité réglementaire ; Il conviendra dès lors de s'assurer de la capacité de la station de traitement à épurer les eaux collectées avant toute nouvelle urbanisation ;

## **Réponses CAGV :**

### **Propos liminaires :**

Il est à noter qu'initialement la modification de zonage de ce site consistait en un passage de 1AUb en UB. Or, il s'avère que dans une logique de cohérence avec le zonage environnant, il est plus opportun de basculer le zonage de 1AUb en UCm et d'y adjoindre une orientation d'aménagement et de programmation pour une intégration optimale de ce nouveau quartier dans le tissu urbain existant.

Le règlement de la future zone UCm ainsi que l'OAP afférente indiquerons précisément que :

- Il s'agit d'une ancienne friche militaire sur laquelle des pollutions ont été détectées
- Il s'agit d'une zone qui a fait l'objet d'un plan de gestion de ces pollutions
- Il s'agit d'une zone couverte par la zone blanche du PPRI.

Le projet de règlement et d'OAP sont annexés à la présente note (Annexe 1 et 1bis)

1. Sans objet

2. Sans objet

3. Comme déjà indiqué par la CA du Grand Verdun, 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.** En ce sens, la CA a réalisé un diagnostic complet de la pollution et établi un plan de gestion.

L'ensemble des éléments ici mentionnés sont repris dans l'APD du lot dépollution joint en Annexe 1 ter.

4. L'étude géotechnique mentionnée sera fournie par la CAGV au moment de la cession des terrains.

Par ailleurs, les prescriptions du PPRI n'ont pas été mentionnées dans le dossier car celles-ci s'imposent au stade de la construction (phase opérationnelle) et non au stade de la modification du PLUi (phase planification). Ainsi, le PPRI étant une servitude d'utilité publique, elle s'appliquera de fait aux futures constructions. Ce point sera donc étudié au stade de la délivrance des permis de construire après avis conforme du service gestionnaire. Pour autant la zone blanche du PPRI sera mentionnée dans le chapeau du règlement de la zone UCm.

5. Sur ce point et comme mentionné par la MRAe, la CAGV travaille en étroite collaboration avec les services de la DDT 55. Les remarques formulées portent sur des aspects normatifs qui n'obèrent ni la qualité du traitement ni la capacité à recevoir des effluents supplémentaires. Ainsi, la capacité à intégrer 300 nouveaux logements est mesurée par la CAGV et sera bien évidemment prise en compte.

#### Remarques MRAe :

**Rappelant également la nécessaire compatibilité du projet de modification du PLUi avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, notamment ses règles n°16, relative à la sobriété foncière, n°22, relative à l'optimisation de la production de logements et n°25, relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols ;**

#### Réponses CAGV :

##### Prise en compte de la règle 16 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.



**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<sup>ère</sup> portant sur un petit développement du parc de logements, mais surtout le renouvellement du parc social des grands quartiers (ORU) et la 2<sup>nd</sup>e 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<sup>e</sup> 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.



Par ailleurs, le nouveau 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 a justement été modifié pour prendre en compte ses impératifs :

Extrait du règlement proposé dans le 11<sup>e</sup> modification du PLUi :

#### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### **Dans le secteur Ucm uniquement :**

*Il devra être réalisé au moins 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts par tranche de 10 logements.  
Pour les constructions comportant des logements collectifs ou individuels groupés, le ratio est de 1000 m<sup>2</sup> par tranche de 15 logements.*

*Pour les constructions de résidence service pour seniors, le ratio est de 1000 m<sup>2</sup> par tranche de 80 logements.*

*Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.*

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 ;

\*\*\*\*\*

## Point 2 – Remarque MRAe

- le site de projet n'est pas concerné par des risques particuliers mais est classé comme « espace de perméabilité prairiale et thermophile » par le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, ce qui n'est pas mentionné dans le dossier ;
- la densité de 10 logements par hectare paraît insuffisante ou insuffisamment étayée, d'autant que ce site est également soumis aux règles d'urbanisation limitée ;

## Réponses CAGV

1. L'espace de perméabilité prairial et thermophile sera mentionné dans le dossier de 11<sup>e</sup> modification du PLUi

2. Au moment où la CAGV a saisi la MRAe, l'ensemble des éléments n'ont pas été communiqués car non connus précisément à la date de saisine. En effet, le projet prévoit 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 donc ici de 29 logements pour 2.03 hectares.** Cf. Annexe 3 – plan masse du projet envisagé

\*\*\*\*\*

### Point 3 – remarques MRAe

- ce projet de maraîchage biologique figure dans les 5 actions prioritaires ayant conduit à la labellisation « territoire à énergie positive pour la croissance verte » du Grand Verdun ;
- le site de projet, identifié comme une terre de culture de maïs par le Registre parcellaire graphique (RPG) agricole :
  - est localisé en grande partie au sein de la zone rouge d'expansion des crues du PPRI de la Vallée de la Meuse qui interdit toute nouvelle construction ; le dossier n'en fait pas état et n'explique pas comment ces contraintes pourraient être prises en compte et comment sera prise en compte la règle n°19 du SRADDET relative à la préservation des zones d'expansion des crues ;
  - est concerné par la trame verte et bleue du SRADDET ainsi que par des zones à dominante humide qu'il conviendra de caractériser (avec application de la séquence « Éviter, réduire, compenser » si des zones humides étaient effectives) ;
  - est en partie concerné par le périmètre de protection éloignée du forage de Breuil et de Pré-l'Evêque mis en place par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 18 décembre 2015 ;
- s'agissant de créer une zone agricole au détriment d'une zone naturelle, la DDT de la Meuse indique que cela n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun ; dès lors, ce projet devrait faire l'objet, soit d'une révision, soit d'une mise en compatibilité emportée par déclaration de projet, sous réserve de démontrer l'intérêt général du projet ; dans ces deux cas, une évaluation environnementale est nécessaire, le territoire communal étant concerné par des sites Natura 2000 ;

### Réponses CAGV

1 . Sans objet

2. Le projet est situé dans une moindre mesure (et non en grande partie) par la zone rouge du PPRI de la Meuse et par le périmètre de protection éloignée du forage des Breuils. Cf. Annexe 4.

La lecture de ce plan démontre qu'une grande partie de la parcelle objet du projet n'est pas impacté par ses servitudes. Ainsi, il est précisé que les installations nécessaires à l'activité de maraîchage bio seront réalisées sur la partie non grevées de ses servitudes, soit au Nord de la parcelle. Cf. Annexe 4. Le parcellaire impacté par le PPRI, par le périmètre de captage et par les zones humides sera le lieu dédié à la culture maraîchère. **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.**

### Prise en compte de la règle 19 du SRADDET

Extrait du SRADDET : « *Valoriser les zones inondables et assurer la multifonctionnalité de ces zones via la mise en œuvre de politiques de valorisation des zones exposées aux risques d'inondation afin d'y développer ou d'y maintenir, notamment via des documents d'urbanisme ou des politiques foncières, des activités compatibles avec la présence du risque inondation, ou de préserver ou aménager d'autres espaces tels que des espaces naturels* »

*préservés (zones humides, fuseaux de mobilité), parcs urbains, jardins familiaux ou terrains sportifs. Ces espaces contribuent également à la qualité du cadre de vie ».*

La déclinaison de la règle proposée par le SRADDET est exactement ce qui est suggéré par la CAGV. **Ainsi, l'activité de maraîchage bio dans cet espace est totalement compatible avec la règle 19 du SRADDET.**

Pour ce qui concerne les zones humides, le projet est effectivement concerné par des zones potentiellement humides. Le secteur n'est cependant pas concerné par une zone humide remarquable selon le SDAGE. Ainsi, à l'instar des servitudes susmentionnées, la CA s'attachera limiter les installations nécessaires au maraîchage bio sur la partie « ZPH faible » afin de limiter au maximum l'impact.

3. Sur la création d'une zone agricole en lieu et place d'une zone agricole et après échanges avec la DDT 55, il a été convenu de revoir le zonage proposé. Ainsi, la 11<sup>e</sup> modification portera sur la création d'une zone N avec un indicage spécifique au maraîchage bio. Cf. annexe 5 – nouveau règlement de la zone N. Il est à préciser que ce nouveau zonage constituera un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) qui dès lors fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

\*\*\*\*\*

#### Point 4 – remarques MRAe

- le projet ne justifie pas la compatibilité des milieux avec les usages projetés (construction d'une résidence pour seniors sur une ancienne friche militaire susceptible d'être polluée) ;
- par ailleurs, le site de projet est concerné par un aléa moyen au « retrait-gonflement » des sols argileux, dès lors une étude géotechnique préalable sera à

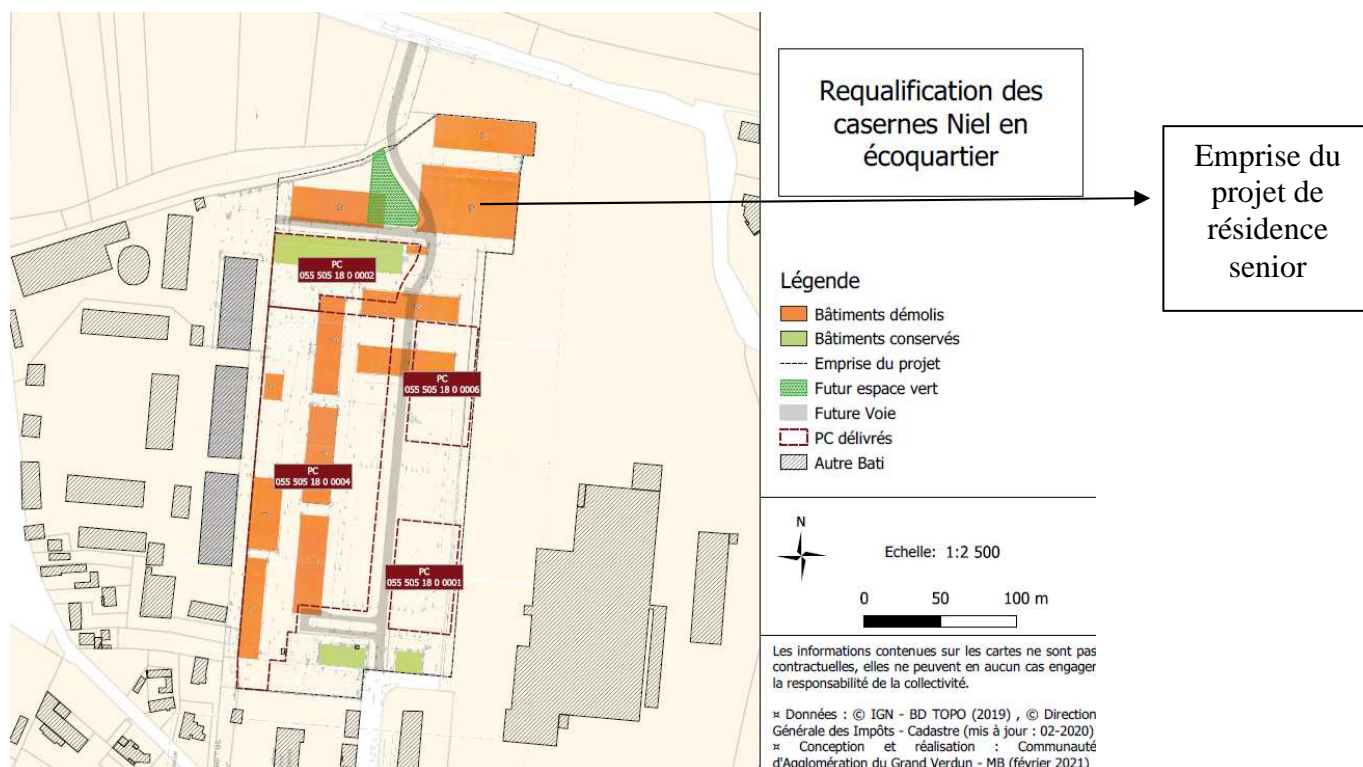
fournir lors de la vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle, conformément au (décret n°2019-495 du 22 mai 2019) ;

- le site de projet n'est pas situé au sein des espaces remarquables du territoire communal mais est concerné par la trame verte et bleue du SRADDET en tant qu'« espace de perméabilité prairiale et thermophile » ;

#### Réponse CAGV

1. Il est d'abord à noter que le site des anciennes casernes NIEL n'est pas répertorié dans la banque de données nationale « Basias ».

Le site est aujourd'hui déjà largement urbanisé. En effet, comme indiqué dans la saisine, l'ADAPEIM occupe actuellement la quasi-totalité du site. L'emprise cessible et objet du projet de résidence senior est une emprise où étaient implantés les anciens bâtiments militaires déconstruits. Il y a donc sur ce point une faible présomption de pollution. Cf. plan ci-dessous.



Toutefois, le projet de résidence senior va faire l'objet d'une cession foncière entre la CAGV et le porteur de projet. Contrairement à ce qui indiqué dans le rapport, le projet de résidence senior n'a pas vocation à être géré par l'ADAPEIM mais par un porteur de projet privé.

**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.**

2. Ce point sera pris en compte à l'instar du point 1 lors de la vente du terrain visé.

3. Ce point sera ajouté au rapport de présentation de la présente modification.

\*\*\*\*\*

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- UCa correspondant à un tissu urbanisé spécifique qui fait l'objet de prescriptions spéciales (Cités Kennedy et Louis Best),
- UCb dans lequel la hauteur maximum des constructions est limitée,
- UCc correspondant à deux secteurs spécifiques (Nord de la Galavaude et "Anciens Coops") qui font l'objet de prescriptions spéciales.

