

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VERDUN

DEPARTEMENT DE LA MEUSE



## **1. RAPPORT DE PRESENTATION**



Lu pour être annexé à la délibération du 5 Novembre 2007 approuvant le P.L.U. intercommunal de la Communauté de Communes de Verdun

**Le Président**

# SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	7
PRÉAMBULE.....	8
PRÉSENTATION DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES .....	8
HISTORIQUE .....	10
I    ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT .....	15
I.1.    LE SITE .....	15
I.1.1. <i>Le relief</i> .....	15
I.1.2. <i>Hydrographie</i> .....	18
I.1.3. <i>Hydrogéologie</i> .....	20
I.1.4. <i>Qualité de l'air</i> .....	23
I.1.5. <i>Climat</i> .....	24
I.1.6. <i>Environnement sonore</i> .....	26
I.2.    INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS.....	27
I.2.1. <i>Les voies routières</i> .....	27
I.2.2. <i>Les voies ferrées</i> .....	29
I.2.3. <i>Les transports en commun urbains</i> .....	29
I.3.    L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	32
I.3.1. <i>Caractéristiques des différents milieux et mesures de protection de l'environnement</i> .....	32
I.3.2. <i>L'intérêt écologique et la sensibilité des milieux</i> .....	41
I.4.    LE PAYSAGE .....	48
I.4.1. <i>L'approche structurelle</i> .....	48
I.4.2. <i>L'approche visuelle</i> .....	56
I.5.    L'ENVIRONNEMENT BÂTI.....	62
I.5.1. <i>La typologie du bâti</i> .....	62
I.5.2. <i>Les évolutions récentes</i> .....	78
I.6.    LES RÉSEAUX .....	100
II    LA DÉMOGRAPHIE .....	101
II.1.    LA POPULATION .....	101
II.2.    LES MÉNAGES .....	106

III	LE LOGEMENT .....	108
III.1.	RÉPARTITION DES LOGEMENTS .....	108
III.2.	LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS .....	115
IV	L'ÉCONOMIE .....	118
IV.1.	TAUX D'ACTIVITÉ ET CHÔMAGE .....	118
IV.2.	L'AGRICULTURE.....	119
IV.3.	LES ZONES D'ACTIVITÉS.....	121
IV.4.	RYTHME DE CONSTRUCTION DES LOCAUX DU SECTEUR SECONDAIRE.....	122
V	LES ÉQUIPEMENTS .....	125
CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. ....		134
I	LES BESOINS .....	135
I.1.	ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT .....	135
I.2.	LES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES.....	136
I.3.	LES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	138
I.4.	LES ÉQUIPEMENTS.....	138
I.5.	LES TRANSPORTS.....	139
I.6.	LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES.....	140
II	LES OBJECTIFS .....	141
II.1.	MAÎTRISER LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION ET LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN TENANT COMPTE À LA FOIS DE L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET DE SA VOLONTÉ DE RELANCER LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT .....	142
II.2.	FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE .....	142
II.3.	RENFORCER L'ÉQUIPEMENT DU TERRITOIRE .....	142
II.4.	FIXER UNE OFFRE D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RAISONNABLE, DIVERSIFIÉE MAIS NON DISPERSÉE.....	143
II.5.	PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	143
II.6.	VALORISER LA QUALITÉ DE VIE DANS L'ENSEMBLE DU TISSU BÂTI.....	143
II.7.	PRÉSERVER LES RESSOURCES ET LES MILIEUX NATURELS .....	144
III	COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	146
III.1.	OBJECTIF D'ÉQUILIBRE .....	146
III.2.	OBJECTIF DE DIVERSITÉ ET DE MIXITÉ SOCIALE.....	147
III.3.	OBJECTIF DE PROTECTION .....	148
IV	LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION .....	149
IV.1.	HABITAT.....	149
IV.1.1.	<i>Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant .....</i>	<i>149</i>
IV.1.2.	<i>Réceptivité des espaces dans les zones d'extension .....</i>	<i>149</i>
IV.1.3.	<i>Offre potentielle totale .....</i>	<i>150</i>
IV.2.	POPULATION.....	152
IV.3.	ACTIVITÉS .....	152

IV.4.	CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS.....	153
IV.5.	ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....	155
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION .....		156
I	CARACTÈRES GÉNÉRAUX DES ZONES .....	158
I.1.	LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE FAÇON NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ....	159
I.1.1.	<i>Les zones urbaines U</i> .....	159
I.1.2.	<i>Les zones à urbaniser AU</i> .....	181
I.2.	LA ZONE AGRICOLE A.....	224
I.3.	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES N.....	226
II	COHÉRENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME.....	233
III	LE PROGRAMME D'ÉQUIPEMENT .....	234
IV	ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE.....	237
CHAPITRE 4 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET MESURES COMPENSATOIRES .....		238
I	INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES .....	239
I.1.	ESPACES NATURELS À PROTÉGER ET CORRIDORS BIOLOGIQUES .....	239
I.2.	ESPÈCES PROTÉGÉES AU TITRE DE NATURA 2000.....	241
I.3.	ESPÈCES PROTÉGÉES AU TITRE DES ZNIEFF .....	241
I.4.	PAYSAGES ET CADRE DE VIE.....	242
I.5.	TISSU URBAIN, PATRIMOINE .....	243
II	INCIDENCES SUR LES RESSOURCES ET MESURES COMPENSATOIRES .....	248

III	INCIDENCES SUR LES RISQUES ET MESURES COMPENSATOIRES .....	250
III.1.	SANTÉ.....	250
III.2.	BRUIT .....	250
III.3.	DÉCHETS .....	251
III.4.	RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	252
III.5.	RISQUES NATURELS .....	253
CHAPITRE 5 : ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMMES DE L'ARTICLE L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT .....		254
CHAPITRE 6 : DESCRIPTION DE LA MÉTHODE ET RÉSUMÉ NON TECHNIQUE .....		258
I	DESCRIPTION DE LA MÉTHODE.....	259
II	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	260
II.1.	ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT .....	260
II.1.1.	<i>Milieu physique</i> .....	260
II.1.2.	<i>Milieu naturel</i> .....	260
II.1.3.	<i>Milieu humain</i> .....	261
II.1.4.	<i>Paysages</i> .....	262
II.2.	ÉVALUATION DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT .....	262
II.2.1.	<i>Incidences positives</i> .....	262
II.2.2.	<i>Incidences négatives</i> .....	263
II.3.	MESURES COMPENSATOIRES .....	264
CHAPITRE 7 : EXPOSÉ DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES .....		265
I	COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT .....	266
II	RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	271
III	PROJET D'INTERET GÉNÉRAL .....	279
IV	AUTRES INFORMATIONS.....	279
CHAPITRE 8 : TABLEAU DES SUPERFICIES.....		284

## Rappel du contexte juridique :

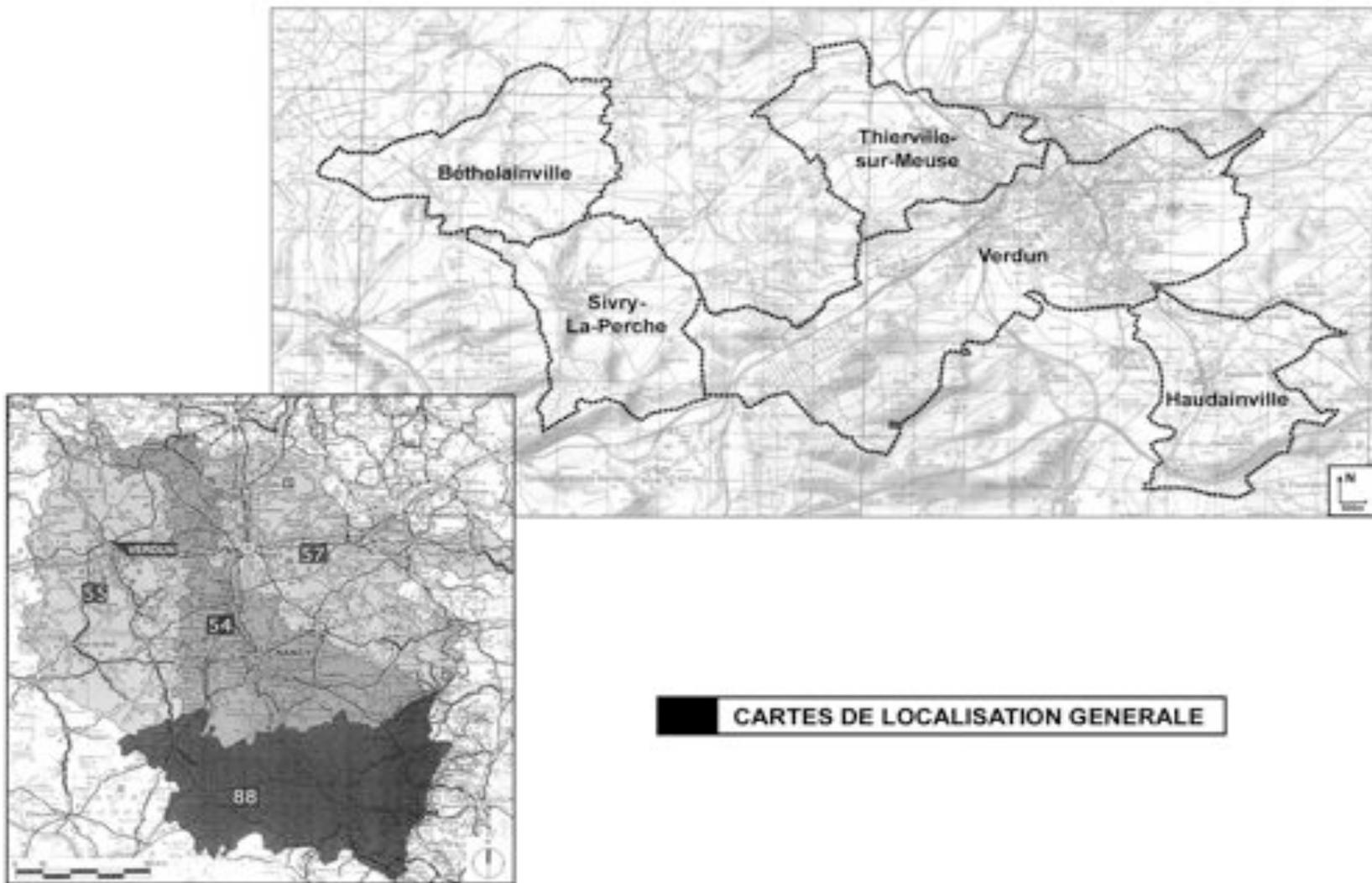
La directive européenne n°2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et les documents d'urbanisme d'autre part.

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement ainsi que le décret ministériel du 6 mars 2006 en précise les conditions de réalisation et le contenu.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme dont le périmètre porte sur une superficie de plus de 5000 hectares et une population de plus de 10000 habitants, ou qui permettent la réalisation de travaux, installations et ouvrages ayant des incidences notables sur un site NATURA 2000, doivent désormais faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La Communauté de Communes de Verdun, relevant de certains de ces critères, est concernée par cette nouvelle procédure.

L'évaluation environnementale, telle qu'elle est décrite dans l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme, sera donc incluse dans différentes sections du rapport de présentation.



# **CHAPITRE 1 :**

## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

# **PREAMBULE**

---

## ***PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES***

La Communauté de Communes de Verdun est localisée au centre du département de la Meuse.

La commune de Verdun est le chef-lieu de l'arrondissement du même nom regroupant 254 communes, soit le plus vaste du département.

Elle est située à 65 km à l'Ouest de Metz et à environ 100 km à l'Est de Reims.

La Communauté de Communes de Verdun regroupe 5 communes, pour un total de 23 695 habitants, au recensement de 1999.

Par ordre d'importance démographique décroissante, les communes sont les suivantes : Verdun (19 624 habitants, soit 83% de la population de la Communauté de Communes), Thierville-sur-Meuse (2 748 habitants), Haudainville (875 habitants), Sivry-la-Perche (271 habitants), Béthelainville (177 habitants).

La superficie du territoire de la Communauté de Communes est de 78,34 km<sup>2</sup> avec une densité moyenne de 33 habitants par km<sup>2</sup>.

Le territoire intercommunal jouxte les communes suivantes :

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

## ***HISTORIQUE***

### **VERDUN**

La ville de Verdun est aujourd'hui connue dans le monde entier en raison des combats de la Grande Guerre.

Pourtant, l'existence de Verdun (Virodunum) est attestée dès le III<sup>ème</sup> siècle, à la croisée de la Meuse et de la voie Metz-Reims.

Le développement de l'urbanisation au cours de ce millénaire se situe sur l'oppidum naturel entre la Meuse et la Scance.