Le nom de la zone suivi de l'indice - **ru** - indique un secteur de renouvellement urbain dans lequel certaines règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont adaptées. Ce secteur concerne les quartiers de la Cité Verte et des Planchettes dans lesquels un traitement architectural et paysager adapté est souhaité.

**- 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**

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p -, toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n -, tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance et du ruisseau de Belrupt : la DDT de la Meuse service environnement.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

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

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions à usage :
  - .d'entrepôts commerciaux
  - .agricole
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - .les garages collectifs de caravane,
  - .les affouillements et exhaussements du sol (sauf pour les cas visés à l'article 2).,
  - .les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités.
    - les parcs résidentiels de loisirs;
    - les caravanes isolées;
    - les terrains de camping et de 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.

#### **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
- 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 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.

- Les travaux, installations et aménagements dans les conditions suivantes :

- .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**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **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.

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.

##### **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.

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.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Lorsqu'une indication graphique figure au plan de zonage, les constructions autorisées doivent être desservies par la rue de la Côte Saint-Barthélémy.

##### **4.1 Eau Potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **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.

##### **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.

##### **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.

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :**

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.

L'alignement au ras de l'emprise devra être matérialisé par une clôture.

**Dans le secteur UCm uniquement :**

- La façade des constructions devra être édifiée soit :
  - 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.

**Dans toute la zone :**

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.

**ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :**

**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 inférieure à 3 mètres.

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.

**Dans le secteur UCm uniquement :**

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

**Dans toute la zone :**

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**

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :**

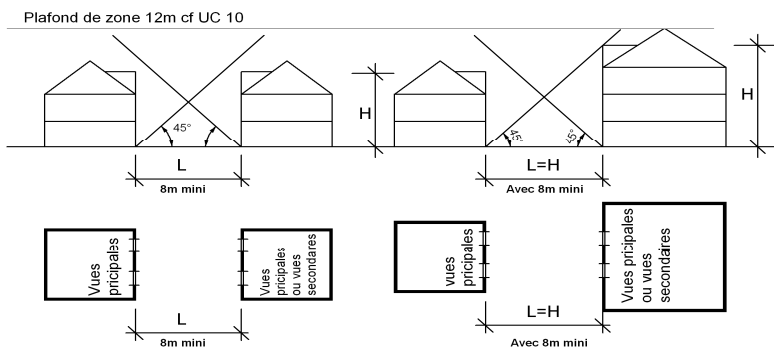
Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**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.

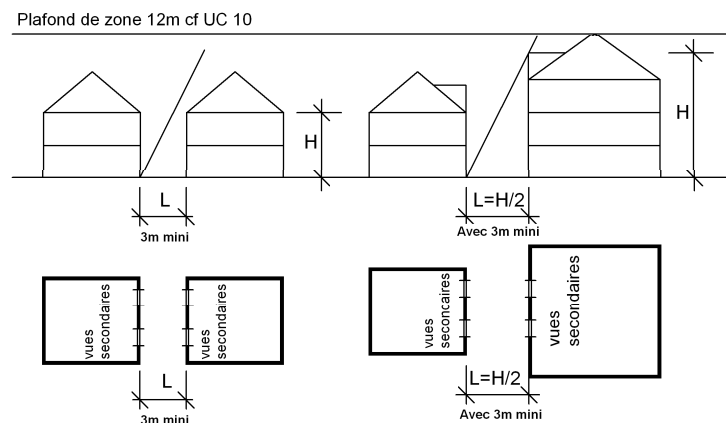
## VUE PRINCIPALE

-Baies sur séjour, chambres, bureaux.



## VUE SECONDAIRE

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



**Dans le secteur UCm uniquement :**

Pas de prescriptions

## 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.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**Dans toute la zone à l'exception des secteurs UCb et UCm :**

**10.1** La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres au faîtage soit R+2+Combles.

**10.2** La hauteur maximale des dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

**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.

**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.

**Dans le secteur UCb uniquement :**

**10.5** La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

**Dans le secteur UCm uniquement :**

**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.

**10.7** La hauteur maximale des dépendances et abris est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 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.

### 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.

Les retournements de toiture sont possibles lorsqu'ils ne dépassent pas 50% de la longueur du faitage 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.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

La pente des toitures des bâtiments principaux à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement sera comprise entre 40% et 60% (21° à 30°).

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.

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.

**Les règles de l'article 11.4 ne s'appliquent pas en secteur UCru.**

#### 11.5 Clôtures

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. 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.

Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.

Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

En UCa, la hauteur maximum est limitée à 1,20 mètre en façade et à 2 mètres en limite.

La clôture en limite étant à dominante végétale.

#### 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.

#### 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 6<sup>ème</sup> alinéa sont autorisés.

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.

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.

### 11.8 Secteur de renouvellement urbain

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.

**Les règles des articles 11.2 à 11.6 ne s'appliquent pas en secteur UCm**

### Article UC 12 - Stationnement

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :**

**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 :

- 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

**12.2** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.  
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

**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.

**Dans le secteur UCm uniquement :**

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

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.

### ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Dans toute la zone à l'exception du secteur UCm :**

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.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...
- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...
- en façade : poiriers, vigne, glycine, rosiers grimpants, buis, houx, ifs, seringats, lauriers....

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.

**Dans le secteur UCm uniquement :**

Il devra être réalisé au moins 1000 m² d'espaces verts par tranche de 10 logements.  
Pour les constructions comportant des logements collectifs ou individuels groupés, le ratio est de 1000 m² par tranche de 15 logements.  
Pour les constructions de résidence service pour séniors, le ratio est de 1000 m² par tranche de 80 logements.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**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.





### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UC 14 - coefficient d'occupation du sol





Pas de prescription.

## LEGENDE





### Programmation urbaine (*implantation préférentielle*) :

-  Habitat individuel collectif
-  Béguinages senior
-  Hébergement
-  Equipements publics / services

### Mobilités et déplacements :

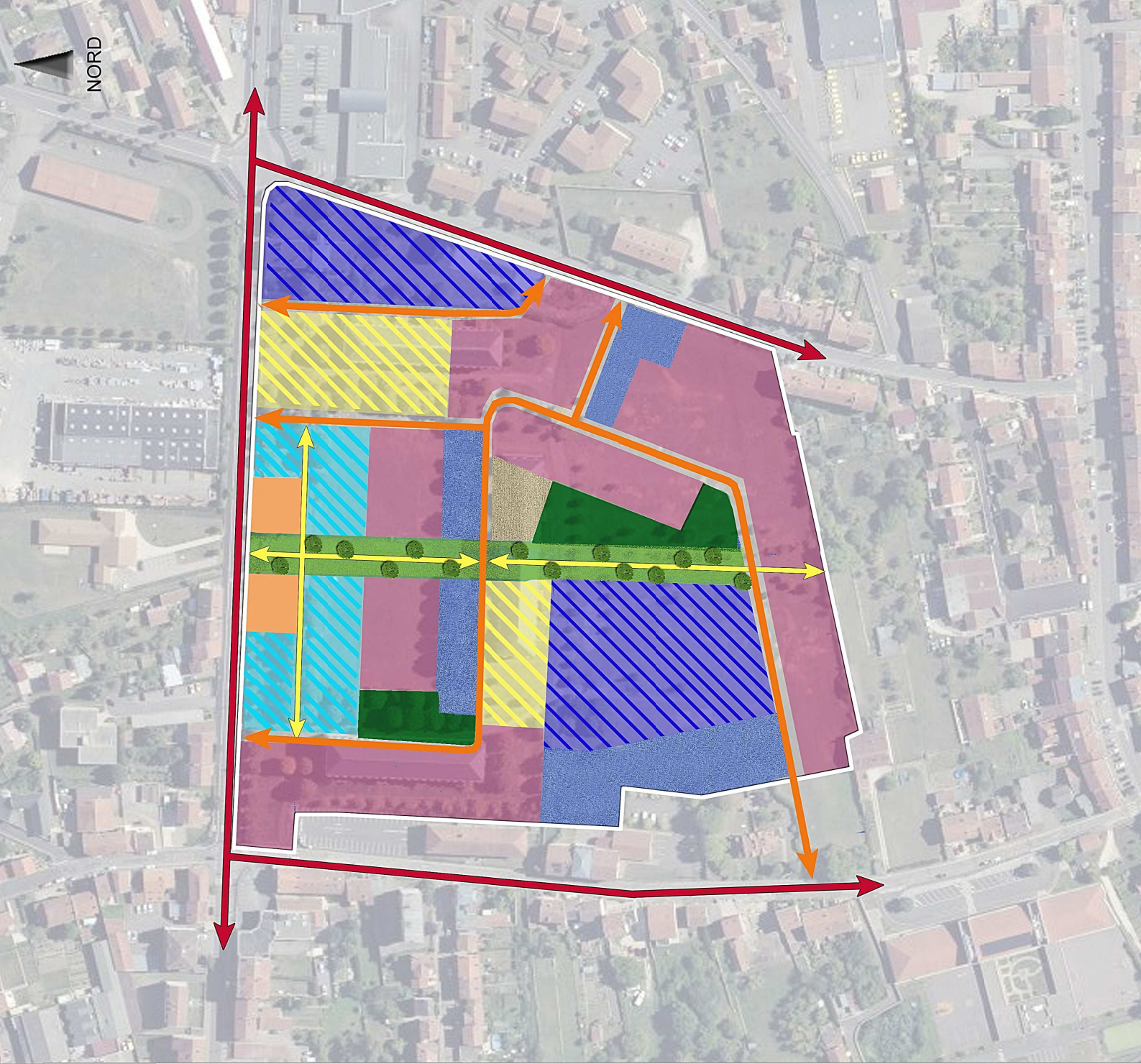
-  Axes principaux de circulation desservant le secteur auxquels se connecter
-  Voies partagées (voitures, vélos, piétons) de desserte interne au quartier à créer
-  Liaisons douces à créer
-  Implantation préférentielle des principales aires de stationnement

### Environnement / Cadre de vie / Paysage :

-  Recouvrement arbustif à aménager
-  Parcs / Espaces verts à créer
-  Parvis / lieu de vie et de rencontre à aménager
-  Entrée patrimoniale : portes des anciennes casernes à maintenir - Valorisation patrimoniale

Source : Géoportail

Echelle : 0 50m



NORD

### Présentation

#### Secteur UCm.

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 : **6,6 ha**

- Il s'agit d'une ancienne friche militaire sur laquelle des pollutions ont été détectées
- Il s'agit d'une zone qui a fait l'objet d'un plan de gestion de ces pollutions
- Il s'agit d'une zone couverte par la zone blanche du PPRI.

### 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.

### Orientations d'aménagement

#### ■ Cadre de vie

- 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

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

	<h1>VILLE DE VERDUN</h1>
Nos réf. : Dossier ACOSOL 40-20	<b>Caserne Miribel à Verdun Mission MO - Lot dépollution</b>
<b>AVANT PROJET DETAILLE - Version 3</b>	

## 1 OBJET

Cet Avant-Projet-Détaillé présente les travaux de dépollution des sols et de fouilles archéologiques à réaliser au droit de l'ancienne caserne MIRIBEL localisée à VERDUN (55), dans le cadre de son réaménagement, par la Ville de Verdun.

La Ville de Verdun souhaite procéder au traitement du site permettant de rendre compatible l'état des milieux pour les usages futurs envisagés par différents aménageurs sur l'emprise du site : logements collectifs, habitations individuelles, résidences Seniors, crèche, maison médicale, parc paysager...

En outre, elle souhaite mener les fouilles archéologiques préventives (Arrêté SRA n°2016/L412 en date du 20 septembre 2016).

Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles cadastrale n° 545 BT, 89, 148, 162, 163 et 110 de la commune de Verdun.

Les figures ci-dessous précisent le périmètre du projet sur un extrait de plan cadastral et d'une photographie aérienne récente.

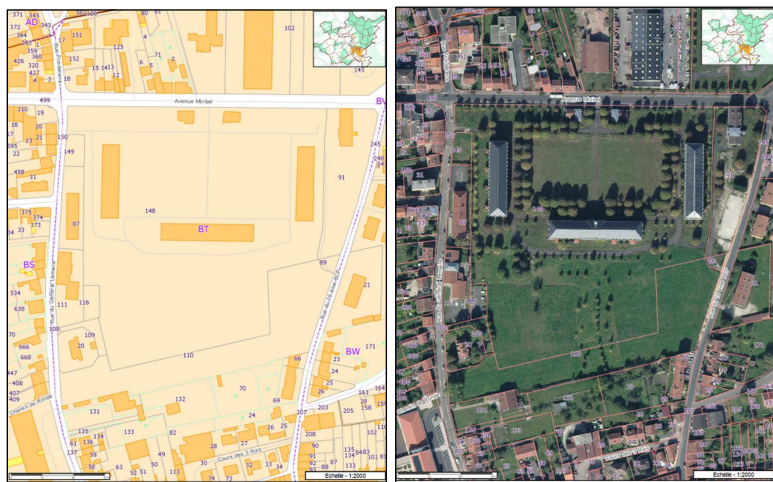


Figure 1 : Localisation géographique du site (Source Géoportail)

Le site MIRIBEL est localisé comme suit :

Région : Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine

Département : Meuse

Commune : Verdun

Lieu-dit : « Site Miribel », lots 1, 2, 3, 4

Cadastré : Section BT, parcelles n°89, 91, 110, 117pp

La figure ci-dessous présente le plan d'aménagement du projet (Esquisse transmise par la Ville de Verdun le 23 juin 2020).