En 843, Verdun entre dans l'Histoire avec la signature du traité qui partage l'empire de Charlemagne en trois. Après la disparition de la Lotharingie, Verdun fera partie des frontières Ouest du Saint-Empire. Elle devient Cité Impériale en 1378.

Cette situation frontalière ne profite pas à Verdun qui constituera un enjeu dans de nombreuses guerres, et son développement stagnera, malgré sa situation d'évêché.

En 1552, Henri II annexe à la France les Trois Evêchés Metz, Toul et Verdun;

D'importance économique régionale, Verdun devient une place forte importante avec, au cours des 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles, environ 3 000 soldats pour environ 11 000 habitants.

Malgré le choix de Bar-le-Duc comme préfecture de la Meuse en 1790, un certain dynamisme apparaît à partir des années 1840.

Toutefois, c'est le rôle militaire de la ville qui perdurera jusqu'à une époque récente avec, notamment, les installations logistiques américaines dans les années 1950.

## THIERVILLE

L'histoire de la ville remonte à l'année 1126, époque à laquelle le premier écrit relate un différend à propos de deux moulins établis sur le ruisseau Scance.

L'année suivante, on trouve la trace d'une route « venant de Terivilla », puis, plus tard, le nom se transforme en «Tercia Villa».

C'est à partir des années 1850 que Thierville trouve son essor, passant d'environ 500 habitants à plus de 2 800 en l'espace de 50 ans.

A cette époque, la commune compte brasserie, bonneterie, tuilerie, fromagerie, fabrique de chaises, usine d'engrais, vigneron et plusieurs exploitations agricoles.

Les premiers militaires arrivent en 1873, logés dans des baraquements en bois, alors que le Champ de Mars abrite une boucherie de l'armée. L'actuel Quartier Maginot sort de terre en 1908 ; suivi, dès 1914, des Quartiers Niel, Thouvenel, Holbeck et Gribeauval. Thierville est alors l'une des plus grosses garnisons de France.

## HAUDAINVILLE

HAUDAINVILLE d'origine germanique baptisée en 1401 s'appelait « HOLDONISVILLA » et resta faubourg de VERDUN jusqu'en 1793, date à laquelle elle fut érigée en commune.

Les constructions les plus anciennes datent du 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Le fort d'HAUDAINVILLE, bien conservé, date de 1877 et les vestiges de l'ouvrage de St Symphorien sont de 1888.

Le lavoir tout en pierres de taille est du début du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le chœur de l'église St Symphorien est de 1726, et la nef de 1773 fut restaurée 100 ans plus tard, juste avant la guerre de 1870.

Il existait une chapelle : N.D. de Gravière du 15<sup>ème</sup> siècle qui disparut au début du 20<sup>ème</sup> et la léproserie du 13<sup>ème</sup> siècle à St-Prévat qui fut détruite en 1871.

Jusqu'au 19<sup>ème</sup> siècle, on produisait de la chaux et HAUDAINVILLE sera l'un des plus vieux sites à être exploités avec la société des fours à chaux. Il est créé en 1904 par des cultivateurs locaux, mais souffre rapidement de la concurrence. Vers 1919, il est racheté par un industriel belge, puis est absorbé par la Société des Hauts Fourneaux de la Chiers en 1929.

L'usine atteint son maximum de production avec 216 000 tonnes en 1980. Elle est fermée en 1986.

## SIVRY-LA-PERCHE

En 650, le moine Baldéric, fils d'un roi d'Australie, érige sur le territoire de la commune la chapelle Saint-Laurent, autour de laquelle le village se construit dès 690.

Situé sur le passage de l'antique voie consulaire de Reims à Metz, ce lieu dut être choisi par les Romains pour y établir un poste militaire destiné à surveiller la vallée de la Meuse et les directions de Bar-le-Duc, Clermont et Montfaucon.

L'origine toponymique du village actuel ne paraît pas être antérieure au IX<sup>ème</sup> siècle.

Par ailleurs, avant la révolution, le Chapitre de la Cathédrale de Verdun était collateur, décimateur et seigneur de Sivry-la-Perche.

Les habitants, autrefois serfs du Chapitre, ne furent délivrés de la main-morte que par l'abolition des privilèges en 1789.

## BÉTHELAINVILLE

Une grande partie de la terre de Béthelainville entra, au XI<sup>ème</sup> siècle, dans la dotation de l'abbaye Saint-Vanne. En 1176, cette paroisse passa à la collégiale de Montfaucon.

Plusieurs éléments témoignent de la richesse du patrimoine architectural du 19<sup>ème</sup> siècle (église, presbytère, lavoir...).

# I ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

---

## *1.1. LE SITE*

### **1.1.1. Le relief**

La Communauté de Communes de Verdun s'inscrit dans ce vaste ensemble de l'Est du Bassin Parisien, où l'érosion a dégagé un relief de côte. Les affleurements calcaires forment des plateaux, dominant des dépressions argileuses ou marneuses, par l'intermédiaire de talus orientés Nord-Sud et regardant à l'Est.

Les cours d'eau ont entaillé le relief, formant un large sillon sinueux (la vallée de la Meuse) et des vallons secondaires plus ou moins prononcés.

Les vallons secondaires ont été creusés par des affluents de la Meuse, avec principalement, d'amont en aval : les ruisseaux de la Scance, de Fromeréville et de Bamont. Ils ont tous les trois une orientation Sud-Ouest / Nord-Est. Les interfluves présentent un relief collinéen.

La vallée de la Meuse est orientée Nord-Sud ; elle s'élargit au Nord de la ville de Verdun.

Le point le plus haut se situe à la cote 360, sur la commune d'Haudainville, alors que le point bas est localisé dans le fond de vallée de la Meuse, à Thierville, à la cote 193.

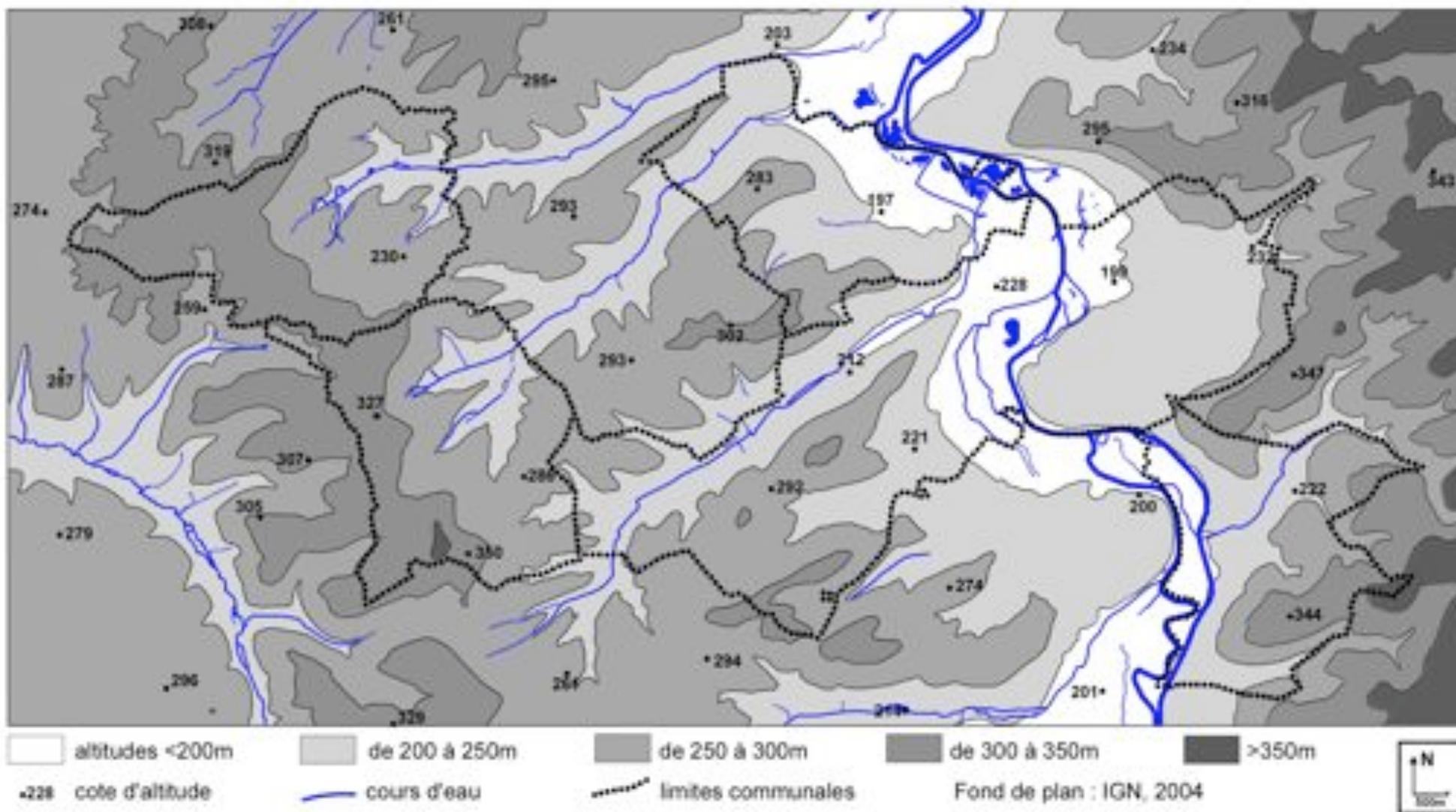
Le relief le plus marqué est constitué par le coteau orienté Nord-Sud qui limite grossièrement le territoire intercommunal à l'Ouest, en s'étendant sur les communes de Béthelainville et Sivry La Perche.

Le bassin, dans lequel l'urbanisation verdunoise s'est développée, présente des mouvements de reliefs, modestes mais réels qui jouent un rôle dans la perception des différents types de quartier de la ville.

Les limites de ce bassin sont, le plus souvent, douces et progressives, parfois plus marquées (« la côte Saint-Michel »).

L'oppidum gallo-romain et médiéval est implanté autour de la cote 228, alors que la ville basse est située à 199 mètres d'altitude.

## LE RELIEF



### **I.1.2. Hydrographie**

Le réseau hydrographique de la Communauté de Communes de Verdun est constitué par la Meuse et plusieurs de ses affluents.

Le lit majeur de la Meuse est sujet à des inondations, qui concernent les communes de Haudainville, Verdun et Thierville.

Sur le territoire de la Communauté de Communes, l'extension transversale la plus importante de la zone inondable de la Meuse est observée à Verdun, où elle atteint presque 1,5 km en direction de la côte Saint-Barthélémy. Elle se réduit considérablement plus en aval, alors qu'elle traverse la zone urbanisée, sur une centaine de mètres.

Sur les communes de Thierville et Haudainville, la zone inondable s'étend transversalement sur un maximum de 600 à 750 mètres.

A Thierville, les matériaux du fond de vallée ont fait l'objet de plusieurs exploitations, qui se concrétisent aujourd'hui par la présence d'une succession de ballastières.

A partir des relevés réalisés lors des crues de 1947 et de 1983, on constate que le plan d'eau d'inondation a pratiquement la même côte. Il concerne le Pré l'Evêque, où la côte atteinte est de 198,45 en 1983 à l'aval du "Pont Noir" et 198,46 à l'aval du Pont Sud.

Les différentes crues de la Meuse, de plus en plus fréquentes ces dernières années, ont eu des effets de ravinement. L'abattage des peupliers a favorisé la dégradation des remblais de la D1 Stratégique, au niveau des anciens captages au lieu-dit le Pré l'Evêque.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin – Meuse, approuvé par le Préfet coordonnateur le 15 novembre 1996, classe en zone humide d'intérêt régional les prairies humides et inondables de la vallée de la Meuse.

D'après l'observatoire de l'eau (Agence de l'eau Rhin-Meuse), la qualité des eaux est stable depuis 2000 : elle est qualifiée de « bonne » (1B) pour la Meuse, que ce soit en amont ou en aval de la ville de Verdun (points de surveillance à Belleray et Bras-sur-Meuse).

La qualité de l'eau de la Scance est également surveillée, à Verdun. Elle présente un niveau de qualité inférieure : 2, c'est-à-dire une « qualité passable », ce qui reste inchangé depuis 1994.

La Scance reçoit les eaux usées de la Z.I. de Baleycourt (hors ICI et Lactoserum qui disposent de leur propre station d'épuration) et d'une partie du village de Regret. Son débit moyen est de 0,389m<sup>3</sup>/seconde, avec une pointe en février.

On peut observer que l'entretien de cette rivière est insuffisant. Ce défaut d'entretien, contribuant à une mauvaise circulation de l'eau, entraîne des inondations fréquentes dans les quartiers suivants : Glorieux, Place Aristide Briand, Sous les Glacis, Sous les Préaux, Avenue J. Jaurès.