Figure 2 : Plan-masse du projet d'aménagement (Source Ville de Verdun)

Le tableau suivant présente la synthèse des lots concernés. Les surfaces sont celles du plan d'aménagement.

Les projets seront les suivants :

Tableau 1 : Caractéristiques des lots

LOTS	DESCRIPTIF	SURFACE (m <sup>2</sup> )
LOT A	Logements LLS	3836
LOT B1	Béguinage sénior, y compris Maison du projet	3674
LOT B2	Béguinage sénior, y compris Salle commune	3310
LOT C1	Logements Accession sociale	3822
LOT C2	Logements Accession sociale	3548
LOT D	Crèche	4853
LOT E	Pôle Santé + logements collectifs	2185
LOT F	Résidence Service Sénior	10418
LOT G	LOT G1 :Terrain à bâtir (6 maisons à bâtir)	2568
	LOT G2 :Terrain à bâtir (3 maisons à bâtir)	1349
LOT H	Terrain à bâtir (3 maisons à bâtir)	1552
LOT I	Logements collectifs	1054
LOT J	Terrain à bâtir (4 maisons à bâtir)	1950
PARVIS	Espace minéralisé	926
PARC PUBLIC	Espace vert	2704
LOT "X"	Logements collectifs (surface non communiquée)	4000
LOT "Y"	Logements collectifs	4853
SURFACE TOTALE DES LOTS		56602

## 2 SYNTHÈSE DE LA QUALITÉ DES TERRAINS

### 2.1 Origine des données

Les données relatives à l'état des milieux sont précisées dans les rapports suivants :

- Un diagnostic approfondi avec un plan de gestion (PG) et une Analyse des Risques Résiduels (ARR) à l'emplacement du 1<sup>er</sup> projet de crèche (Rapport FONDASOL 3EM 17.087 de 2018). Ce PG est obsolète pour la nouvelle implantation de la crèche,
- Un diagnostic approfondi sans PG au droit de la zone Nord (Rapport FONDASOL PR57EN.19.0005 de 2019),
- Un diagnostic approfondi avec un PG au droit de la zone Sud (Rapport FONDASOL PR.59EN.19.0108 de 2020) mais non basé sur un projet autre qu'un usage habitat collectif + parc (hors crèche).
- Un diagnostic complémentaire au droit du 2<sup>nd</sup> projet de crèche (résultats transmis le 3 juillet 2020) ; le rapport de Plan de gestion sera rédigé ultérieurement par FONDASOL.

### 2.2 Localisation des sondages

Les figures ci-après présentent les points de reconnaissance du milieu Sols.

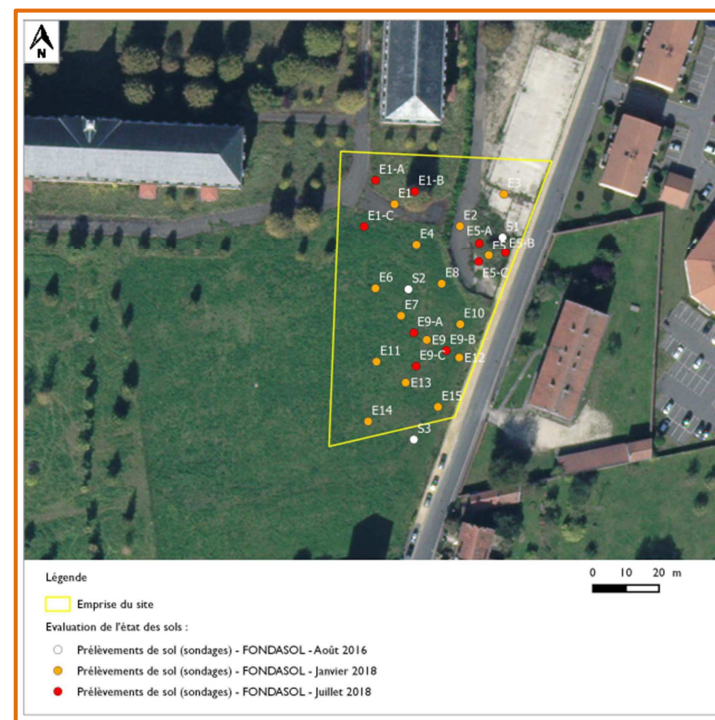


Figure 3 : Plan de localisation des sondages au droit du 1<sup>er</sup> projet de la crèche (Source FONDASOL)

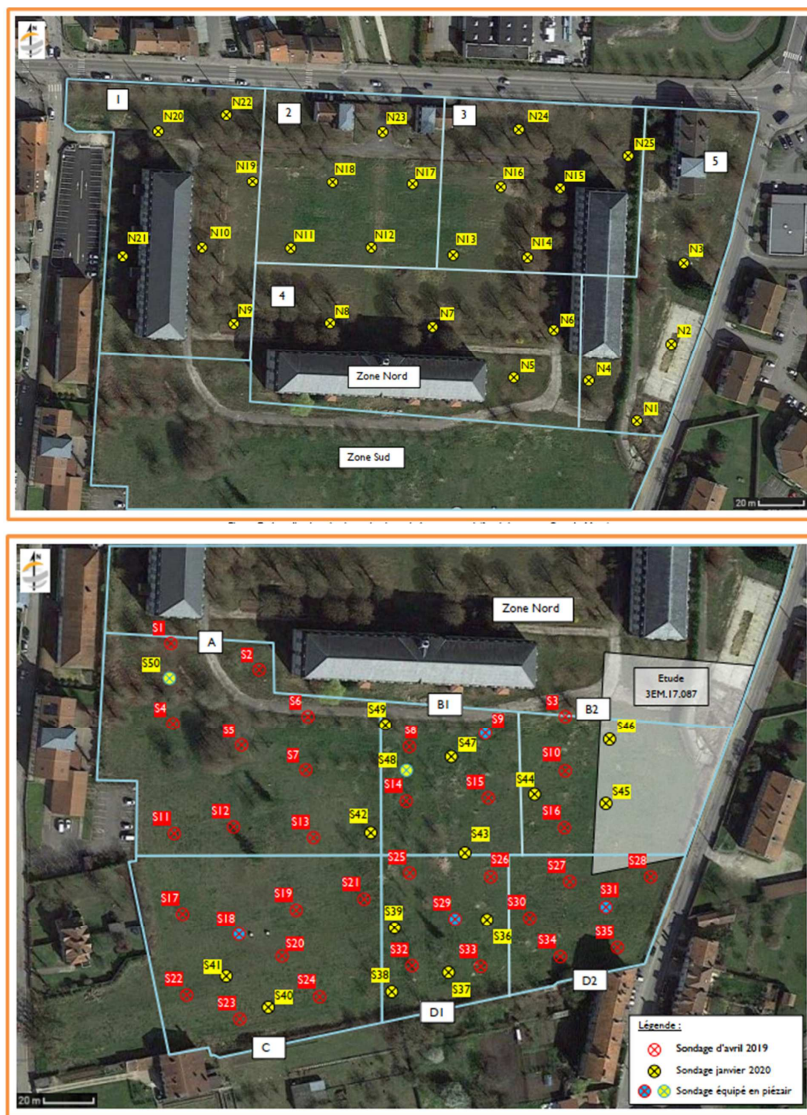


Figure 4 : Plan de localisation des sondages au droit de la zone Nord et de la zone Sud (Source FONDASOL)



Figure 5 : Plan de localisation des sondages au droit du nouvel emplacement de la crèche (Source FONDASOL)

### 2.3 Résultats synthétiques

Les investigations environnementales ont permis d'acquérir les données listées ci-dessous :

- **Présence de remblais**, sur l'ensemble du site, d'une épaisseur moyenne de **1,2 m** avec quelques sur-profondeurs supérieures à 2 m,
- **Présence de métaux** :
  - **Plomb** à des teneurs parfois > 100 mg/kg (au-dessus du seuil de vigilance du HCSP),
  - **Mercure** dans la gamme des teneurs pour un sol ordinaire présentant des anomalies naturelles modérées, voire légèrement supérieures,
  - Autres métaux à des teneurs variables et globalement dans la gamme des teneurs pour un sol ordinaire ou pour un sol présentant des anomalies naturelles modérées,
- **Présence de zones impactées à traiter** selon FONDASOL sur la base de l'estimation des pollutions concentrées avec :
  - Seuil de coupure de 150 mg/kg MS pour les HCT,
  - Seuil de coupure de 30 mg/kg MS pour les HAP,
- **Absence ou faible occurrence** de substances organiques dans les sols,
- **Présence ponctuelle de substances volatiles dans les gaz des sols** (hydrocarbures aliphatiques, aromatiques et toluène sur tous les échantillons.

## 2.4 Mesures à mettre en œuvre

A la lecture des documents, le terrain naturel sous-jacent aux remblais, constitué d'alluvions et de calcaire, ne présente pas d'anomalies pouvant présenter des risques sanitaires et des risques pour l'environnement.

Les mesures de gestion ne concernent donc que les remblais, sous réserve d'aléas qui seraient identifiés en phase chantier. Les figures ci-dessous présentent :

- Les anomalies relevées par FONDASOL dans la zone Nord, sans définition des zones à traiter puisqu'absence de plan de gestion,
- Les zones à traiter selon FONDASOL dans la zone Sud, selon le plan de gestion.



Figure 6 : Anomalies relevées par FONDASOL au droit de la zone Nord

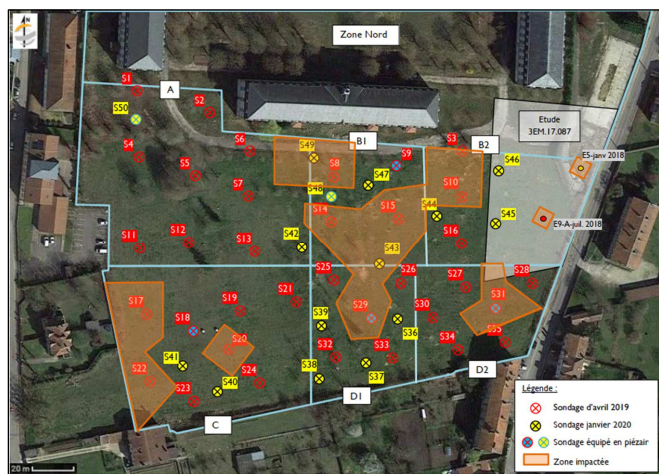


Figure 7 : Zones impactées définies par FONDASOL à traiter au droit de la zone Sud

La figure ci-dessous présente le plan d'aménagement superposé au plan des zones impactées déterminées par FONDASOL.



Figure 8 : Plan d'aménagement superposé au plan des zones impactées

Les volumes et tonnages (densité estimée à 1,8 par FONDASOL) impactés à traiter sont les suivants :

- Zone Sud (Hors 1<sup>er</sup> emplacement de la crèche) : 6401 m<sup>3</sup>, soit 11522 tonnes sur la base d'une densité de 1,8 :
  - Zone S49-S8 – 1220 m<sup>3</sup> soit 2196 tonnes
  - Zone S17-S22 – 826 m<sup>3</sup> soit 1487 tonnes
  - Zone S20 – 360 m<sup>3</sup> soit 648 tonnes
  - Zone S31 – 540 m<sup>3</sup> soit 972 tonnes
  - Zone S3-S10-S14-S15-S43-S29 – 3455 m<sup>3</sup> soit 6219 tonnes
- Zone 1<sup>er</sup> emplacement de la crèche : 1300 m<sup>3</sup>, soit 2340 tonnes.

Pour la zone Nord, FONDASOL n'a pas estimé le volume à traiter au droit du sondage N13. Ce volume est estimé à 12,5 m<sup>3</sup>, soit 22,5 tonnes.

**Ces volumes et tonnages devront être optimisés par la réalisation de diagnostics complémentaires, en resserrant le maillage dans le cadre du Plan de Conception des Travaux (PCT).**

**3 RECOMMANDATIONS EN TERMES DE PLAN DE GESTION**

Aucun plan de gestion n'a été établi pour la partie nord du site. Les mesures de gestion ont été établies par ACOSOL sur la base des mesures de gestion habituellement mises en œuvre, tenant compte de la typologie des projets et de façon cohérente avec celles édictées pour la partie Sud.

Pour la partie Sud, les mesures de gestion préconisées par FONDASOL sont les suivantes :

- Le traitement des zones impactées par excavation, élimination et traitement hors site,
- Le confinement des sols par un recouvrement de 30 cm au minimum avec un grillage avertisseur permettant d'identifier la limite entre les sols pollués et les matériaux d'apports,
- L'apport de 50 cm de terre saine en cas de culture potagère avec un grillage avertisseur permettant d'identifier la limite entre les sols pollués et la terre rapportée,
- La mise en place de vides sanitaires ventilés au droit des bâtiments afin de supprimer les risques sanitaires par remontée de substances volatiles, en cas de persistance d'une pollution organique volatile dans les sols,
- Le respect des filières d'élimination des déblais de terrassement.

Les remblais laissés en place seront recouverts au droit des bâtiments (dalle béton) et au droit des voiries assurant l'absence de risques sanitaires.