La Meuse est classée en 2ème catégorie piscicole ; son affluent, la Scance, est classé en 1ère catégorie.

Par ailleurs, le canal de l'Est assure la navigabilité au Sud de l'agglomération de Verdun, mais également plus au Nord : il traverse les communes de Haudainville et Verdun et longe le ban communal de Thierville.

Verdun dispose également d'un réseau de canaux à l'intérieur du tissu urbain : canal Saint-Airy, canal du Puty, canal du Brachieul, canal des Augustins.

Enfin, le canal Saint-Vanne forme une large boucle, enserrant le secteur du Pré l'Evêque, la zone de loisirs et le quartier d'Anthouard ; il est rejoint par le ruisseau de la Noue à la hauteur de la RD stratégique 1a.

### **I.1.3. Hydrogéologie**

Des nappes aquifères d'importance variable existent dans toute la région, mais des conditions tectoniques locales peuvent compliquer les règles de distribution de l'eau.

Sur le territoire de la commune de Verdun, ce sont les calcaires de l'Oxfordien et le remplissage alluvial qui sont aquifères. La nappe alluviale constitue l'exutoire de la nappe des calcaires.

Ce sont ces deux aquifères qui sont captés pour l'approvisionnement en eau potable de la commune.

La commune de Thierville exploite un forage AEP d'une profondeur de 32m, au lieu-dit « La Rambaude ». L'aquifère capté est constitué, d'une part, par les formations calcaires de l'Argovo-Rauracien et, d'autre part, par les alluvions de la Meuse. On note la présence fréquente dans l'eau de produits phytosanitaires (atrazine et ses dérivés), dont l'origine est à rechercher dans l'environnement du captage : activités agricoles, mais également dans le traitement des voies de communication (route, voie ferrée, canal...)

Globalement, l'Agence de l'Eau Rhin – Meuse considère que l'aquifère des alluvions de la Meuse reste encore relativement préservé d'une pollution généralisée, comme le montre sa concentration moyenne en nitrates qui s'établit à la valeur peu élevée de 14,8 mg/l. La situation est différente pour les problèmes de pesticides : 5 stations ont dépassé au moins une fois la limite de potabilité fixée à 0,1 µg/l d'atrazine. Ces dépassements de normes, devraient pouvoir être enrayés par une meilleure maîtrise des activités présentes au niveau du bassin d'alimentation du forage.

Le territoire de la commune de Sivry La Perche est concerné par la protection d'un forage AEP, situé à flanc de coteau, au Sud du village.

Ce forage, qui alimente en eau potable également la commune de Béthelainville, exploite deux nappes, celle des calcaires blancs du kimméridgien inférieur et celle des calcaires rocailloux du kimméridgien inférieur et des calcaires à astates du séquanien supérieur.

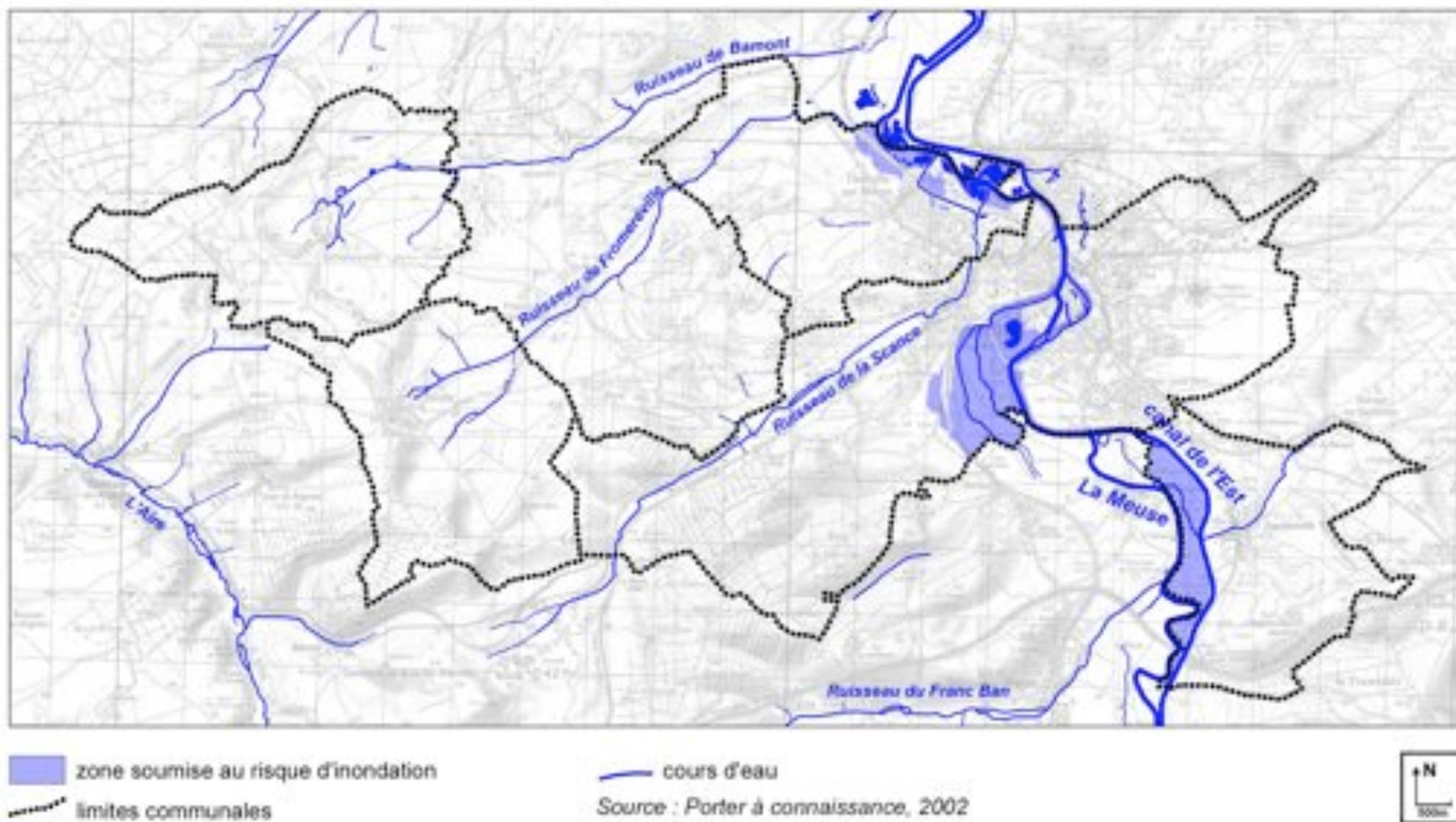
En raison du contexte hydrogéologique de ce secteur, le périmètre de protection rapprochée a été délimité d'une manière quelque peu arbitraire, par un arc de cercle de 1 km de rayon axé sur le forage et concrétisé, dans le secteur Est, par la limite du toit de la formation calcaire.

En outre, compte tenu des difficultés de protection du captage, une partie du village de Sivry La Perche et un certain nombre de fermes sont situés dans le périmètre de protection rapproché.

L'eau présente une qualité satisfaisante, à l'exception de légères contaminations bactériologiques épisodiques.

La commune d'Haudainville est alimentée en eau à partir d'un forage situé sur la commune de Belrupt-en-Verdunois ; la qualité de l'eau est considérée comme satisfaisante.

## LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



#### **I.1.4. Qualité de l'air**

*Source : [www.atmolor.org](http://www.atmolor.org)*

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. La situation du département des Vosges est globalement satisfaisante, du fait de son urbanisation modérée.

AIRLOR, association loi 1901, à but non lucratif, a été créée en 1992. Elle fait partie des 39 associations agréées par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable formant le réseau national ATMO. L'association AIRLOR dispose de deux stations de mesures en continu de la qualité de l'air dans les Vosges, situées à Bar-Le-Duc et à Joinville-en-Woëvre.

Le site pris en référence pour la Communauté de Communes de Verdun est celui de Bar-Le-Duc : bien que plus distant d'une dizaine de kilomètres de la Communauté de Communes, il lui est plus comparable que le site de Joinville-en-Woëvre, étant implanté dans une ville de plaine et de taille équivalente à Verdun.

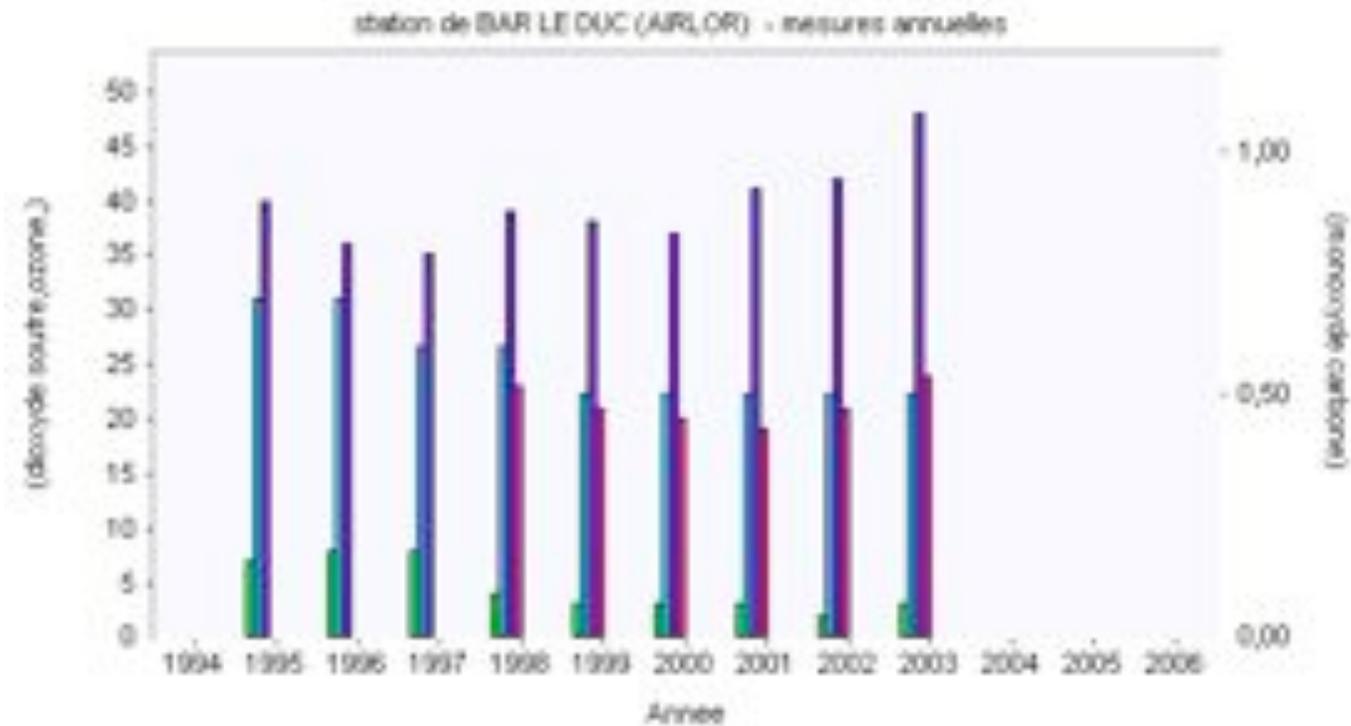
Le point de mesures urbain est implanté dans la cour d'une ancienne école, au Nord-Est du centre ville. L'air est prélevé légèrement en retrait par rapport à la voie de circulation dont le flux journalier de véhicules est globalement moyen.

Les résultats montre qu'il n'y a pas de problème spécifique concernant les oxydes de soufre et le monoxyde de carbone.

La circulation automobile et le chauffage sont les principales sources de polluant rencontrées sur la commune.

Néanmoins, la grande ouverture du site préserve la commune et favorise la dispersion des polluants émis par les véhicules.

La Communauté de Communes de Verdun est donc plutôt bien protégée des pollutions atmosphériques, la qualité de son air ne pose pas de problème particulier.



■ Particules ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )   
 ■ ozone ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )   
 ■ monoxyde de carbone ( $\text{mg}/\text{m}^3$ )   
 ■ dioxyde de soufre ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )

### **I.1.5. Climat**

La Meuse est un département humide, mais également assez froid.