Les mesures de gestion comprennent aussi :

- Des investigations complémentaires des sols afin de préciser l'extension des zones impactées,
- Le suivi des travaux de mise en œuvre des mesures de gestion,
- La mise en place de canalisations d'amenée d'eau potable étanches et résistantes aux agents chimiques,
- L'interdiction d'utiliser les eaux souterraines au droit du site,
- La conservation de la mémoire sur la qualité des milieux au droit du site,

Les mesures de gestion liées aux fondations des bâtiments, vides sanitaires et VRD des lots sont prises en charge par l'aménageur de chaque lot. A ce titre, elles ne font pas partie du présent APD.

Selon la Ville de Verdun, les mesures de gestion prises en charge par la collectivité devront respecter la cote altimétrique actuelle du terrain.

Les matériaux sains issus des démolitions pourront être utilisés sur site, sous réserve des contraintes environnementales et géotechniques éventuelles. Cette réutilisation s'inscrit dans une démarche de développement durable en limitant les nuisances (transport, poussières, bruit...) et en évitant de surcharger les installations de stockage de déchets.

**4 AVANT-PROJET DETAILLE****4.1 Préambule**

Avant d'établir le programme des travaux par lot, l'ensemble du terrain devant être couvert d'une mesure de confinement fera l'objet des travaux suivants :

- Excavation de 0,5 m de terres existantes, permettant de recevoir le confinement sans élévation de la cote TN, soit 30000 m<sup>3</sup> estimés (ou 60000 tonnes en prenant une densité de 2) à extraire et évacuer dans la filière adaptée. Le coût estimatif est donné ci-dessous.

ENSEMBLE DU SITE	Unité (Tonne)	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Elimination des terres impactées en ISDI de 50 cm de remblais et substitution de matériaux sains (ensemble du site moins les zones impactées) pour maintenir la cote actuelle du terrain	60000	10	600000

Une réutilisation sur site de ces terres ou partie de celles-ci devra être recherchée dans le cadre de l'aménagement global du site.

**4.2 Avant-projet détaillé par lot**

Les paragraphes ci-après présentent la typologie des lots, les données disponibles et les coûts des mesures de gestion.

Pour chaque lot, les surfaces extérieures à recouvrir ont été estimées à 50 % des surfaces totales, en excluant les surfaces des bâtiments projetés et des voiries. Les aménageurs de chaque lot devront transmettre les données précises sur les surfaces des lots, du bâti et des voiries pour affiner le coût du confinement des aires extérieures.

L'annexe 1 présente l'ensemble des coûts pour l'opération.

## 4.2.1 LOT A – Logement collectifs



LOT A	
Surface du lot	3836 m²
Spécificité	Présence d'un bâtiment destiné à la démolition
Nombre de sondage	2 (N20, N21)
Epaisseur moyenne des remblais	1,2 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS Mercure < 0,4 mg/kg MS HCT < 150 mg/kg MS HAP < 30 mg/kg MS PCB, BTEX, COHV non détectés
Filière des excavations	ISDI (N20 – terre végétale rapportée) ISDI + ou ISDND (fluorures > 10 mg/kg MS sur lixiviat)
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m³)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1918			25	47950
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

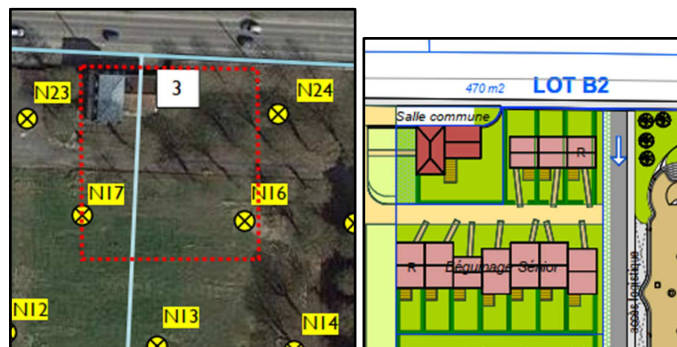
## 4.2.2 LOT B1 – Béguinage Seniors et Maison du projet



LOT B1	
Surface du lot	3674 m²
Spécificité	Présence d'une habitation à l'angle nord-est qui sera conservée
Nombre de sondage	3 (N18, N19, N22)
Epaisseur moyenne des remblais	1,40 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS Mercure < 0,5 mg/kg MS HCT < 60 mg/kg MS HAP < 5 mg/kg MS PCB, BTEX, COHV non détectés
Filière des excavations	ISDI
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m³)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1837			25	45925
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	600	600

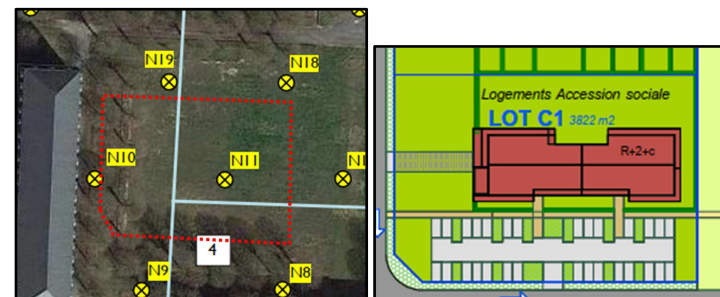
## 4.2.3 LOT B2 – Logements Collectifs et Salle communale



LOT B2	
Surface du lot	3310 m²
Spécificité	Présence d'une habitation à l'angle nord-ouest qui sera conservée
Nombre de sondage	2 (N16, N17)
Épaisseur moyenne des remblais	1,5 m au minimum
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercure < 0,5 mg/kg MS
	HCT < 60 mg/kg MS
	HAP 29 mg/kg MS au N17
Filière des excavations	PCB, BTEX, COHV non détectés
	ISDI
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m²)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1655			25	41375
Diagnostic complémentaire autour du sondage N13			1	3200	3200
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

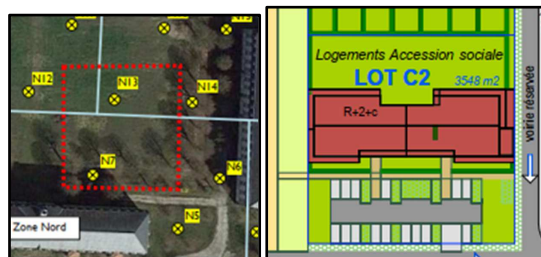
## 4.2.4 LOT C1 – Logements accession sociale



LOT C1	
Surface du lot	3822m²
Spécificité	Aucune
Nombre de sondage	1 (N11)
Épaisseur moyenne des remblais	1,7 m
Pollution relevée	Plomb < 60 mg/kg MS
	Mercure < 0,3 mg/kg MS
	HCT < 60 mg/kg MS
	HAP 29 mg/kg MS au N17
Filière des excavations	HCT, HAP, PCB, BTEX, COHV faibles ou non détectés
	ISDI
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m²)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1911			25	47775
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

## 4.2.5 LOT C2 – Logements accession sociale



LOT C2	
Surface du lot	3548 m <sup>2</sup>
Spécificité	Aucune
Nombre de sondage	2 (N7, N13)
Epaisseur moyenne des remblais	1,7 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercure < 0,3 mg/kg MS
	HCT : 2300 mg/kg MS au N13
	HAP 970 mg/kg MS au N13
Filière des excavations	PCB, BTEX, COHV faibles ou non détectés
	ISDI au N7
Mesures de gestion préconisées	Filière spécialisée au N13 (entre 0 et 0,5 m)
	Traitement du spot de pollution relevé au N13
Mesures de contrôle	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Diagnostic complémentaire autour du N13
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1774			25	44350
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)				1	1200

## 4.2.6 LOT D – Emplacement de la crèche



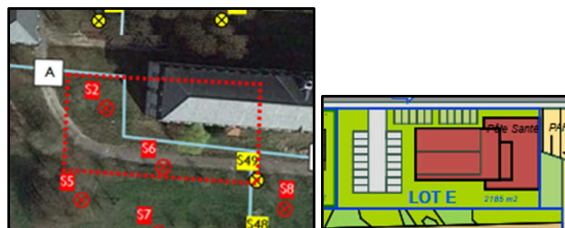
LOT Nouvel emplacement de la crèche	
Surface du lot	4853 m <sup>2</sup>
Spécificité	Présence partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	9 (N14, N15, N25, N26, N7, N28, PG1, PG2, PG3)
Epaisseur moyenne des remblais	au moins 1,2 m
Pollution relevée	Plomb > 100 mg/kg MS
	Mercure < 1 mg/kg MS
	HCT < 200 mg/kg
	HAP : 16 mg/kg au N27
Filière des excavations	ISDI pour N14 et N25
	ISDND pour N15 (fluorures)
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDND (N15)
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Mise en place de vides sanitaires à prévoir
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire fait, attente du Plan de gestion et EQRS
	Contrôle de la mise en place des matériaux

Remarque : Commentaires de FONDASOL suite au diagnostic complémentaire (mail du 3 juillet 2020) :

« Dans les sols, nous retrouvons des anomalies en métaux lourds, principalement localisés dans les remblais. Des traces en hydrocarbures (HC C10-C40 et HAP) sont également présents, principalement dans les remblais. Les concentrations dans les gaz du sol mettent en évidence la présence d'hydrocarbures et de BTEX à l'état de traces non significatives. L'extrapolation des teneurs calculées dans l'air ambiant à partir des valeurs de gaz de sol (coefficient d'abattement de 5% retenu par les experts) présentent des concentrations inférieures aux seuils de gestion RI1 (valeur guide de gestion dans l'air ambiant). »

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2426,5			25	60662,5
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

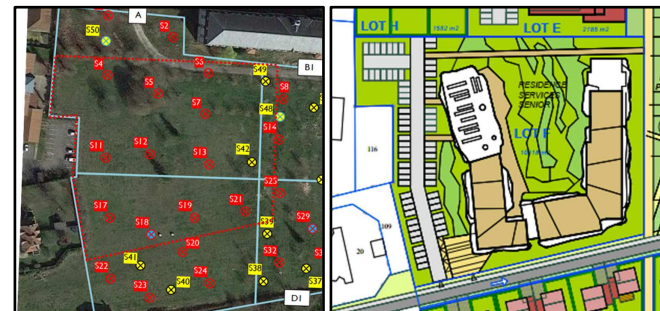
## 4.2.7 LOT E – Pôle Santé



LOT E	
Surface du lot	2185 m²
Spécificité	Emprise partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	2 (S2, S6)
Epaisseur moyenne des remblais	au moins 1,75 m
Pollution relevée	Plomb < 110 mg/kg MS
	Mercure < 0,7 mg/kg MS
	HCT < 150 mg/kg MS
	HAP < 30 mg/kg MS
HCT, HAP, PCB, BTEX, COHV faibles ou non détectés	
Filière des excavations	ISDI
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m²)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1092,5			25	27312,5
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

## 4.2.8 LOT F – Résidence Services Seniors



LOT F	
Surface du lot	10418 m²
Spécificité	Aucune
Nombre de sondage	9 (S4, S5, S6, S7, S11, S12, S13, S42, S49)
Epaisseur moyenne des remblais	proche de 2 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercure < 1 mg/kg MS
	HCT : 611 mg/kg MS au S49
	HAP : 240 mg/kg MS au S49
PCB, BTEX, COHV faibles ou non détectés	
Filière des excavations	ISDI pour S4, S5, S7, S12, S13, S42
	ISDND pour S11 (plomb sur lixiviat)
ISDD pour S49 (HCT, HAP)	
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDD pour S49 et substitution avec matériaux sains
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire autour de S49
	Contrôle fond et parois des excavations autour de S49
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m²)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	5209			25	130225
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1500	1500

## 4.2.9 LOTS G1 et G2 – Maisons individuelles



LOTS G1 et G2	
Surface du lot	3917 m <sup>2</sup>
Spécificité	Aucune
Nombre de sondage	10 (S22, S23, S24, S32, S33, S36, S37, S38, S40, S41)
Epaisseur moyenne des remblais	1,2 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercur < 1 mg/kg MS
	HCT et HAP : teneurs faibles
	HAP : 240 mg/kg MS au S49
Filière des excavations	PCB, BTEX, COHV non détectés
	ISDI pour S24, S33, S36, S38, S40, S41
	ISDND pour S23 et S32 (sulfates)
	ISDND pour S22 (HAP > 50 mg/kg)
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDD pour S22 et substitution avec matériaux sains
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Mise en place de vides sanitaires à prévoir
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire autour de S22
	Contrôle fond et parois des excavations autour de S22
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1958,5			25	48962,5
Contrôle du traitement de la pollution concentrée au S22 et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500

## 4.2.10 LOT H – Maisons individuelles



LOT H	
Surface du lot	1552 m <sup>2</sup>
Spécificité	Aucune
Nombre de sondage	2 (S1, S50)
Epaisseur moyenne des remblais	au moins 2 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercur < 1 mg/kg MS
	HCT, HAP, PCB, BTEX, COHV faibles ou non détectés
Filière des excavations	ISDI
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Mise en place de vides sanitaires à prévoir
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	776			25	19400
Contrôle du traitement de la pollution concentrée au S22 et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1200	1200

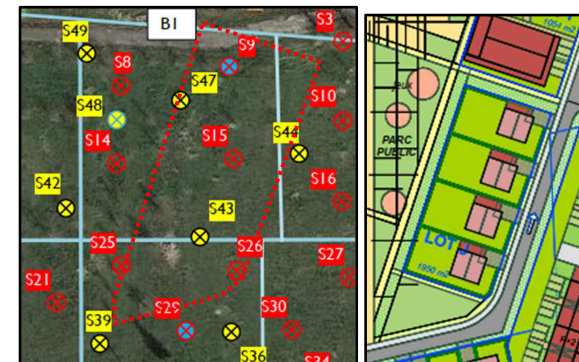
## 4.2.11 LOT I – Logements LLS



LOT I	
Surface du lot	1054 m <sup>2</sup>
Spécificité	Emprise partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	0
Epaisseur moyenne des remblais	non connue
Pollution relevée	non connue
Filière des excavations	non connue
Mesures de gestion préconisées	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	527			25	13175
Diagnostic complémentaire (pas de sondages)			1	1800	1800
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1000	1000