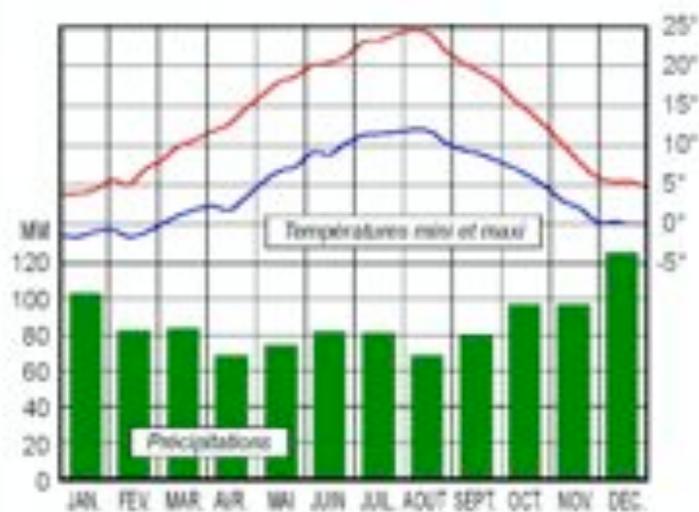
Le département est soumis à un climat à la fois océanique et continental qui se traduit par des saisons prononcées entrecoupées par des périodes intermédiaires au cours desquelles les températures et les précipitations restent moyennes.

Le volume des précipitations oscille autour de 900 millimètres avec toutefois des nuances très fortes entre la région de la Woèvre (à l'est) qui reçoit moins d'eau (<850 mm) que la région du Barrois avec plus de 1000 millimètres de précipitation (au centre).

La saison hivernale apporte à la Meuse son maximum de pluie tandis que les étés sont souvent secs et très chauds. L'ensoleillement peut être estimé aux alentours de 1 700 heures par an.

## LE CLIMAT DE LA MEUSE

### Normales de températures et de précipitations à Loxeville



sur la période 1971/2000



### Quelques records depuis 1949 à Loxeville

Température la plus basse	-24,2 °C
Jour le plus froid	18/02/1956
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	37,9 °C
Jour le plus chaud	11/08/1998
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	92 mm
Jour le plus pluvieux	28/10/1998
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1994

fermer

### **I.1.6. Environnement sonore**

Les citoyens vivent le bruit comme une des premières atteintes à leur environnement. La nuisance sonore engendrée par les transports terrestres est la plus fortement ressentie.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres permet d'assurer une information systématique des constructeurs quant à la potentialité de gêne due aux transports terrestres.

Sur le territoire de la communauté de communes, plusieurs voies ont été classées comme bruyantes, sur de secteurs délimités (*cf. carte du bruit, annexe graphique du PLU*). Il s'agit de :

- l'autoroute A4, à Haudainville,
- la RN 3, à Verdun,
- la RD 964, à Verdun et Haudainville,
- la RD 903, à Haudainville.

Peuvent être également citées comme source de nuisances sonores, les lignes de chemin de fer qui traversent la communauté de communes. Il s'agit de :

- la ligne de Lérrouville à Pont-Maugis (ligne 88) qui passe sur les communes de Thierville et Verdun,
- la ligne 85, de Saint Hilaire au Temple à Hagondange, qui traverse Verdun.

Les communes de Béthelainville et Sivry-la-Perche ne subissent aucune nuisance sonore particulière. Elles bénéficient du caractère rural des alentours.

En dehors des infrastructures de transport génératrices de bruit qui la traversent, la commune d'Haudainville peut être considérée comme calme.

Enfin, Verdun connaît, en plus du bruit liés aux infrastructures précitées, les nuisances sonores communes aux agglomérations de sa taille.

## ***1.2. INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS***

### **1.2.1. Les voies routières**

La Communauté de Communes de Verdun est traversée par deux axes principaux :

- la RN3 sur un axe Est-Ouest dessert la route de Metz d'un côté et conduit de l'autre, vers Reims, Bar-le-Duc et Paris à partir de la RN Voie Sacrée .

Dans la traversée de l'agglomération, cette voie devient l'axe principal du Faubourg Pavé.

- la RD964 sur un axe Nord-Sud suit la vallée de la Meuse en direction de Sedan vers le Nord et Commercy vers le Sud.

L'autoroute A4 est accessible via un échangeur complet par la RN3 au Sud-Ouest de l'agglomération à 13 kilomètres du centre ville, et via un demi-échangeur Est par la RD964 à 7 kilomètres.

Les liaisons internes sont assurées d'une part par le boulevard stratégique au Sud qui se poursuit par les avenues du Mort-Homme, du Colonel Driant et de Miribel, et d'autre part par les avenues du Luxembourg, Albert 1<sup>er</sup>, de Troyes, des Épargés et Jules Ferry.

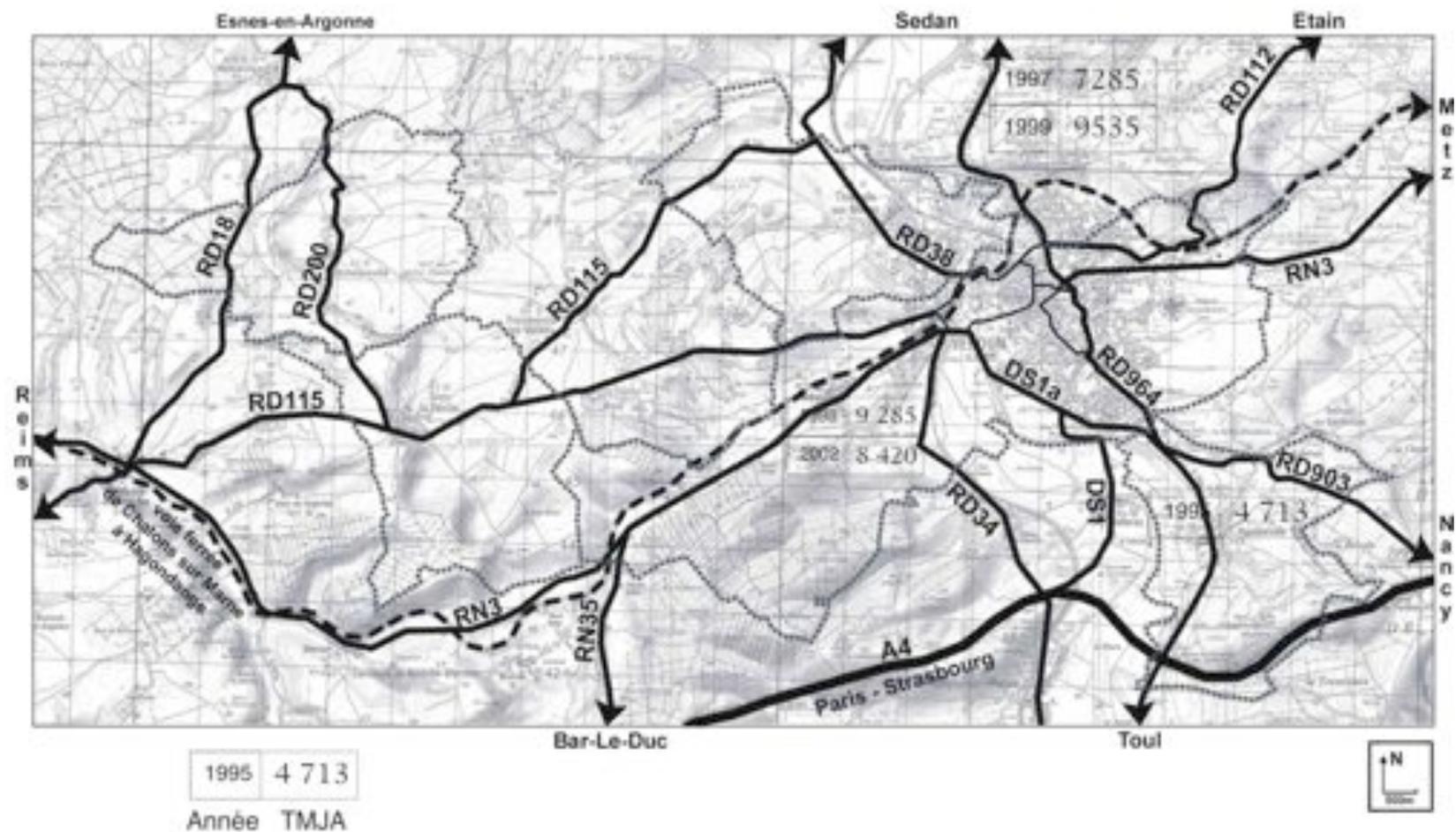
Le trafic routier est en croissance entre 1993 et 1998 sur la RN3 et particulièrement sur son "affluent" la RNVS, puis est orienté à la baisse par la suite.

En revanche le trafic, sur la RD964, au Nord de l'agglomération est en croissance.

Le Boulevard Stratégique est la voie qui supporte le trafic le plus important de toute l'agglomération (environ 10 000 véhicules/jour).

Le poids du trafic de transit dans la ville de Verdun était évalué en 1995 par le P.D.U. à 8% du trafic total.

## LES INFRASTRUCTURES



### **I.2.2. Les voies ferrées**

Des liaisons SNCF sont assurées en direction de Metz et Nancy ainsi que Châlons-en-Champagne.

Les voyageurs peuvent rallier :

- Metz et Nancy : 3 liaisons journalières aller-retour (1 les dimanches et jours fériés) sur la ligne Verdun-Conflans-Metz-Nancy,

On remarque toutefois que ces liaisons sont peu pratiques, nécessitant des changements de train à Metz et Conflans, certaines étant en outre assurées par voie routière.

- Châlons-en-Champagne : 5 liaisons journalières aller-retour (2 les dimanches et jours fériés).

Cette desserte va être profondément modifiée par l'arrivée du TGV Est en gare Meuse avec 2 allers-retours quotidiens permettant un accès à Paris en 1H05 et à Strasbourg en 1H15.

La gare étant située à environ 15 minutes du centre de Verdun, ce type de liaisons, certes peu fréquentes, devient très efficace en temps.

### **I.2.3. Les transports en commun urbains**

Le déplacement urbain et scolaire par bus incombe au Syndicat Mixte de Verdun.

Outre les services spéciaux scolaires, il existe quatre lignes principales sur les communes de Verdun, Belleville et Thierville. Elles fonctionnent entre 7h le matin et 19h30 le soir.

- La ligne gare SNCF – Les Planchettes – Kennedy : 16 dessertes par jour, avec arrêts notamment à la gare SNCF, à l'Actipôle Verdun Sud, au collège Barrès, aux lycées Freyssinet et Fournier,

- La ligne Thierville – Desandrouins – Grandes Plantes : 12 dessertes par jour. Elle dessert entre autres la gare SNCF, le collège de Thierville, la zone industrielle Chicago, le collège Barrès et l’hôpital Desandrouins,



- La ligne Blocs Saint Barthélémy – Europe : 11 dessertes par jour, par la Cité Verte, la gare SNCF, le centre ville de Verdun, les lycées Freyssinet et Fournier,

- La ligne Belleville – Les Closeries – Pré l’Evêque : 10 dessertes par jour, via notamment l’hôpital Saint Nicolas, la gare SNCF.

## EN RÉSUMÉ

⇒ Des trafics routiers assez stables en extérieurs de l'agglomération, mais forts en périphérie immédiate.

⇒ Un système ferroviaire qui va être remis en cause par l'arrivée du TGV en gare Meuse, avec une "fenêtre" d'accessibilité nationale importante pour le territoire.

### ***I.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL***

#### **I.3.1. Caractéristiques des différents milieux et mesures de protection de l'environnement**

- ***La végétation***

La Lorraine jurassique fait partie du domaine phytogéographique médio-européen.

Elle se caractérise par l'alternance de couches dures ou marneuses (hêtraies ou forêts secondaires, pelouses, cultures sur plateaux) et d'argiles (chênaies pédonculées et prairies humides).

Seule la partie Sud du territoire communal de Verdun est occupée par des bois : Bois de la Ville, bois de Thierville, qui se prolonge au-delà de la vallée de Scance par le bois des Sartelles. Les autres espaces boisés se localisent au Sud-Est d'Haudainville, au Sud-Ouest du ban communal de Sivry et à l'Ouest de Béthelainville.

##### **La Hêtraie calcicole**

La hêtraie sèche occupe les pentes calcaires (rendzine) bien drainées, en toutes expositions. Les hêtraies calcicoles de belle venue sont peu étendues. Le plus souvent, on observe des stades de dégradation (taillis sous futaie, chênaies frênaies calcicoles).

La strate arborescente est variée et renferme notamment l'alisier blanc, l'alisier torminal, l'orme de montagne...

Le sous-étage, moins dense dans la hêtraie pure, comporte du chiendent, l'ancolie, l'actée, la céphalanthère à grande feuille et la céphalanthère rouge, la laïche digitée, la lauréole, le bois joli, l'orge d'Europe, l'anémone hépatique, l'hellébore fétide, la laitue des murailles, la parisettes et la renoncule des bois.

Les stades de dégradation renferment la belladone, la laïche des montagnes, la digitale jaune, la mélique penchée, la clématite et le tamier : juxtaposition d'espèces submontagnardes et thermophiles.

La destruction de la hêtraie calcicole donne des terres de culture caillouteuses qui, abandonnées, portent des pelouses de type Mesobromion, généralement plus pauvres que celles de la chênaie pubescente (brome dressé, cirse, hélianthème). Ces espaces sont fortement colonisés par le genévrier, le coudrier, l'alisier blanc et le hêtre. Ces pelouses sont fréquemment plantées de pins noirs.

On observe la présence du bouleau, qui s'empare rapidement de tous les vides forestiers, des lisières et des pelouses.

### **Les pelouses calcaires**

Les pelouses calcaires constituent des espaces naturels remarquables, comme en témoignent leur intégration au réseau Natura 2000 et leur inscription à l'inventaire des ZNIEFF de type 1.

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il doit assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des Etats membres en application des directives européennes dites « Oiseaux » et « Habitats » de 1979 et 1992.

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

## L'ENVIRONNEMENT NATUREL



La Meuse à la limite intercommunale Thierville / Belleville



Le canal de l'Est à Hautainville



Chemin creux en zone boisée à Sivry La P.



Étang à Thierville



Forêt de saïlon à Ancréville (Bethelainville)



Ruisseau et ses abords arborés à Bethelainville



Verger à Sivry La Perche



Verger à Bethelainville



Verger à Hautainville

L'inventaire distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.
- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

Le territoire de la Communauté de Communes de Verdun est concerné par trois ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

#### Zone rouge de Verdun : ZNIEFF de type II

Cette zone, d'une superficie totale de 17 684 hectares sur 19 communes, se situe sur les Hauts-de-Meuse. Elle englobe la partie Est du territoire communal de Verdun et la majeure partie du ban communal d'Haudainville.

Cet espace comprend de très nombreux vestiges de la première guerre mondiale.

Elle correspond à la limite Nord de nombreuses espèces comme le genêt, l'anémone hépatique, le laser à feuilles larges, la violette. On note la présence de diverses plantes obsidionales (propres aux villes assiégées), parfois naturalisées. Il y a également des orchidées rares.

### Pelouses dans la zone rouge de Verdun : ZNIEFF de type I et site Natura 2000

Sur les 7 pelouses regroupées dans cette ZNIEFF, une seule se situe sur le territoire de la Communauté de Communes, à Verdun. Il s'agit du "Fond de Tavannes", correspondant à des vestiges de pelouses calcaires semi-naturelles. Le site a été retenu dans le cadre du réseau européen Natura 2000.

Les pelouses calcaires sont des espaces ouverts de prairies maigres situées sur des roches calcaires ou marneuses et développant souvent des sols pauvres et peu profonds.

La pelouse du "Fond de Tavannes" évolue vers un enrichissement naturel et une colonisation arbustive.

Ce milieu de faible dimension est cependant d'une grande richesse, tant floristique que faunistique.

Cette zone située au milieu de terre de cultures subit quelques dégradations sur son pourtour, dues probablement aux passages des engins agricoles.

### Pelouses à Sivry-la-Perche : ZNIEFF de type I et site Natura 2000

Il s'agit d'un site Natura 2000 éclaté, de versant, localisé sur la partie septentrionale de la côte du Barrois ; il regroupe plusieurs pelouses calcaires à orchidées, avec vergers, lisières forestières, formations à buis et présence d'espèces végétales rares.

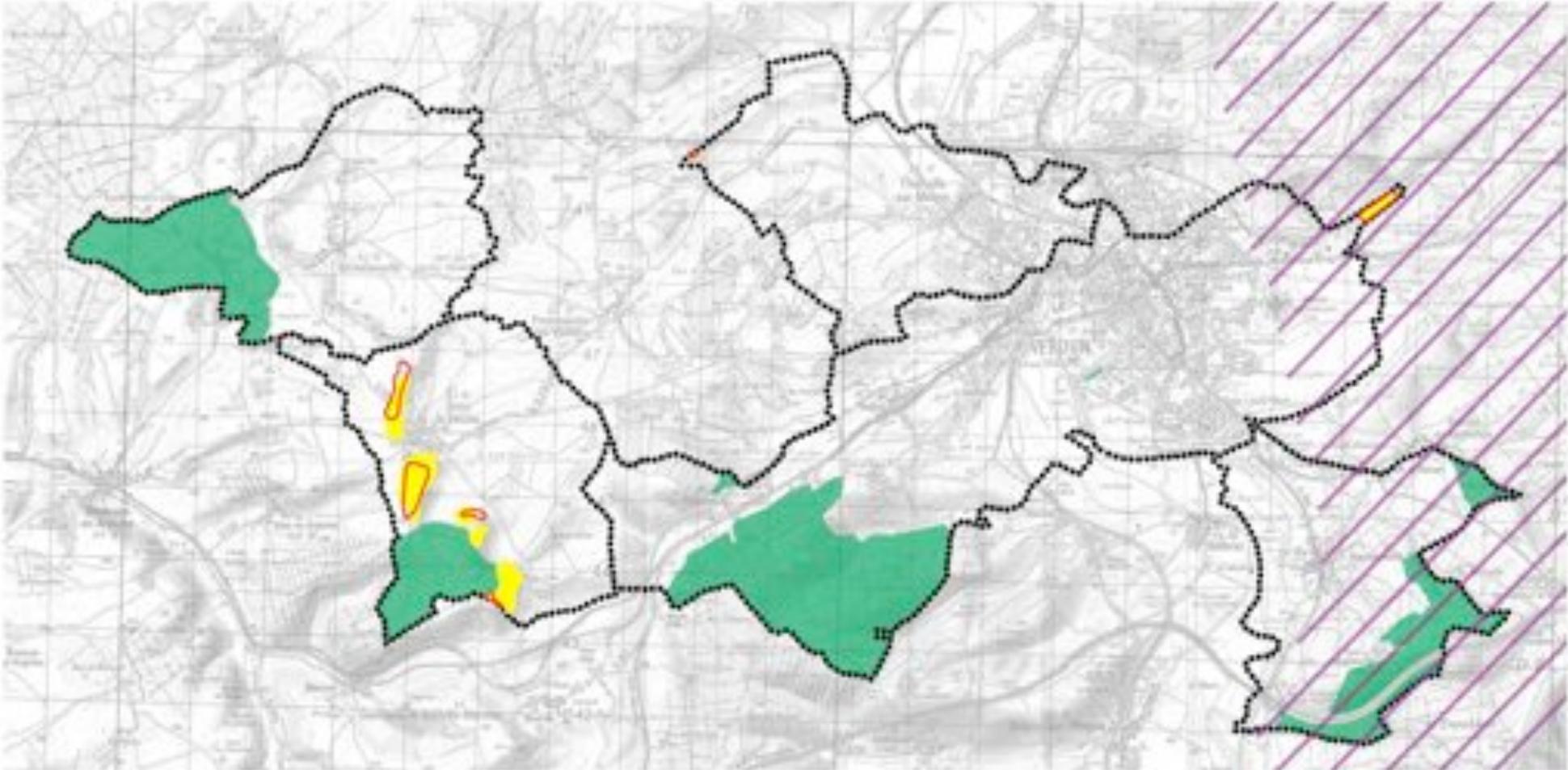
La dynamique forestière, liée à la déprise agricole, est assez marquée.

La diversité des espèces végétales herbacées est importante et caractérise ces milieux secs. La richesse en orchidées se traduit par la présence de treize espèces particulièrement abondantes sur la côte de Frana. L'Ophrys araignée, l'Ophrys abeille et un hybride peu commun de l'Ophrys frelon et de l'Ophrys mouche sont les plus remarquables.

Deux plantes protégées en Lorraine complètent l'intérêt du site, le Cytise pédonculé, un petit arbuste, et la Chlore perfoliée de la famille des gentianes. Ces pelouses abritent également de nombreuses espèces de papillons, dont le rare Damier des marais (source : fiche descriptive Espace Naturel Sensible « Côte de Frana et du Dréat », E.N.S. n°55P38).

Les périmètres de la ZNIEFF et celui proposé Natura 2000 ne se juxtaposent pas, les superficies Natura 2000 étant plus réduites.

# PROTECTION ET INVENTAIRE DES ESPACES NATURELS



 périmètre des sites Natura 2000  
 Bois et forêts soumis au régime forestier

 Z.N.I.E.F.F. de type 1

 Z.N.I.E.F.F. de type 2



- *La faune*

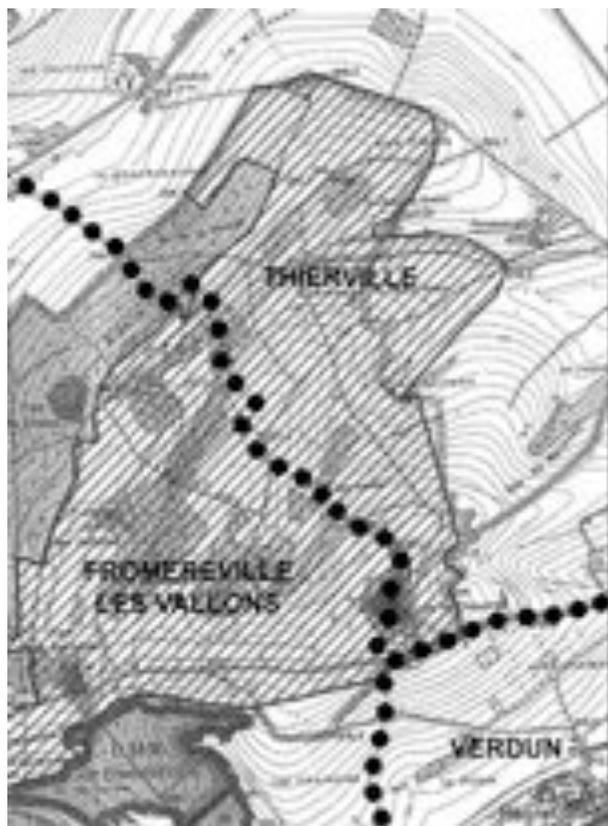
La Meuse, de Commercy à Verdun, est inscrite à l'inventaire des Espaces Naturels Remarquables de Lorraine. Sur ce tronçon, la diversité des oiseaux rencontrés est qualifiée de remarquable, aussi bien en lit mineur que sur l'ensemble de la vallée. L'association du Martin-pêcheur, de l'Hirondelle des rivages et du Petit Gravelot est un indicateur de la présence de berges mobiles, de bancs de galets et de graviers. La présence simultanée de ces trois espèces est rare à l'échelle du bassin Rhin – Meuse. Le Courlis cendré et le Râle des genêts nichent dans les prairies. Cette dernière espèce, qui subit une régression importante en France, est devenue rare et nécessite une fauche tardive des prairies pour se maintenir.

En aval de Verdun (et jusqu'à Dun-sur-Meuse), la Meuse est inscrite à l'inventaire départemental des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S. n° 55R01.4). La fiche descriptive évoque, notamment, la présence des 5 espèces citées ci-dessus.

Le site Natura 2000 "Corridor de la Meuse" compte une petite enclave sur le territoire de la commune de Thierville : le Fort de Choisel.

Ce site regroupe plusieurs anciens forts militaires, désaffectés pour la plupart et qui sont des gîtes d'hibernation et de reproduction importants pour la conservation de nombreuses espèces de chauves-souris, dont les petites Rhinolophes.

Le Fort de Choisel avait été précédemment repéré dans le cadre de l'inventaire des ZNIEFF de type 1.



Le terrain militaire de Thierville (soit 422 ha sur les communes de Thierville et Froméreville-les-Vallons) est inscrit à l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S. n° 55P60) ;

Le terrain militaire s'étend depuis le haut des Côtes de Meuse à Thierville jusqu'au bois des Sartelles à Froméreville. Il comprend des pelouses sèches sur les versants les plus marqués, des prairies extensives sur calcaire, des ruisseaux temporaires, des mares et quelques boisements. Les prairies sont pâturées de manière extensive. Trois forts sont présents dans l'enceinte du camp.