## 4.2.12 LOT J – Maisons individuelles



LOT J	
Surface du lot	1950 m <sup>2</sup>
Spécificité	
Nombre de sondage	5 (S9, S15, S26, S43, S47)
Epaisseur moyenne des remblais	au moins 1,3 m
Pollution relevée	Plomb < 100 mg/kg MS
	Mercure < 1 mg/kg MS
	HCT : 338 mg/kg au S43
	HAP : 89 mg/kg au S15, 110 mg/kg au S43
Filière des excavations	ISDI pour S26 et S47
	ISDND pour S9 et S15
	ISDD pour S43 (HAP)
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDND (S9 et S47) et en ISDD (S43)
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Mise en place de vides sanitaires à prévoir
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1958,5			25	48962,5
Contrôle du traitement de la zone impactée (S15 et S43) de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500

## 4.2.13 LOT – Parc public



LOT Parc public	
Surface du lot	2704 m <sup>2</sup>
Spécificité	Emprise partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	4 (S8, S14, S48, S49)
Epaisseur moyenne des remblais	au minimum 1 m
Pollution relevée	Plomb > 100 mg/kg au S49
	Mercure > 5 mg/kg au S49
	HCT (477 mg/kg MS) et HAP (210 mg/kg MS) au sondage S8 (0,1 à 1,1 m)
	HCT (386) et HAP (99) au S14 (0 à 0,7 m) HCT (611) et HAP (240) au S49 (0 à 2 m)
Filière des excavations	ISDI pour S48
	ISDD pour S8, S14 et S49
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDD pour S8, S14 et S49
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Diagnostic complémentaire
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1352			25	33800
Contrôle du traitement de la zone impactée (S8, S14, S49) et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500

## 4.2.14 LOT – Parvis



LOT Parc public	
Surface du lot	926 m <sup>2</sup>
Spécificité	Emprise partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	0
Epaisseur moyenne des remblais	non connue
Pollution relevée	non connue
Filière des excavations	non connue
Mesures de contrôle	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
	Diagnostic complémentaire
	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	463			25	11575
Diagnostic complémentaire (pas de sondages)			1	1500	1500
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

## 4.2.15 LOT « X » – Logement LLS (Sud du nouvel emplacement de la crèche)



LOT X	
Surface du lot	non connue, estimée à 4000 m <sup>2</sup>
Spécificité	Emprise partielle d'un bâtiment à démolir
Nombre de sondage	15 (E1, E1-A, E1-B, E1-C, E2, E3, E4, E5, E5-A, E5-B, E5-C, E6, E7, E8, N1)
Epaisseur moyenne des remblais	1,3 m
Pollution relevée	Plomb > 100 mg/kg
	Mercure < 1 mg/kg
	HCT : < 200 mg/kg
	HAP : 51 mg/kg au E5
Filière des excavations	ISDI sauf E5
	ISDND pour E5 (51 mg/kg HAP)
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDND pour E5
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2000			25	50000
Contrôle du traitement des zones impactée (E5 et E9) de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500

## 4.2.16 LOT « Y » (Logements collectifs, ancien emplacement de la crèche)



LOT Y	
Surface du lot	4847 m <sup>2</sup>
Spécificité	Emprise partielle d'un ancien bâtiment
Nombre de sondage	5 (S27, S28, S31, S34, S35)
Epaisseur moyenne des remblais	1,2 m
Pollution relevée	Plomb > 100 mg/kg au S34
	Mercure < 1 mg/kg
	HCT (215 mg/kg MS) au sondage S31 (0,1 à 1,1 m)
Filière des excavations	ISDI pour S27, S28, S31 et S34
	ISDND pour S35 (plomb sur lixiviat)
Mesures de gestion préconisées	Elimination en ISDND pour E5
	Confinement des sols par 50 cm au maximum de matériaux sains avec grillage avertisseur à l'interface
Mesures de contrôle	Contrôle de la mise en place des matériaux

TRAVAUX DE GESTION	Unité (m <sup>2</sup> )	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2426,5			25	60662,5
Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention ( sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200

## 5 FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

## 5.1 Données disponibles

Le site de MIRIBEL a fait l'objet de deux diagnostics archéologiques réalisés par INRAP Grand Est nord :

- Mai 2012 : Rapport d'opération INRAP Code BA13179701
- Juin 2016 : Rapport d'opération INRAP Code 13/10305.

Ces diagnostics ont porté sur 66 500 m<sup>2</sup> des terrains de site au regard du programme d'aménagement prévu par la Ville de Verdun. Ils ont consisté en 148 sondages dont 57 % ont mis en évidence la présence de vestiges anciens datés de la Protohistoire puis de l'antiquité :

- Néolithique moyen,
- Age du Bronze,
- Age du Fer,
- Antiquité.

Les autres sondages positifs ont mis en évidence des éléments témoignant des fondations des anciennes casernes détruites. Ces vestiges apparaissent dans le terrain naturel, sous-jacent aux remblais dont l'épaisseur moyenne est de l'ordre de 1,20 m.

Compte tenu des résultats de ces deux diagnostics, la préfecture de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine a prescrit par Arrêté (Arrêté SRA n°2016/L412 en date du 20 septembre 2016) la réalisation d'une fouille archéologique préventive, préalable à la réalisation du projet d'aménagement du site Miribel. Un Appel d'Offre sera émis par la Ville de Verdun pour la réalisation de cette mission.

La figure ci-dessous présente les sondages positifs en termes de vestiges archéologiques.



Figure 9 : Plan des fouilles archéologiques dont celles présentant des indices de vestiges

Six sondages ont montré la présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante :

- Sondages Sd2, Sd33 et Sd74 pour le diagnostic de 2012,
- Sondages 21, 42 et 43 pour le diagnostic de 2016.

Les figures ci-dessous présentent la localisation de ces sondages.

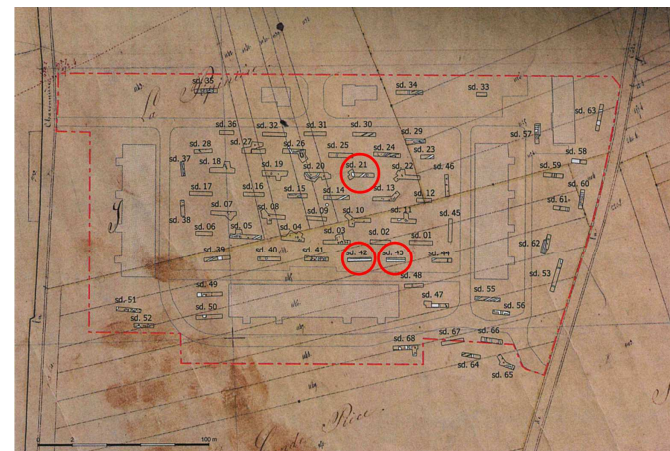


Figure 10 : Plan des fouilles archéologiques (secteur Nord) avec indices potentiels de présence d'amiante

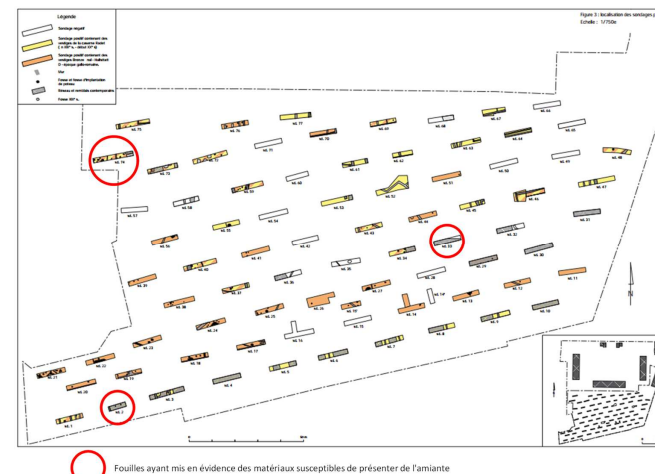


Figure 11 : Plan des fouilles archéologiques (secteur Nord) avec indices potentiels de présence d'amiante

**5.2 Objectifs visés**

La fouille archéologique portera sur la totalité de l'emprise du terrain. Elle aura comme objectif :

- D'apprécier l'organisation et l'occupation des sols,
- De prélever l'ensemble du mobilier,
- De préciser le contexte de la sépulture précédemment identifiée,
- De mettre en relation chrono-culturelle avec les autres vestiges relevés dans la vallée de la Meuse,
- De lever en plan l'ensemble des structures, de restituer l'organisation globale du site et son insertion dans le territoire environnant,
- De préciser la chronologie,
- De déterminer la nature précise et l'importance de l'occupation.

Ces opérations devront être réalisées après un décapage extensif des remblais présents. Il conviendra de prendre en compte de l'état de pollution des sols :

- Pollution aux produits amiantés,
- Pollution métallique et organique.

Cette intervention devra être précédée par une phase de préparation en concertation avec les opérations de dépollution ou de maîtrise de la pollution.

Elle pourrait s'effectuer par phases successives tenant compte des découvertes et du planning des opérations immobilières.

Les fouilles archéologiques seront réalisées selon les prescriptions de l'annexe 2 à l'arrêté n° 2016/L412 du 20 septembre 2016 portant prescription d'une fouille d'archéologie préventive (Cf. Copie de l'Arrêté dans l'annexe 2).

**5.3 Purge des fouilles archéologique**

Les déblais générés par les fouilles archéologiques devront être gérés, selon les caractéristiques physico-chimiques :

- Réutilisation sur site, en cas d'absence de risques sanitaires ou de risques pour l'environnement,
- Elimination et traitement hors site en installation de stockage de déchets (ISD) ou en bio-centre.

Des stockages provisoires sur site sont envisageables avant toute réutilisation en cas de besoin ou élimination hors site.

-----

Rédacteur :	Pascal CORNU – Ingénieur Expert Sites et Sols Pollués
Approbateur	Jean-Claude COLIN – Directeur Technique – Ingénieur Expert
Date :	16/07/2020

**ANNEXE 1****Récapitulatif des coûts estimés**

Nombre total de pages : 36

LOT	TPOLOGIE	LOCALISATION (sans échelle)	TRAVAUX DE GESTION	Unité (m²)	Unité (Tonne)	forfait	Prix unitaire € HT	Montant total € HT
Installation et repli du chantier						1	95000	95000
Fouilles archéologiques				68000		1	160000	160000
Extraction, conditionnement et élimination hors site des déchets amiantés (présence occasionnelle dans les sols repérée dans 6 fouilles archéologiques)						1	5000	5000
Extraction, chargement transport et traitement des terres impactées en filière spécialisée, y compris reboucaje de souches par terre saines et compactée, volume pour volume								
Avec traitement en désorption thermique ou équivalent terres sondage N13					25		170	4250
Avec traitement en ISDD (secteur S8-S49)					2440		160	390400
Avec traitement en ISDND (secteur S17-S22)					1652		95	156940
Avec traitement en ISDND (secteur S3, S10, S14, S15, S29, S43)					6910		95	656450
Avec traitement en ISDI (secteur S20 - teneur en HAP de 51 mg/kg MS/Seuil de 30 mg/kg)					720		35	25200
Avec traitement en ISDI (secteur S31 - teneur en HCT de 215 mg/kg MS/Seuil de 150 mg/kg)					1080		35	37800
Avec traitement en ISDND (secteur E5)					2600		95	247000
Avec traitement en ISDND (secteur E9A)					2600		95	247000
Élimination des terres impactées en ISDI de 50 cm de remblais et substitution de matériaux sains (ensemble du site moins les zones impactées) pour maintenir la cote actuelle du terrain					60000		10	600000
LOT A	Logements collectifs		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1918			25	47950
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	1200	1200	
LOT B1	Béguinage Seniors et Maison du projet		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1837			25	45925
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	600	600	
LOB B2	Logements collectifs et salle communale		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1655			25	41375
			Diagnostic complémentaire autour du sondage N13		1	3200	3200	
LOT C1	Logements accession sociale		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1911			25	47775
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	1200	1200	
LOT C2	Logements accession sociale		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1774			25	44350
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	1200	1200	
LOT D	Nouvel emplacement de la crèche (sous réserve du PG de FONDASOL)		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2426,5			25	60662,5
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	1200	1200	
LOTE	Pôle Santé		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1092,5			25	27312,5
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)		1	1200	1200	

Nombre total de pages : 36

LOT F	Résidence Services Seniors		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	5209			25	130225
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1500	1500
LOTS G1 et G2	Maisons individuelles		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1958,5			25	48962,5
			Contrôle du traitement de la pollution concentrée au S22 et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500
LOT H	Maisons individuelles		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	776			25	19400
			Contrôle du traitement de la pollution concentrée au S22 et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1200	1200
LOT I	Logements collectifs		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	527			25	13175
			Diagnostic complémentaire (pas de sondages)			1	1800	1800
LOT J	Maisons individuelles		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1958,5			25	48962,5
			Contrôle du traitement de la zone impactée (S15 et S43) de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500
LOT	Parc public		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	1352			25	33800
			Contrôle du traitement de la zone impactée (S8, S14, S49) et de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500
LOT	Parvis		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	464			25	11600
			Diagnostic complémentaire (pas de sondages)			1	1500	1500
LOT X	Logements collectifs (au sud du nouvel emplacement de la crèche)		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2000			25	50000
			Contrôle du traitement des zones impactées (E5 et E9) de la mise en œuvre du recouvrement			1	1500	1500
LOT Y	Logements collectifs (Angle sud-est)		Fourniture et mise en œuvre de 0,50 m de terre saine avec géogrillage avertisseur - Qualité terre végétale sur au moins 0,25 m supérieurs	2426,5			25	60662,5
			Contrôle de la mise en œuvre du recouvrement : 1 intervention (sondages pour épaisseur, prélèvement et analyses pour qualité, 5 analyses)			1	1200	1200
TOTAL (€ HT)				29284,5				338352,5



Direction régionale des  
affaires culturelles de la région  
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine

**ARRETE SRA n° 2016/L412 en date du 20 septembre 2016  
prescrivant la réalisation d'une fouille archéologique préventive**

**LE PREFET DE LA REGION ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-LORRAINE  
PREFET DE LA ZONE DE DEFENSE ET DE SECURITE EST  
PREFET DU BAS-RHIN**

## ANNEXE 2

ARRETE SRA n°2016/L412 en date du 20 septembre 2016 prescrivant la réalisation  
d'une fouille archéologique préventive

**Vu** le code du patrimoine et notamment son livre V ;

**Vu** l'arrêté du 16 septembre 2004 portant définition des normes d'identification, d'inventaire, de classement et de conditionnement de la documentation scientifique et du mobilier issu des diagnostics et des fouilles archéologiques ;

**Vu** l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

**Vu** l'arrêté du Préfet de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine n° 2016/15 du 4 janvier 2016 portant délégation de signature à Madame Anne MISTLER, Directrice régionale des affaires culturelles de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine ;

**Vu** l'arrêté de la Directrice régionale des affaires culturelles de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine du 1<sup>er</sup> juin 2016 portant subdélégation de signature à des agents de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine ;

**Vu** la Demande Volontaire de Diagnostic anticipé présentée par Monsieur Arsène LUX Maire de la commune de Verdun (11 rue Président Poincaré - BP 80719 - 55107 Verdun Cedex) concernant un projet de construction sur un terrain à VERDUN (55), situé au lieu-dit « Site Miribel », lots 2, 3, 4, cadastré : section BT, parcelles n°89 – 91pp – 110 – 117pp, reçue au SRA le 6 mai 2011 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral SRA n°2011-278 en date du 9 mai 2011 relatif à la prescription d'un diagnostic archéologique portant sur la surface demandée par le pétitionnaire (lots 2, 3, 4) ;

**Vu** le rapport de diagnostic transmis par l'INRAP reçu au service régional de l'archéologie le 29 mai 2012 attestant la présence d'un site d'occupation protohistorique très structurée, sur l'emprise du terrain constructible ;

**Vu** le courrier de Monsieur A. FANDEUR de la commune de Verdun, en date du 23 novembre 2012, sollicitant la levée de contrainte sur le terrain diagnostiqué ;

**Vu** l'avis favorable de la Commission interrégionale de la recherche archéologique en date des 4 et 5 décembre 2012 ;

**Vu** l'arrêté de fouille préventive 2012-483 en date du 11 décembre 2012 prescrivant la fouille sur la première tranche de terrain constructible (lots 2, 3, 4) ;

**Vu** la Demande Volontaire de Diagnostic anticipé présentée par Monsieur Samuel HAZARD Maire de la commune de Verdun (11 rue Président Poincaré - BP 80719 - 55107 Verdun Cedex) concernant un projet de construction sur un terrain à VERDUN (55), situé au lieudit « Site Miribel », lot 1, cadastré : section BT, parcelles n°91 et 117pp, reçue au SRA le 3 août 2015 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral SRA n°2015-336 en date du 18 août 2015 relatif à la prescription d'un diagnostic archéologique portant sur la surface demandée par le pétitionnaire (lot 1) ;

**Vu** le rapport du diagnostic archéologique prescrit par arrêté préfectoral SRA n°2015-336 en date du 18 août 2015, réalisé par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives, remis le 21 juillet 2016 ;

**Vu** la demande de Monsieur A. FANDEUR de la commune de Verdun, en date du 21 juillet 2016 concernant la levée d'hypothèque archéologique sur l'ensemble des terrains visés par le projet d'aménagement, lots 1, 2, 3, 4 ;

**Vu** l'avis de la Commission Interrégionale de la recherche archéologique Est, en date des 13 et 14 septembre 2016 ;

**Considérant** que les vestiges mis au jour dans les terrains des lots 1, 2, 3, 4, ne forment qu'un seul site d'occupation protohistorique continu du Néolithique final aux Ages de Bronze et du Fer ;

**Considérant** que le projet d'aménagement des lots 1, 2, 3, 4, est de nature à entraîner la destruction d'éléments d'un site d'occupation protohistorique majeur de la région ACAL ;

## ARRETE

**Article 1 :** Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté SRA n°2012-483 en date du 11 décembre 2012.

**Article 2 :** Une fouille archéologique préventive est mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet d'aménagement du site Miribel, sis en :

Région : ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-LORRAINE  
Département : MEUSE  
Commune : VERDUN  
Lieudit : « Site Miribel », lots 1, 2, 3, 4  
cadastré : section BT, parcelles n°89 – 91 – 110 – 117pp

et réalisé par la Ville de Verdun.

L'emprise soumise à la fouille est définie dans une zone d'espace réservé d'une superficie de 66 500 m², figurée sur le document graphique annexé au présent arrêté (annexe 1).

**Article 3 :** La fouille prescrite à l'article 1 sera réalisée conformément au cahier des charges scientifiques annexé au présent arrêté (annexe 2), sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur désigné au même article.

Sa réalisation peut être confiée à l'Institut national de recherches archéologiques préventives ou à un opérateur titulaire de l'agrément prévu par l'article R. 522-8 du Code du patrimoine.

Cet agrément devra couvrir les périodes suivantes : Néolithique - Protohistoire - Antiquité.

L'aménageur conclura avec l'opérateur un contrat comportant le projet scientifique d'intervention, lequel précisera les modalités de mises en œuvre des prescriptions énoncées par le cahier des charges scientifique précité.

**Article 4 :** La fouille peut être entreprise après que l'aménageur a sollicité et obtenu l'autorisation prévue par l'article R. 523-46 du Code du patrimoine.

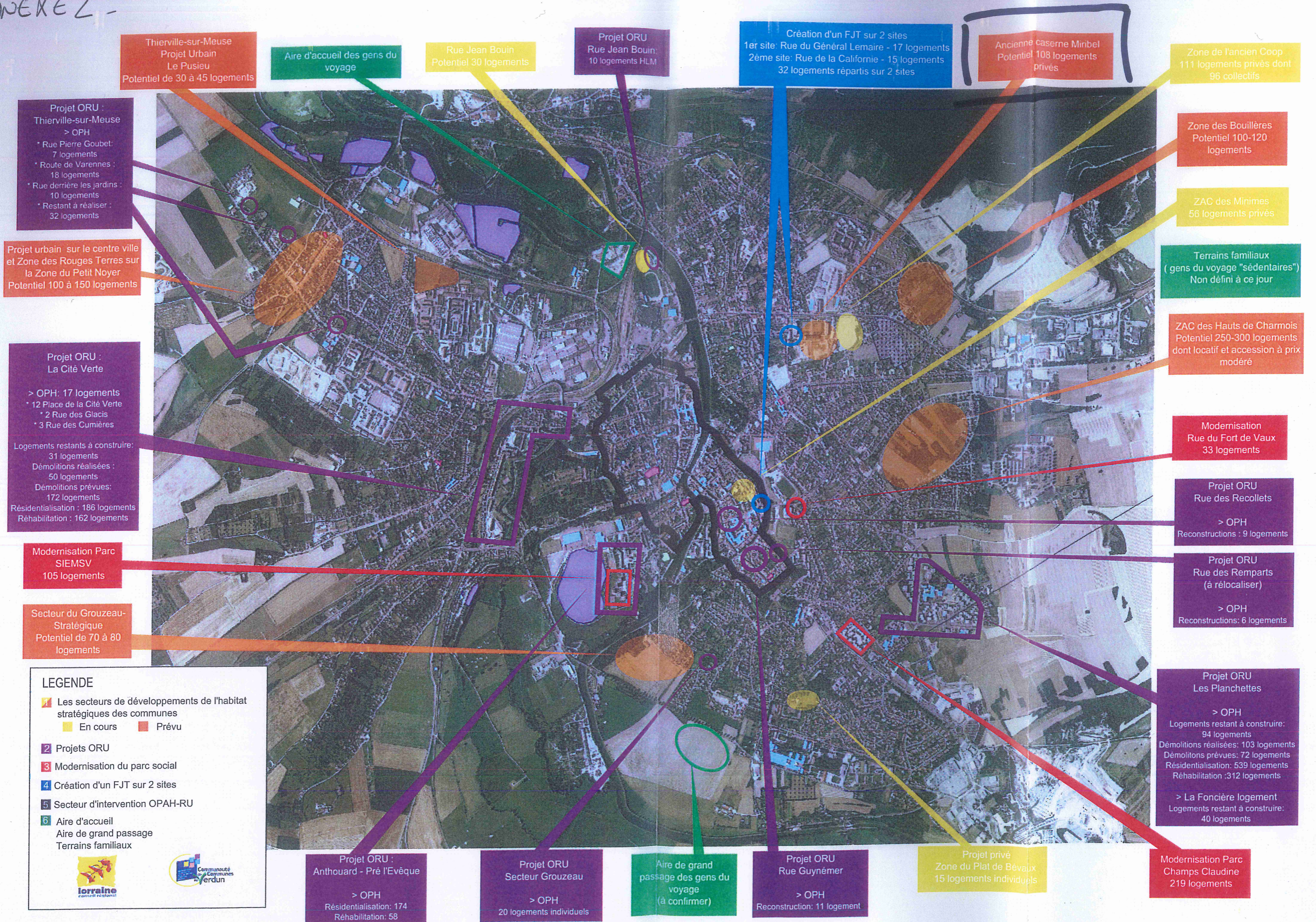
A cet effet, l'aménageur produit un dossier comprenant le contrat mentionné à l'article 2 du présent arrêté, le justificatif de l'agrément de l'opérateur et, le cas échéant, la déclaration sur l'honneur prévue à l'article R. 523-45 du Code du patrimoine.

**Article 5 :** Le présent arrêté peut être contesté devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa réception.

**Article 6 :** La Directrice régionale des affaires culturelles d'Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine est chargée de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à Monsieur Samuel HAZARD Maire de la commune de VERDUN.

POUR LE PRÉFET DE LA RÉGION ALSACE-CHAMPAGNE-ARDENNE-  
LORRAINE  
ET PAR DÉLÉGATION  
La Directrice régionale des affaires culturelles  
de la région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine et par subdélégation  
La Conservatrice régionale adjointe de l'archéologie

Murielle LEROY



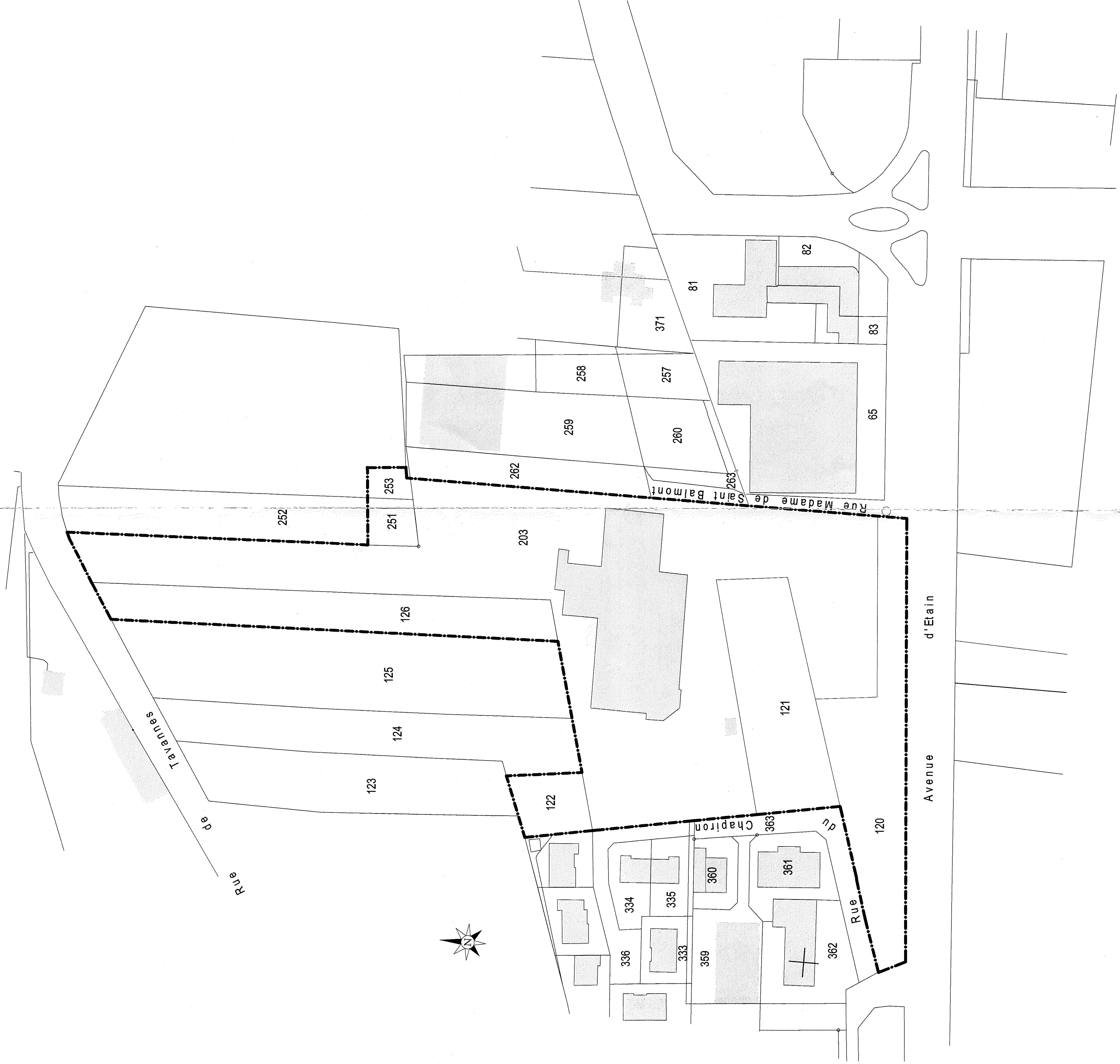
PLH de la Communauté de Communes de Verdun - Localisation des projets en cours de réalisation et des projets prévus