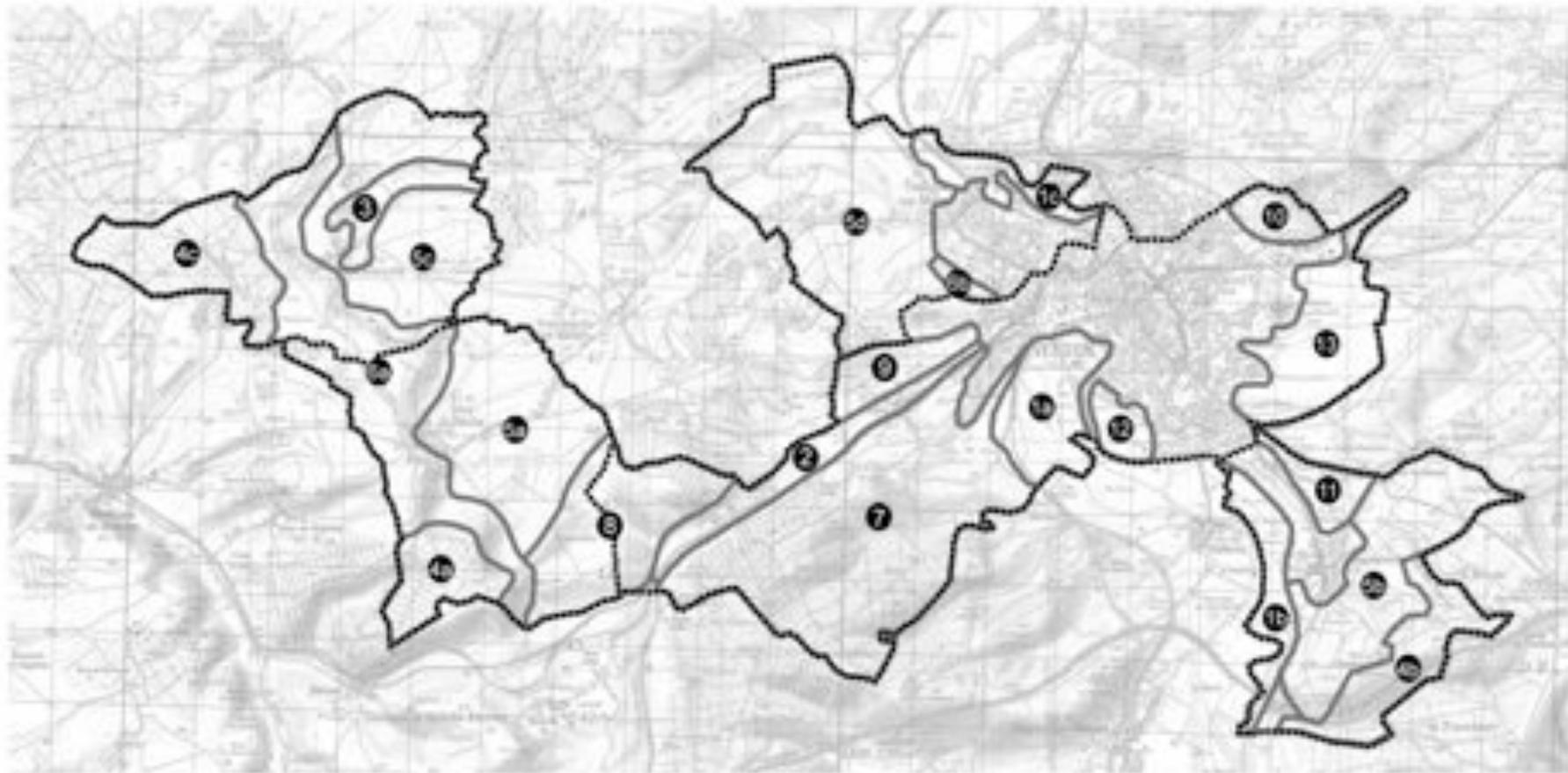
Deux espèces végétales remarquables sont présentes : la Germandrée scordium, protégée en Lorraine, et la Chlore perfoliée. Plus de six espèces d'orchidées sont présentes, dont l'Ophrys bourdon et l'Ophrys mouche.

Du fait de son statut militaire en activité, peu d'inventaires des espèces ont été menés. La richesse biologique du camp est certainement beaucoup plus importante, notamment en ce qui concerne la faune.

Enfin, précisons que l'armée a racheté de nombreuses terres agricoles dans la Communauté de Communes. Le passage de ces terres labourées en surfaces enherbées, permet sur ces espaces le développement de la faune et de la flore locale, et est donc favorable au maintien de la biodiversité.

### I.3.2. L'intérêt écologique et la sensibilité des milieux

#### LES DIFFERENTS TYPES DE MILIEUX



Voir tableau descriptif  
Fond de plan : I.G.N., 1996



Situation de la zone	Description - Caractéristiques	Sensibilité du milieu
<p><b>1. La vallée de la Meuse</b></p>	<p>Vallée large et plate, occupée par des prairies où l'arbre est quasi absent. Ripisylve accompagnant les méandres de la Meuse, permet de repérer la présence de la rivière dans le paysage. Espace naturel de bonne qualité, dont l'intégrité n'est atteinte que par 2 groupes de bâtiments industriels et leurs remblais sur la commune de Verdun (1a). Prolongation de l'espace vert de la vallée par la base de loisirs du Pré l'Evêque, ce qui permet d'amener cette coulée verte jusqu'au pied de la citadelle (1a). Présence de plusieurs ballastières sur le territoire de la commune de Thierville (1c)</p>	<p>Cet espace correspond au lit majeur de la Meuse Espace Naturel Remarquable de Lorraine (en amont de Verdun) et Espace Naturel Sensible de la Meuse (en aval de Verdun) Les crues de la Meuse provoquent des ravinements au niveau des remblais de la D1 Stratégique et des locaux industriels Secteur concerné par 3 périmètres rapprochés de protection de captages d'eau potable sur les communes de Verdun et Thierville. Lente dégradation de la qualité de l'eau à cause des micropolluants (atrazine, cimazine). Il faut limiter l'épandage des pesticides. Secteur de prairies humides. La gestion extensive de ces prairies permet de mieux protéger la ressource en eau.</p>
<p><b>2. La vallée de la Scance</b></p>	<p>Longée par la RN3, au caractère très routier, la vallée de la Scance constitue l'entrée Ouest de la ville. La présence du village de Regret et de locaux industriels très épars dans le paysage, implantés en contrebas de la route, entraîne un risque de mitage et de disparition des effets de coupure.</p>	<p>La Scance présente un fort défaut d'entretien et les quartiers suivants sont soumis à des inondations fréquentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Glorieux</li> <li>- Place Aristide Briand</li> <li>- Sous les Préaux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avenue J. Jaurès</li> </ul> </li> </ul> <p>Afin de limiter les zones de crues de la Scance, il serait préférable de ne pas imperméabiliser son bassin versant.</p>
<p><b>3. Les sources du ruisseau de Bamont à Béthelainville</b></p>	<p>Sources au Sud-Est du village de Béthelainville et à la hauteur de la ferme d'Ancéréville De petites surfaces en eau, des secteurs marécageux, végétation de zone humide, ripisylve, prairies humides</p>	<p>Secteur sensible au titre des zones humides et à la nécessité de protéger les ressources en eau</p>

Situation de la zone	Description - Caractéristiques	Sensibilité du milieu
<b>4. Les milieux forestiers à Béthelainville, Haudainville et Sivry La Perche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trois massifs forestiers compacts et étendus, en périphérie du territoire de la Communauté de Communes</li> <li>• A Haudainville, tracé linéaire de l'A4, fragmentant le massif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boisements protégés (soumis au régime forestier)</li> </ul>
<b>5. Les milieux agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paysages agricoles constitués de grandes parcelles géométriques</li> <li>• Trois villages : Sivry La Perche, Béthelainville, Vignéville, fermes isolées et éléments bâtis sur Belrupt</li> <li>• Fort de Choisel, fort d'Haudainville et fort de la Chaume</li> <li>• La composante arborée est peu présente : éléments de ripisylve (ruisseau de Froméréville), rares arbres isolés, haies et boisements, verger intensif (Thierville)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur concerné par un périmètre rapproché de protection de captages d'eau potable sur la commune de Sivry La Perche</li> <li>• Présence du fort de Choisel, désigné au titre Natura 2000, pour les populations de chauves-souris qu'il abrite</li> <li>• Terrain militaire de Thierville, repéré « espace naturel sensible »</li> <li>• Un boisement protégé (soumis au régime forestier) sur la commune d'Haudainville</li> <li>• Secteur 5b compris dans la ZNIEFF de type 2 de la Zone Rouge de Verdun</li> </ul>
<b>6. Les coteaux à Sivry La Perche (et Thierville)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coteaux, regardant vers l'Est, ceinturant notamment le village de Sivry La Perche</li> <li>• Alternance de vergers, boisements, lisières forestières, pelouses calcaires</li> <li>• Tendance marquée à la déprise agricole, et donc à l'extension des boisements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'espèces végétales rares</li> <li>• Vastes superficies ZNIEFF de type 1 et / ou Natura 2000, en raison principalement de l'existence de pelouses calcaires à orchidées</li> <li>• Un intérêt paysager (panorama)</li> </ul>

Situation de la zone	Description - Caractéristiques	Sensibilité du milieu
<b>7. Le coteau du Bois de la ville jusqu'à la côte Saint-Barthélémy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace occupé par les bois au Sud, puis par l'agriculture, puis aux abords de Verdun, par les vergers et des lotissements</li> <li>• Espace dominé par le fort de Regret, construit sur le haut du plateau qui sépare la vallée de la Scance de la vallée de la Meuse.</li> <li>• Présence d'un secteur de mosaïques de pelouses calcaires et de vergers au lieu-dit "Saint-Barthélémy".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace boisé de bonne qualité, hêtraie-chênaie, avec présence du bouleau. Boisements protégés (soumis au régime forestier)</li> <li>• Sols peu épais sensibles à l'érosion.</li> </ul>
<b>8. Le talus dominant la vallée de la Scance à la limite intercommunale Verdun / Sivry La Perche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partie située en lisière de la forêt communale de Froméréville, zone agricole (incluant la ferme Frana) et petits bois épars.</li> <li>• Présence de reliquats de pelouses calcaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce talus qui domine la vallée a conservé un aspect naturel de bonne qualité</li> <li>• Coteau sensible à l'érosion</li> <li>• Boisements protégés (soumis au régime forestier)</li> <li>• Zone qui fait partie du bassin versant de la Scance.</li> </ul>
<b>9. Le talus entre la vallée de la Scance et le fort de la Chaume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Talus qui surplombe la vallée de la Scance au Sud-Ouest du quartier de Glorieux.</li> <li>• Présence de reliquats de pelouses calcaires et de vergers au lieu-dit "Sous Blamont"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace naturel dominé par le fort de la Chaume, qui devrait conserver son caractère isolé</li> <li>• Espace sensible à l'érosion des sols.</li> <li>• Zone qui fait partie du bassin versant de la Scance.</li> </ul>
<b>10. La Côte Saint-Michel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coteau situé au Nord-Est de la ville, exposé au Sud, présentant une forte dénivelée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de lisière forestière (bois des côtes de Belleville), riche quant à la faune et à la flore.</li> <li>• Présence probable de pelouses calcicoles bien exposées au Sud (avec espèces méridionales)</li> <li>• coteau fragile quant à l'érosion des sols</li> </ul>

Situation de la zone	Description - Caractéristiques	Sensibilité du milieu
<b>11. Le coteau "la Belle Epine" à Haudainville</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coteau dominant la vallée de la Meuse et le vallon de Belrupt.</li> <li>• Ancienne exploitation de carrières et fours à chaux.</li> <li>• Lieu du spectacle son et lumières relatant la bataille de Verdun, aménagement d'une aire de pique-nique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie de cette zone est comprise dans la ZNIEFF de type 2 de la Zone Rouge de Verdun</li> </ul>
<b>12. Le glacis dominant la vallée de la Meuse au lieu-dit "Les Grandes Raies"</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est un talus de pente très régulière traversé par la D1 Stratégique, qui domine la vallée de la Meuse.</li> <li>• C'est un espace occupé par l'agriculture, qui permet d'avoir une vue dégagée vers la vallée de la Meuse lorsque l'on est sur la D1 Stratégique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet espace préserve la vue sur la vallée de la Meuse.</li> <li>• La D1 Stratégique doit constituer la limite à l'urbanisation vers l'ouest.</li> <li>• L'urbanisation de cette zone conduirait à imperméabiliser ce talus, d'où une accélération de la montée des eaux en période de crue.</li> <li>• Ce versant fait partie de l'aire d'alimentation des aquifères captés par le forage "du Breuil"</li> </ul>
<b>13. Le glacis situé à l'est de la ville "du Fond de Tavannes" au lieu-dit "la Grimoire"</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est un talus de pente régulière, occupé par l'agriculture qui domine l'Est de la ville de Verdun</li> <li>• La limite entre l'urbanisation et l'espace rural n'est pas franche</li> <li>• La majeure partie de cette zone est comprise dans la ZNIEFF de la Zone Rouge de Verdun, qui comprend elle même la ZNIEFF du Fond de Tavannes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est un espace dont la fonction est plutôt paysagère. Il permet une transition (un espace ouvert) entre l'espace urbain et la forêt.</li> <li>• Il correspond à une grande surface d'exploitation agricole située entre la limite urbaine Est de Verdun et la zone boisée.</li> <li>• ZNIEFF du "Fond de Tavannes" : pelouse calcaire colonisée par une friche arbustive. Zone de grandes richesses faunistiques et floristiques. Problème de gestion au niveau de cette zone entourée de cultures, elle subit des dégradations importantes sur son pourtour, dues probablement au passage des machines agricoles.</li> </ul>