PLAN DE MASSE

Commune de VERDUN  
Section BX  
Parcelles n° 120, 121, 122 et 203  
Superficie 1ha 78a 22ca  
Echelle 1/500

PLAN DE SITUATION

Commune de VERDUN  
Section BX  
Parcelles n° 120, 121, 122 et 203  
Superficie 1ha 78a 22ca  
Echelle 1/1000



Département de la Meuse

VILLE DE VERDUN

Projet situé 41, Avenue d'Elain

Construction d'une Résidence  
Pour Personnes Agées  
et Aménagement d'un Lotissement

Mairie d'Amance

SAS MDB

53, Avenue d'Elain  
55100 VERDUN

Mairie d'Amance

Bureau d'Etudes Bâtiment

3, Avenue du Colonel Driant  
55100 VERDUN  
Tel. 03 29 86 21 65 - 06 07 31 98 49  
E-mail : contact@daumail.com

Mairie d'Amance

Situation & Masse

Ind.

Modifications

Dates

APS

APD

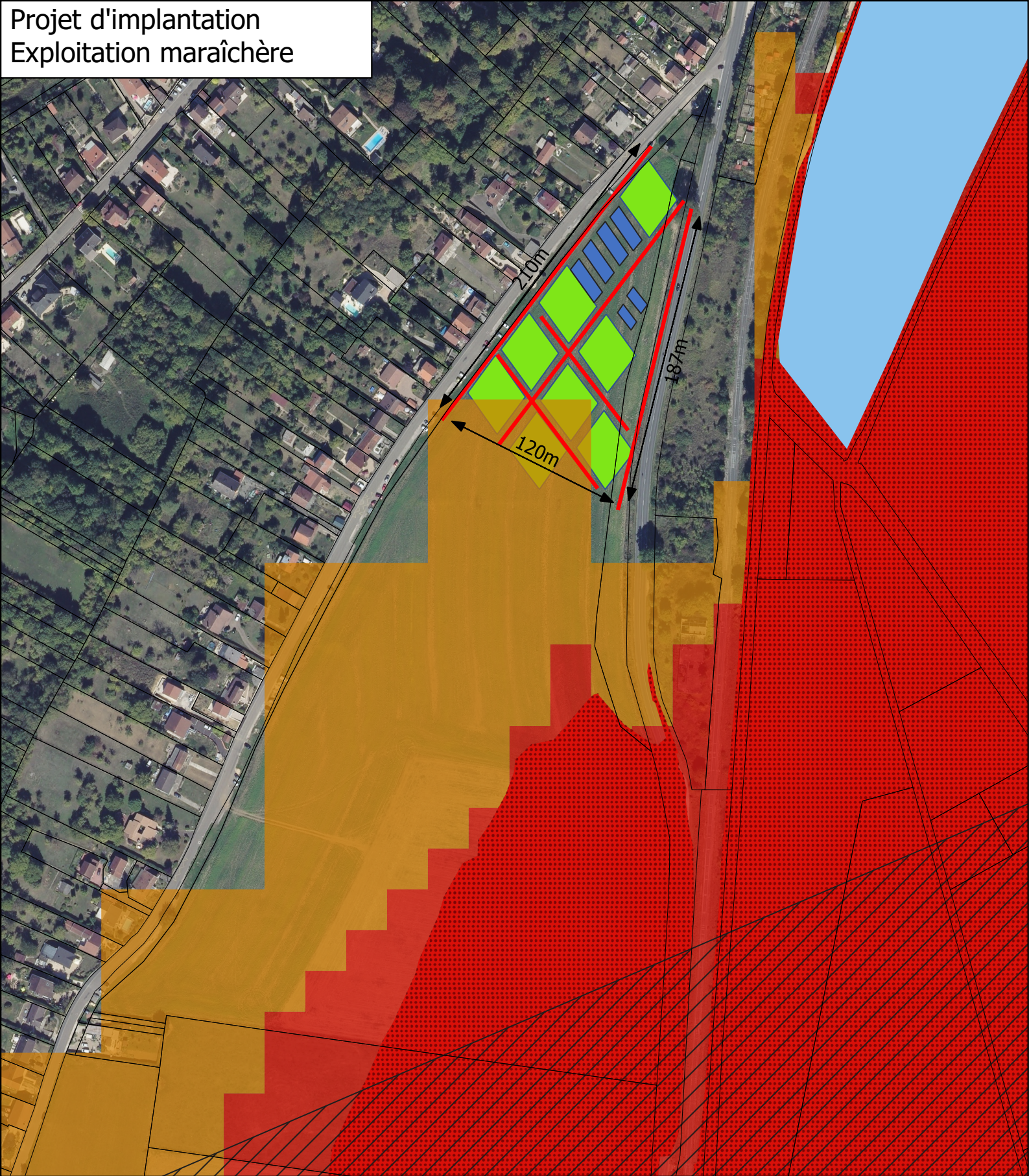
DCE

PEO

Date:

20 Novembre 2019

Projet d'implantation  
Exploitation maraîchère



**Projet**

- Proposition
- d'implantation

**Parcelles ppriclasse**

- PPRI zone bleu clair
- PPRI zone rouge

**Zones potentiellement humides**

- ZPH moyen
- ZPH fort
- Perimètre de protection éloigné captage d'eau

**Vue aérienne de Meuse - 2018**



Echelle: 1:3000

0 50 100 m

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Données : © IGN - BD TOPO (2020) et BD ORTHO (2020), © Direction Générale des Impôts - Cadastre (mis à jour : 02-2020) et Communauté d'Agglomération du Grand Verdun (01-2021)

Conception et réalisation : Communauté d'Agglomération du Grand Verdun - MB (janvier 2021)

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1N**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibres écologiques et d'urbanisme, ou de l'existence de risques ou de nuisances. Elle comporte également un certain nombre de constructions faiblement desservies par les réseaux et qu'il n'est pas prévu de mettre à niveau dans l'immédiat.

- **1Na** réservé à un stockage de boue
- **1Nb** réservé à la fourrière
- **1Nc** réservé à l'exploitation de carrières
- **1Ne** réservé aux infrastructures éoliennes
- **1Nf** réservé aux constructions et installations directement liées à la création de terrains familiaux
- **1Ng** où quelques constructions à usage dominant d'habitation peuvent être admises
- **1Nh** où existent quelques constructions à usage dominant d'habitation
- **1Nj** où les abris de jardin sont autorisés
- **1Ni** où les équipements légers à usage de loisirs, sont autorisés
- **1Nm** réservé aux activités militaires
- **1Nt** où existe une activité de restauration et d'hôtellerie
- **1Nx** où existent quelques constructions à usage d'activités
- **1Nx1** à usage d'activités sans constructions
- **1Ncs** réservé au projet Citadelle souterraine

### **1Nx2 : réservé à l'activité de maraîchage biologique**

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - n - tout permis déposé dans ces secteurs devra être soumis aux services gestionnaires de la Scance : la DDT de la Meuse service environnement.

Les secteurs repérés aux plans de zonage par une trame spécifique sont soumis aux règles du PPRI arrêté le 18 avril 2005.

Lorsque le nom de la zone est suivi de l'indice - p - toute demande d'occupation du sol déposée dans ces secteurs de protection rapprochée des captages d'eau potable devra être visée par l'ARS (Agence Régionale de Santé).

## **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.

### **ARTICLE 1N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- 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 1Na, seule est autorisée la construction d'une plate forme destinée au stockage de boue.
- En secteur 1Nb, seule est autorisée l'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes, à l'exclusion de toute extension ou surélévation.
- En secteur 1Nc, seuls sont autorisés : les affouillements, exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés à l'exploitation de carrières, les constructions et installations à usage d'activités et de bureaux à condition qu'elles soient liées à l'exploitation de carrières.
- En secteur 1Ne, ne sont autorisée que les constructions et installations directement liées à la recherche et la production d'énergie éolienne.
- En secteur 1Nf, ne sont autorisée que les constructions et installations directement liées à la création de terrains familiaux.
- En secteur 1Ng ne sont autorisée que les constructions à vocation d'habitat ainsi leurs annexes, et dépendances ou piscines qui lui sont liées dans la limite d'un logement par unité foncière.
- En secteur 1Nh, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à condition de ne pas dépasser un maximum de 20% de la surface existantes ou de 100 m² de surface de plancher et que cette extension soit effectuée en une seule fois, ainsi que les piscines liées à une construction à usage d'habitation.
- En secteur 1Nj, les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.
- En secteur 1Ni, les constructions et installations à usage d'équipement à condition qu'elles ne soient pas viabilisées.
- En secteur 1Nt, les constructions et installations à usage de restauration et d'hôtellerie à l'exclusion de toute autre activité.
- En secteur 1Nx, les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanale et tertiaire à condition de ne pas remettre en question les protections édictées.

- En secteur 1Nx1, les aires de stationnement et de stockage à usage d'activités industrielles, artisanale et tertiaire à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans le secteur Nx.

**- En secteur 1Nx2 ,**

- Les constructions à destination d'une activité agricole dont les modes de production et de distribution des produits revêtent un caractère 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.
- 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 réserves d'eau, les réseaux d'irrigation (pouvant être enterrés 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 : les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.

- En secteur 1Nm, les constructions et installations à usage :

- d'entrepôt,
- d'équipement,

à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités militaires.

- En secteur 1Ncs, seule est autorisée la construction d'un bâtiment d'accueil relatif au projet de la Citadelle souterraine.

- Les travaux installations et aménagements suivants, à condition qu'ils soient liés à une construction ou installation autorisée dans la zone :  
    .les affouillements et exhaussements du sol,  
    .les aires de stationnement.

**- 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.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1N 3 - ACCES 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 qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**Dans toute la zone à l'exception du secteur 1NX2 :**

Aucune construction ou installation ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied.

**Dans le secteur 1NX2 uniquement :**

Les voies de desserte internes aux espaces cultivés devront présenter une largeur de 5m, nécessaire à l'accessibilité et à l'exploitation des cultures.

### **ARTICLE 1N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau Potable**

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.

#### **4.2 Eaux Usées**

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

En présence d'un réseau public, toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée audit réseau sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les piscines devront disposer d'un système de traitement avant rejet.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements 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.

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.

#### **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.

**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.

### **ARTICLE 1N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**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 gravitaire, plantation perpendiculaire à la pente) et par rapport à l'ensoleillement.  
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.

La surface maximum d'un porteur de projet est de 5000m<sup>2</sup> de plein champ

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

### **Dans toute la zone à l'exception du secteur 1NX2 :**

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.

Cette distance est réduite à 5 mètres en 1Nx.et 1Ng

L'extension des constructions existantes, lorsqu'elle est autorisée, est possible dans cette marge de recul.

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation

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

### **Dans le secteur 1NX2 uniquement :**

Les constructions devront s'implanter de manière groupée à proximité de l'accès au terrain depuis une voie et emprise publique.

## **ARTICLE 1N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

Toutefois, en 1Ng, les constructions principales pourront être implantées sur une des limites aboutissant aux voies.

L'extension des constructions existantes est possible dans cette marge de recul.

Les abris de jardin pourront être implantés sur la limite de fond de parcelle.

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas au secteur 1Ncs.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE 1N 9 - EMPRISE AU SOL**

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 m<sup>2</sup>.

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.

### **Dans le secteur 1NX2 uniquement :**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 250 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière, soit un terrain de projet.

L'emprise au sol maximale destinée à l'accueil de container ne pourra dépasser 150 m<sup>2</sup>, 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.

### **Dans le secteur 1NX2 uniquement :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 9m au faîtage, soit 7m à l'acrotère.

## **ARTICLE 1N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**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 traditionnelle sauf en zone 1Ncs où les toitures végétalisées sont autorisées.

- 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.

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

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 abris de jardin devront présenter l'aspect du bois.

#### **En 1Nq, outre le 11.1, les règles suivantes s'appliquent :**

##### **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 en pierre de taille (portes charretières, encadrements de fenêtres, corniches, chaînes harpées, bandeaux horizontaux) seront préservés et réutilisés. Leur aspect extérieur sera préservé.

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.

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.

##### **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 faitage 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.

Elles peuvent présenter la couleur rouge ou brun, l'aspect du bois pour les dépendances, ou du verre pour les vérandas.

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°)

En cas de prolongement de la toiture d'un bâtiment, la pente du toit sera identique à celle du bâtiment existant.

##### **11.5 Clôtures**

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.

La largeur des parties pleines des grilles sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Toutefois, cette clôture pourra également présenter la forme d'un grillage ou d'une barrière ajourée accompagnée d'une haie vive.

Pour la barrière ajourée la largeur des parties pleines sera au maximum égale à la moitié de la largeur des parties évidées.

Les matériaux et les couleurs devront s'harmoniser avec ceux de la façade.

##### **11.6 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 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.

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.

#### **ARTICLE 1N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

#### **ARTICLE 1N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m<sup>2</sup> de terrain répartis sur l'ensemble du terrain, sauf en Nm.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 mètres de longueur par des haies similaires, sauf en Nm.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est recommandé de planter des arbres de haute tige d'essence locale :

- arbres fruitiers : noyers, pommiers, poiriers, cognassiers, pruniers, cerisiers...

- arbres feuillus : chênes, hêtres, tilleuls, marronniers, charmes, érables, merisiers...

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

Les éléments naturels remarquables repérés au plan de zonage doivent conserver l'aspect existant. Toutefois, leur régénération ou l'ouverture d'accès, sont autorisées.

**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.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Décision délibérée de ne pas soumettre à évaluation  
environnementale la modification n°11 du Plan local  
d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-communauté  
de communes de Verdun, portée par la Communauté  
d'agglomération du Grand Verdun (55)**

n°MRAe 2021DKGE62

## **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août, 21 septembre 2020 et 11 mars 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1<sup>er</sup> octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 22 octobre 2020 et déposée par la Communauté d'agglomération du Grand Verdun, compétente en la matière, relative à la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-communauté de communes de Verdun (55) ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) du 2 novembre 2020 ;

Vu les contributions de la Direction départementale des territoires (DDT) de la Meuse du 25 et 30 novembre 2020 ;

Vu la décision de la MRAe Grand Est du 11 décembre 2020 prescrivant la réalisation d'une évaluation environnementale pour le projet susdit ;

Vu le recours gracieux formé le 5 février 2021 par ladite communauté d'agglomération à l'encontre de la décision susvisée, réceptionné le 11 février 2021 ;

Vu la contribution de l'ARS du 5 mars 2021 ;

Vu la contribution de la DDT du 10 mars 2021 ;

Après en avoir délibéré lors de sa séance du 30 mars 2021, en présence de Florence Rudolf, Gérard Folny et André Van Compernelle, membres associés, de Jean-Philippe Moretau, membre permanent et président de la MRAe, Christine Mesurolle, membre permanente et de Yann Thiébaut, chargé de mission et membre de la MRAe, la MRAe rend la décision qui suit, dans laquelle les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture :

La MRAe avait notamment relevé dans sa décision de soumission à évaluation environnementale les points suivants :

## **A. Prise en compte des pollutions et compatibilité avec les usages futurs des sites des anciennes casernes Miribel à Verdun et Niel à Thierville-sur Meuse**

Considérant que :

- le projet de modification présenté apportait des informations contradictoires sur la prise en compte de la pollution constatée sur le site des anciennes casernes Miribel à Verdun et ne justifiait pas de la compatibilité des milieux avec les usages projetés, à savoir des logements (300), mais aussi un établissement accueillant des personnes sensibles (crèche) ;
- cette compatibilité des milieux avec les usages projetés (résidence pour seniors) était également à démontrer pour le site des anciennes casernes Niel à Thierville-sur-Meuse ;

Observant que :

- **pour le site des anciennes casernes Miribel à Verdun :**

Les études réalisées ont confirmé les pollutions au plomb, mercure et hydrocarbures au sud du site de projet. Ces zones sud font l'objet d'un plan de gestion devant permettre un usage de logements. Celui-ci indique notamment que les zones impactées devront être traitées par excavation, élimination et traitement hors du site, que les sols devront être confinés et un grillage avertisseur posé et que des vides sanitaires ventilés devront être mis en place dans les futures constructions ;

Afin d'éviter ces zones de pollutions caractérisées, le projet de construction de la crèche a été déplacé au nord-est du site. Une étude complémentaire, menée au droit de l'emplacement de la crèche en août 2020, a cependant fait apparaître, à l'état de traces, des anomalies métalliques, des hydrocarbures et des solvants dans les remblais. Un plan de gestion a été rédigé, qui propose de mettre en place un vide sanitaire sous les bâtiments et de confiner les sols au droit du site ;

La dépollution du site se fera concomitamment et en coordination avec les travaux nécessaires aux fouilles archéologiques, comme le précisent les documents transmis, d'autant que 6 sondages réalisés pour ces fouilles ont montré la présence de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ;

Par ailleurs, afin de conserver la mémoire du site, le présent recours indique désormais que la totalité du site de projet fera l'objet d'un zonage spécifique (UCm) ainsi que d'un règlement particulier. L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a également été complétée. Les projets de documents transmis précisent clairement que le site correspond à une ancienne friche militaire dans laquelle des pollutions ont été détectées, que des plans de gestion ont été mis en place et que le site est couvert par la zone blanche du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Meuse ;

Le projet de construction de 300 logements dépassera les 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devra dès lors faire l'objet d'un examen au cas par cas au titre des projets, selon l'article R.122-2 du code de l'environnement et son annexe ;

- **pour le site des anciennes casernes Niel à Thierville-sur Meuse :**

La quasi-totalité du site des anciennes casernes est déjà reconstruit. Le projet de résidence seniors occupera l'emplacement d'un ancien bâtiment militaire où les présomptions de pollution sont faibles ;

Le porteur de projet devra réaliser les sondages visant à détecter une pollution éventuelle et assurera la dépollution du site si une pollution est détectée. La

Communauté d'agglomération du Grand Verdun s'engage à mentionner ce point dans son acte de vente ;

***Recommandant, sur le site des anciennes casernes Miribel à Verdun, de réaliser des investigations complémentaires au droit du secteur prévu pour la construction de la future crèche et de prévoir, dans le plan de gestion de ce secteur, l'excavation et non le confinement des terres polluées, conformément à la demande de l'ARS ;***

#### **B. Capacité de traitement de la Station de traitement des eaux usées (STEU)**

Considérant que la station de traitement des eaux usées (STEU) intercommunale était jugée non conforme en performance au 31 décembre 2018 mais qu'un plan d'action était en cours pour revenir à la conformité réglementaire. Il s'agissait dès lors de s'assurer de la capacité de la station à épurer les eaux collectées avant toute nouvelle urbanisation ;

Observant que le pétitionnaire indique que les remarques formulées concernant la STEU de Belleville-sur-Meuse, traitant les effluents de Verdun, portent sur des aspects normatifs qui n'obèrent ni la qualité du traitement, ni la capacité à recevoir les effluents supplémentaires engendrés par les 300 nouveaux logements prévus sur la friche Miribel, ce que confirme la DDT ;

Relevant cependant que la STEU est jugée non conforme en performance au 31 décembre 2019, soit pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive ;

***Recommandant de poursuivre le plan d'actions mis en place pour retourner à la conformité réglementaire et de vérifier la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter les effluents engendrés par l'augmentation de la population prévue avant urbanisation ;***

#### **C. Densité des logements sur le secteur de l'ancien centre équestre**

Considérant que la densité de 10 logements par hectare paraissait insuffisante ou insuffisamment étayée ;

Observant que le projet a été revu depuis la saisine d'octobre où 15 logements individuels étaient initialement prévus pour une superficie d'environ 2 ha. Le nouveau projet prévoit sur ce même secteur, en plus des 15 logements, 11 lots à bâtir. 2 logements sont par ailleurs déjà existants sur le site et 1 logement est prévu dans un bâtiment existant. La densité est donc portée à 14 logements par hectare sur ce secteur comportant un fort relief en arrière de propriété ;

#### **D. Prise en compte du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) et des zones humides sur le site prévu pour le maraîchage biologique, choix de la procédure à suivre**

Considérant que :

- le site prévu pour le projet de maraîchage biologique était *a priori* localisé pour partie en zone rouge d'expansion des crues du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Meuse interdisant toute construction. Le dossier n'expliquait pas comment ces contraintes seraient prises en compte ;
- par ailleurs, des zones à dominante humide étaient localisées sur l'emprise du projet, qui restaient à caractériser ;

Observant que :

- le dossier faisait passer auparavant la zone de projet d'une zone naturelle en zone agricole, ce qui n'était pas possible dans le cadre d'une procédure de modification. Le présent recours conserve désormais la zone de projet en zone naturelle et met en place un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Le règlement spécifique de ce STECAL, nommé 1Nx2, autorise l'installation de cette activité ;
- une cartographie transmise indique que les installations nécessaires à l'activité de maraîchage biologique seront réalisées sur la partie nord du site, non concernée par la zone rouge du PPRI de la Vallée de la Meuse et hors du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable du forage de Breuil et de Pré-l'Evêque ;
- seule la partie sud des installations est concernée par des zones à dominante humide ;

**Rappelant que le STECAL mis en place doit faire l'objet d'une saisine de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;**

**Recommandant :**

- ***d'écarter toute susceptibilité de contamination des sols par un site Basias (fiche Lor5500320), situé au sud-est du site, à l'est de la route de Dugny et correspondant à une entreprise de ferrailleur/casse automobile fermée en 1982 ;***
- ***de caractériser les zones à dominante humide concernées par le STECAL et d'appliquer sur ce secteur la séquence Éviter, réduire, compenser, dite « ERC' » ;***

#### **E. Prise en compte des règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)**

Considérant que la justification des différents projets vis-à-vis des règles n°7 (décliner localement la trame verte et bleue), 8 (préservation de la trame verte et bleue), 16 (sobriété foncière), 19 (préservation des zones d'expansion des crues), 22 (optimisation de la production de logements), 25 (imperméabilisation des sols) du SRADDET était à démontrer ;

Observant que :

- le pétitionnaire indique que le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte les secteurs identifiés par la trame verte et bleue du SRADDET, notamment en tant qu'espaces de perméabilité prairial et thermophile (secteur des anciennes écuries, anciennes casernes Niel, secteur du maraîchage biologique), conformément à la règle n°7 ;
- la Communauté d'agglomération du Grand Verdun précise que le projet de maraîchage biologique est totalement compatible avec la règle n°19 qui prévoit notamment de développer dans les zones exposées au risque d'inondation des activités qui contribuent à la qualité du cadre de vie, compatibles avec ce risque. Par ailleurs, les installations nécessaires à cette activité sont situées hors de la zone rouge du PPRI (cf. point D) ;
- le projet de requalification du site des anciennes casernes Miribel à Verdun permet de favoriser la densification du tissu urbain en reconvertissant une ancienne friche.

<sup>1</sup> la séquence ERC a pour objet de tendre vers l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul. Elle est définie réglementairement par l'art. R.122-20 du code de l'environnement (alinéas a, b et c du 6°)

Elle est inscrite dans l'Opération de revitalisation des territoires retenue dans le cadre de l'appel à projet « Action cœur de ville ». Ces éléments et le fait qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée permettent de l'inscrire dans le cadre de la règle **n°16** du SRADET de sobriété foncière, ce qui est également le cas pour la friche des anciennes casernes Niel à Thierville-sur-Meuse ;

- par rapport à la règle **n°22** relative à l'optimisation de la production de logements, le pétitionnaire indique que ces 2 sites étaient ciblés comme zone de développement prioritaire dans le Plan local d'habitat (PLH) de l'ex-communauté de communes de Verdun depuis 2010 ;
- le pétitionnaire indique également avoir pris en compte la règle **n°25** relative à l'imperméabilisation des sols dans ses projets. Ainsi, au sein du site de la friche Miribel, une attention particulière a été portée afin de réduire les surfaces imperméables ou minérales et maintenir un maximum d'espaces verts. Un parc public sera réalisé et le règlement a réduit le nombre de places de stationnement à réaliser et impose notamment la réalisation de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts par tranche de 15 logements collectifs ou groupés ; les voiries ont également été pensées afin de ne pas multiplier les espaces en enrobés, les liaisons douces prévues seront réalisées en matériaux perméables et les surfaces non végétalisées seront étudiées afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

***Recommandant de préciser davantage les dispositions prises pour préserver la trame verte et bleue dans les projets de l'ancien centre équestre à Verdun et de la résidence seniors à Thierville-sur-Meuse, conformément à la règle n°8 relative à la préservation de cette trame du SRADET ;***

#### **conclut :**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération du Grand Verdun, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, **et sous réserve de la prise en compte des rappels et recommandations**, la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ex-communauté de communes de Verdun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### **et décide :**

##### **Article 1<sup>er</sup>**

La décision de la MRAe 2020DKGE179 du 11 décembre 2020, soumettant à évaluation environnementale la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes de Verdun (55) est abrogée.

##### **Article 2**

En application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la modification n°11 du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes de Verdun **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

### Article 3

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

### Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Fait à Metz, 31 mars 2021

Pour la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
le président,

  
Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours
----------------------------

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est  
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

**RECOURS GRACIEUX**

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001  
67050 STRASBOURG CEDEX**

[mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr)

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant

le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.