## EN RÉSUMÉ

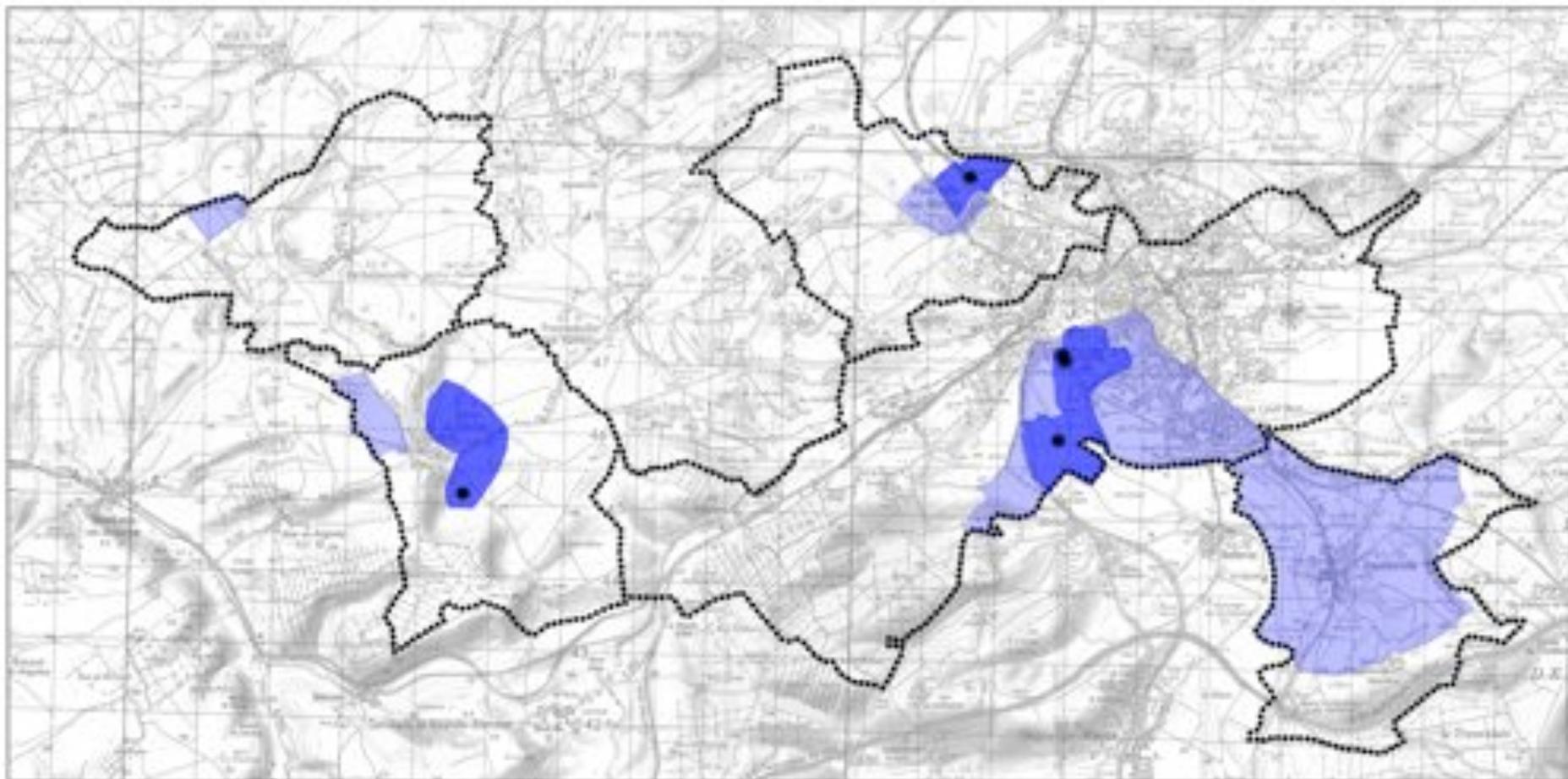
⇒ Un relief de côte, incisé par la vallée de la Meuse et ses affluents

⇒ Des débordements de la Meuse sur les communes de Haudainville, Verdun et Thierville-sur-Meuse, pouvant s'étendre transversalement sur un maximum de 1,5 km (à Verdun)

⇒ Des espaces naturels remarquables : essentiellement des pelouses calcaires, dont certaines ont été retenues pour intégrer le réseau NATURA 2000, et les prairies humides et inondables de la Meuse, classées zone humide d'intérêt régional dans le S.D.A.G.E.

⇒ Des ressources hydrogéologiques relativement préservées

## PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGES D'EAU POTABLE



 périmètre rapproché de captage sans D.U.P.  
 limites communales

 périmètre éloigné de captage sans D.U.P.  
Source : Porter à connaissance, 2002

 captage sans D.U.P.



## ***I.4. LE PAYSAGE***

### **I.4.1. L'approche structurelle**

L'analyse de trois cartes (1908-1956-1996) du territoire de la Communauté de Communes de Verdun nous offre une approche de l'évolution des paysages et de l'utilisation du sol au cours du XX<sup>ème</sup> siècle.

Elle permet également de définir les lignes permanentes du paysage et de dégager l'identité et la spécificité de ce territoire.

En 1908, le territoire des cinq communes est occupé de la façon suivante :

- les terres labourables et prés dominant.

- les espaces forestiers se localisent là où les altitudes sont les plus élevées ; ils sont présents au Sud-Ouest du ban communal de Verdun, au Sud-Est d'Haudainville, au Sud-Ouest du ban communal de Sivry et à l'Ouest de Béthelainville.

- la vigne n'est pas représentée sur le territoire de la Communauté de Communes de Verdun ; en revanche, elle occupe les coteaux au Nord de Belleville, en prolongement de la Côte Saint-Michel.

A l'exception de l'autoroute A4, les infrastructures routières et ferroviaires sont déjà présentes en 1908 sur le territoire. On retrouve bien la RN3 et la RD964, de même que les axes secondaires, ainsi que la ligne de chemin de fer de Chalons-sur-Marne à Hagondange (Ouest-Est) et la ligne de Lérouville à Sedan (Nord-Sud).

Le réseau hydrographique est relativement important avec la Meuse, les canaux, la Scance, le ruisseau de Fromeréville et celui de Bamont.

A Verdun, le tissu bâti est composé de la façon suivante :

- le noyau ancien cerné par les remparts,
- une urbanisation développée en dehors des remparts : il s'agit du Faubourg Pavé et de Glorieux,
- des casernes localisées en dehors du bâti ancien au Nord et au Sud de la ville,
- un début d'urbanisation pour la Côte Saint-Barthélémy,
- le village de Regret.

On peut en conclure que la ville de Verdun a déjà quitté le site fortifié ; les installations militaires ont provoqué un certain éparpillement de l'urbanisation.

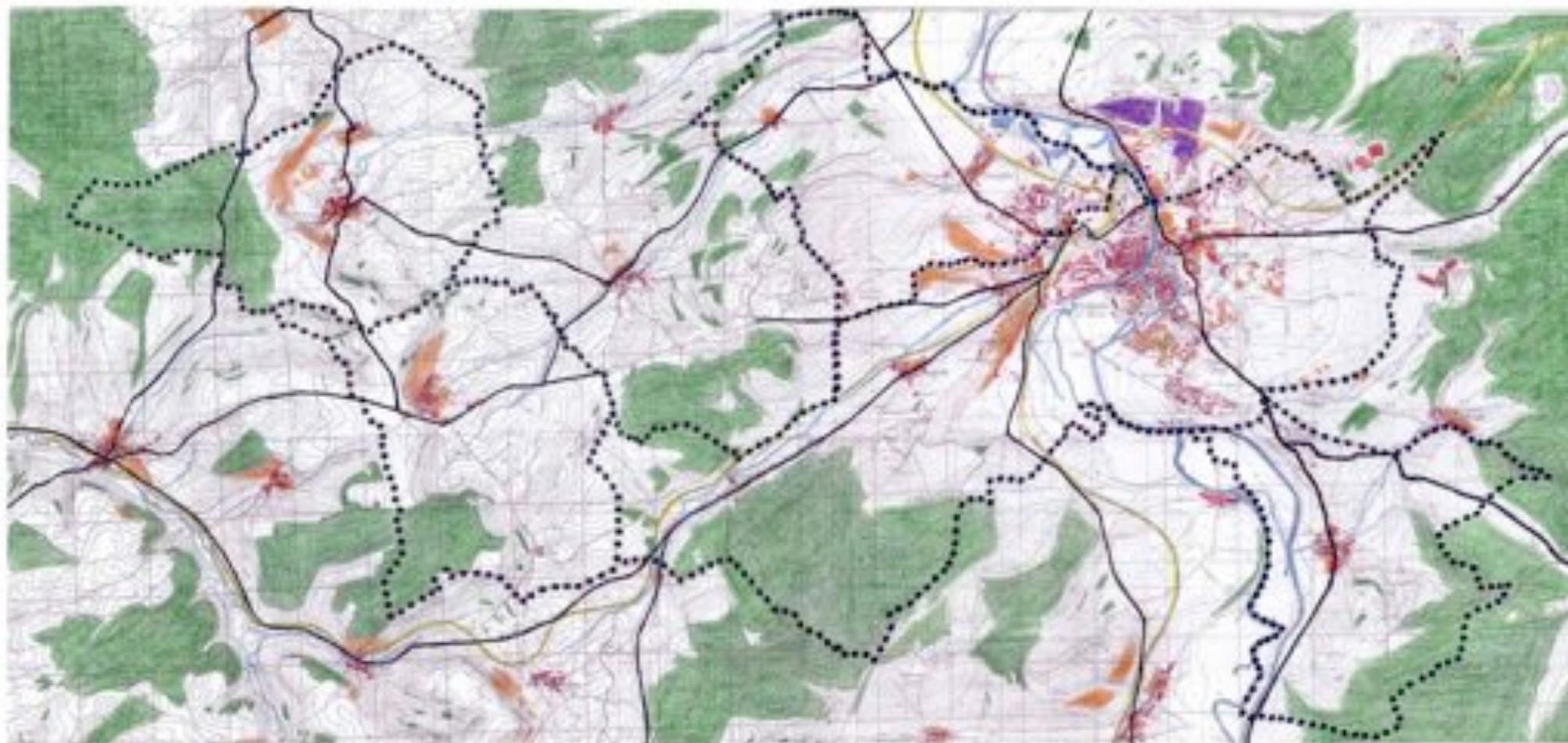
Cette dernière observation est valable aussi pour Thierville, qui associe déjà plusieurs types de tissus bâtis :

- le village-rue, implanté perpendiculairement à l'axe de la vallée, entre la voie ferrée et la route,
- les installations militaires : caserne Niel, arsenal, boucherie à l'arrière de la voie ferrée,
- un développement de l'urbanisation autour des installations militaires et à la limite intercommunale avec Verdun,
- un éparpillement des constructions la long de la route Verdun - Charny.

Les autres noyaux bâtis sont les villages de Haudainville (et Belrupt), Sivry-La-Perche, Béthelainville et Vignéville. Ces villages sont tous établis au pied d'un coteau. La ferme d'Ancéréville, localisée entre Béthelainville et Vignéville, et la ferme Frana à Sivry-La-Perche existent déjà.

Un dernier élément du paysage est constitué par les vergers, qui se développent à l'arrière du bâti et sur certains coteaux. Ils forment des ceintures autour des différents cœurs villageois. Ils s'étendent plus largement sur les coteaux à Béthelainville et Sivry-La-Perche. Sur le ban communal de Verdun, leur présence est forte dans le Faubourg Pavé, la Côte Saint-Barthélémy et le secteur d'Anthouard.

## OCCUPATION DU SOL EN 1908



En 1956, on observe que :

- la vigne a disparu,
- les boisements progressent modestement,
- l'exploitation des gravières s'est poursuivie.

Concernant le bâti, à Verdun :

- les remparts n'existent plus,
- les quartiers de Glorieux, Côte Saint-Barthélémy, Faubourg Pavé se sont étendus,
- une urbanisation nouvelle s'est développée sur le secteur de Champ Claudine.

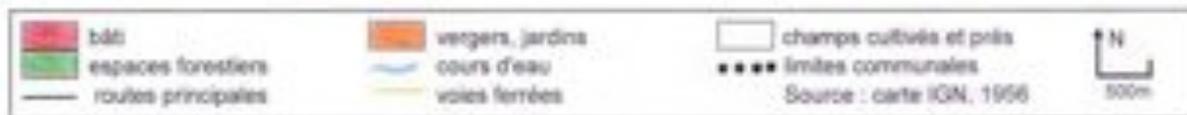
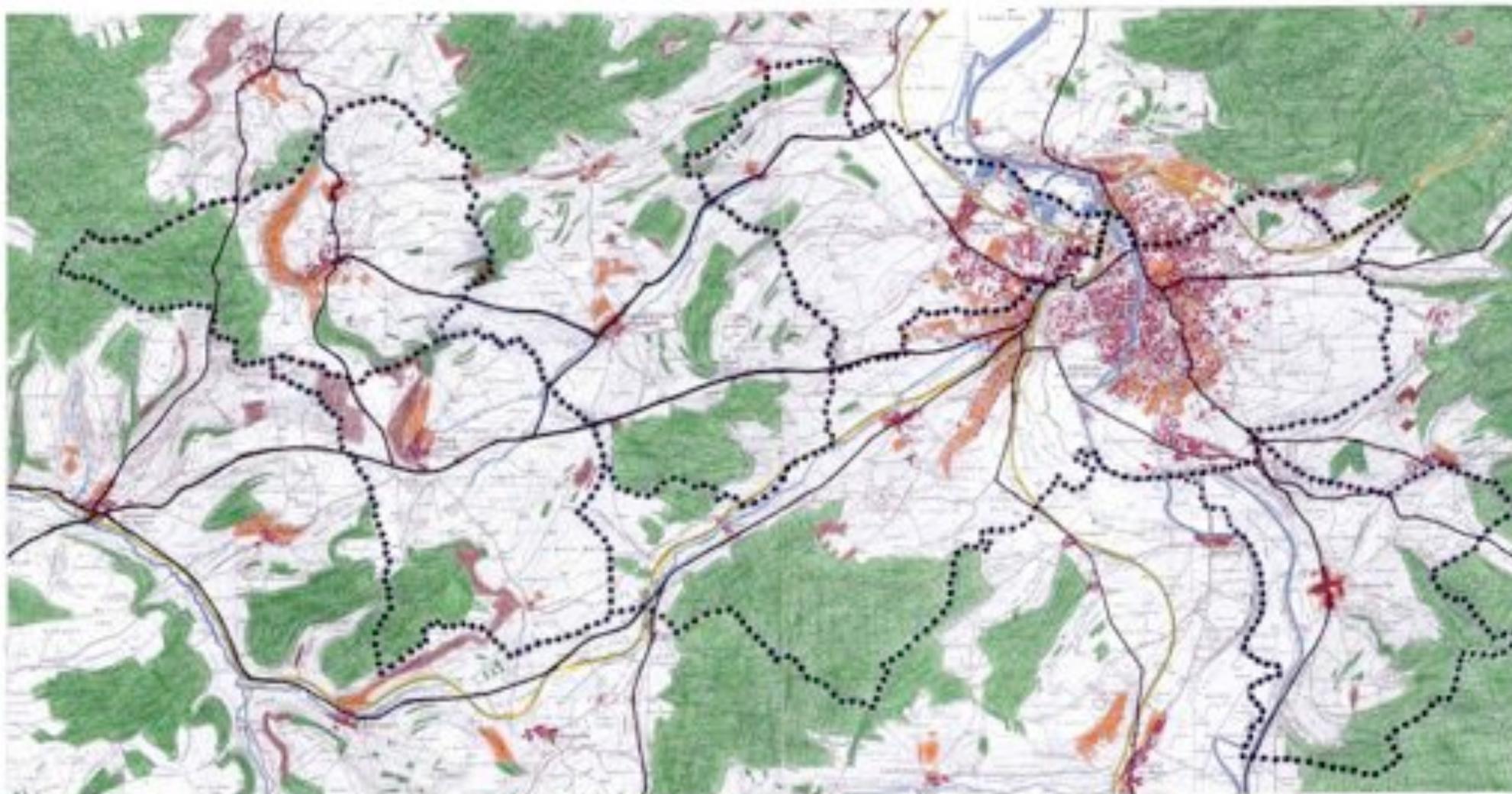
On constate également l'apparition de l'urbanisation du secteur de Chicago (équipements de l'armée américaine).

Quant aux casernes périphériques, certaines ont disparu.

A Thierville, l'extension de l'urbanisation la plus importante est liée à l'activité militaire, avec les constructions de la caserne Maginot.

Les villages de Béthelainville, Vignéville, Sivry-la-Perche et Haudainville ont une extension et une configuration quasi identiques à celles observées 50 ans plus tôt.

## OCCUPATION DU SOL EN 1956



En 1996, d'autres gravières apparaissent ainsi que le plan d'eau du Pré L'Évêque.

Les surfaces occupées par les vergers ont tendance à se rétracter alors que les superficies forestières restent assez similaires.

L'urbanisation s'est fortement étendue. Le développement de la ville de Verdun s'est fait essentiellement vers l'Est, en raison de questions foncières, techniques et physiques.

En effet, le développement est impossible au Sud à cause des zones inondables, au Nord et au Nord-Ouest à cause des limites communales.

L'extension de l'urbanisation s'est effectuée de manière non structurée avec la prolifération d'opérations sans rapport à la cité d'origine et à sa structure urbaine (cité Kennedy, Planchettes, Grandes Plantes).

La tendance a plutôt été à l'extension de la surface urbanisée qu'à la densification.

On constate une perte de lisibilité de la Citadelle.

Sur cette même carte, la zone industrielle de Baleycourt et l'Hôpital Desandrouins apparaissent.

L'extension urbaine s'effectue notamment au Faubourg Pavé, à Glorieux, à la Côte Saint-Barthélémy et à Regret.

Le quartier d'Anthouard-St-Louis s'est délité dans une urbanisation de grands ensembles, tant pour le logement que pour l'hôpital.

La caserne Bévaux est remplacée par des équipements scolaires.

Les éléments stables de la structure de l'urbanisation sont :

- un front urbain qui progresse vers l'Est, mais pas vers le Sud ;
- une longue entrée Sud-Ouest, qui a conservé sa structure particulière, nettement rurale, avec des coupures entre le secteur industriel de Baleycourt et le village de Regret, ainsi qu'entre celui-ci et l'agglomération ;
- la constitution d'une agglomération avec Belleville et Thierville-sur-Meuse au centre du ban communal et à sa limite Nord.

En effet, l'urbanisation est désormais continue entre Verdun et l'ancien village-rue de Thierville.

A Thierville, au cours de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les nouveaux éléments bâtis se sont établis principalement entre le noyau originel et la caserne Niel.

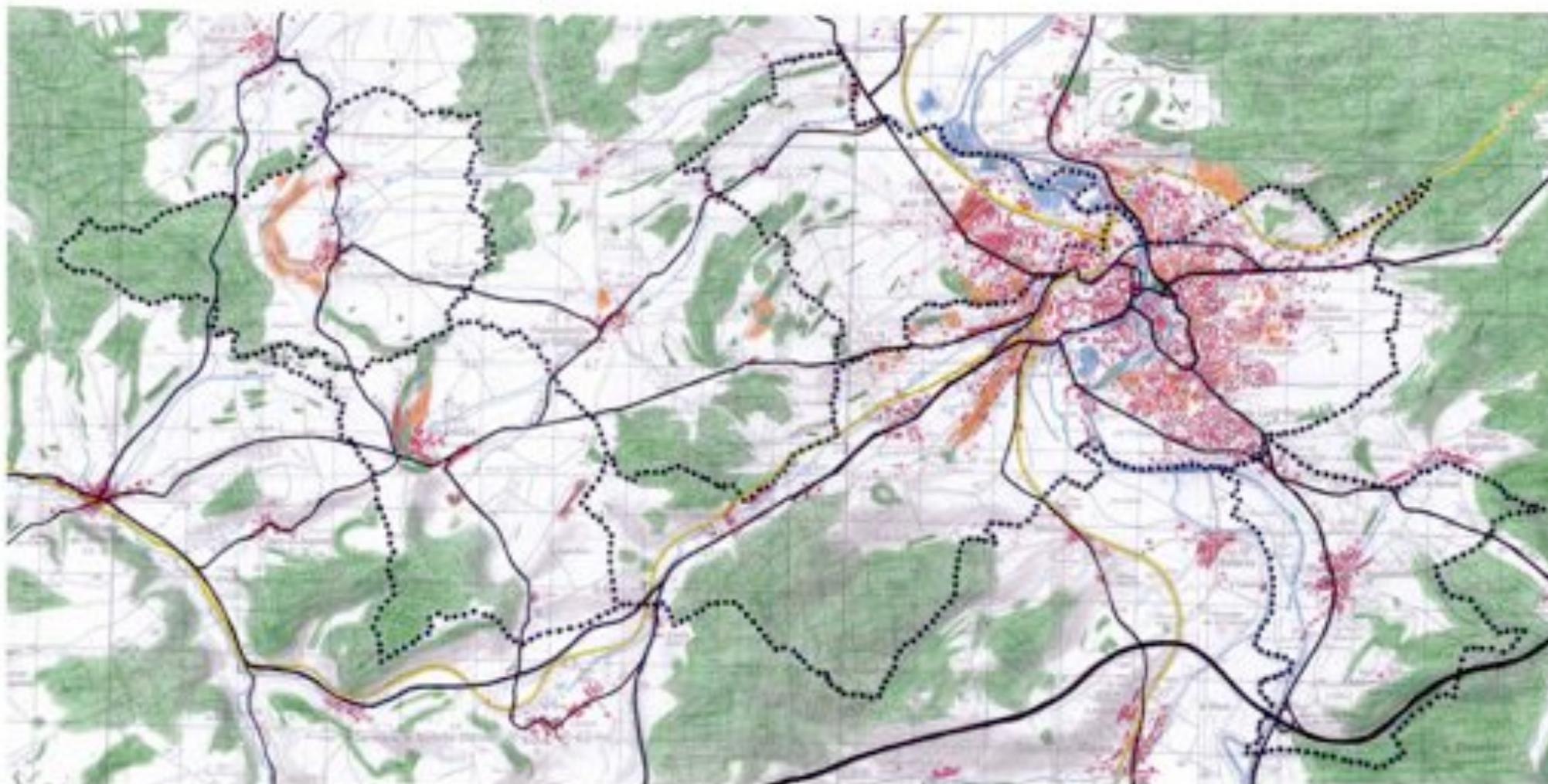
De même, Houdainville a connu un important développement du bâti, principalement en direction de Belrupt, dans le fond de vallon mais également sur les coteaux. La rue de l'écluse est aussi un nouvel axe d'extension du bâti.

Le Sud du ban communal est désormais traversé par l'autoroute A4, avec un demi-échangeur. Pour le reste du territoire de la Communauté de Communes, le système de voirie est resté stable.

Le cœur originel de Sivry-La-Perche a été assez peu modifié ; l'habitat récent s'est implanté essentiellement de façon linéaire le long de la route départementale n° 115 et rue de la Promptitude en direction du cœur ancien.

La physionomie des villages de Béthelainville et Vignéville a peu évolué ; seuls quelques nouveaux bâtiments d'exploitation agricole et habitations viennent s'inscrire dans le prolongement de rues existantes (par exemple rue des Cugnes et chemin de La Bourre Le Loup).

## OCCUPATION DU SOL EN 1996



### **I.4.2. L'approche visuelle**

L'approche de Verdun par les voies principales ménage deux types d'entrée :

- les perspectives visuelles en direction de la ville et de son patrimoine (voir les photos panoramiques) ;
- les entrées majeures inscrites dans un site, mais depuis lesquels l'agglomération n'est pas perceptible (la vallée de la Scance).

Ce dernier type d'entrée reste cependant un élément fort de l'image de marque de Verdun.

On retiendra l'importance des espaces tampons et des coupures d'urbanisation de plus d'un kilomètre entre chaque noyau d'urbanisation, le long de la vallée de la Scance, qui permettent "d'effacer" l'impact de la Z.A. de Baleycourt, mettant en valeur le village de Regret malgré le début de mitage.

L'accès à la ville depuis la vallée de la Scance reste en effet la seule entrée principale de l'agglomération verdunoise qui n'ait pas été urbanisée de façon disparate et qui conserve, sur une séquence de trois kilomètres un caractère rural jusqu'aux premières maisons de la ville.

Par ailleurs, le relief modéré dans lequel s'inscrit l'urbanisation de Verdun, s'il limite l'impact visuel de certains quartiers, renforce les effets de concurrence dans la perception des façades patrimoniales des flancs Sud-Ouest de l'agglomération (voir photos panoramiques).

## LE GRAND PAYSAGE



Verdun



Verdun



Thierville



Sivry La Perche



Hautainville



Sivry La Perche

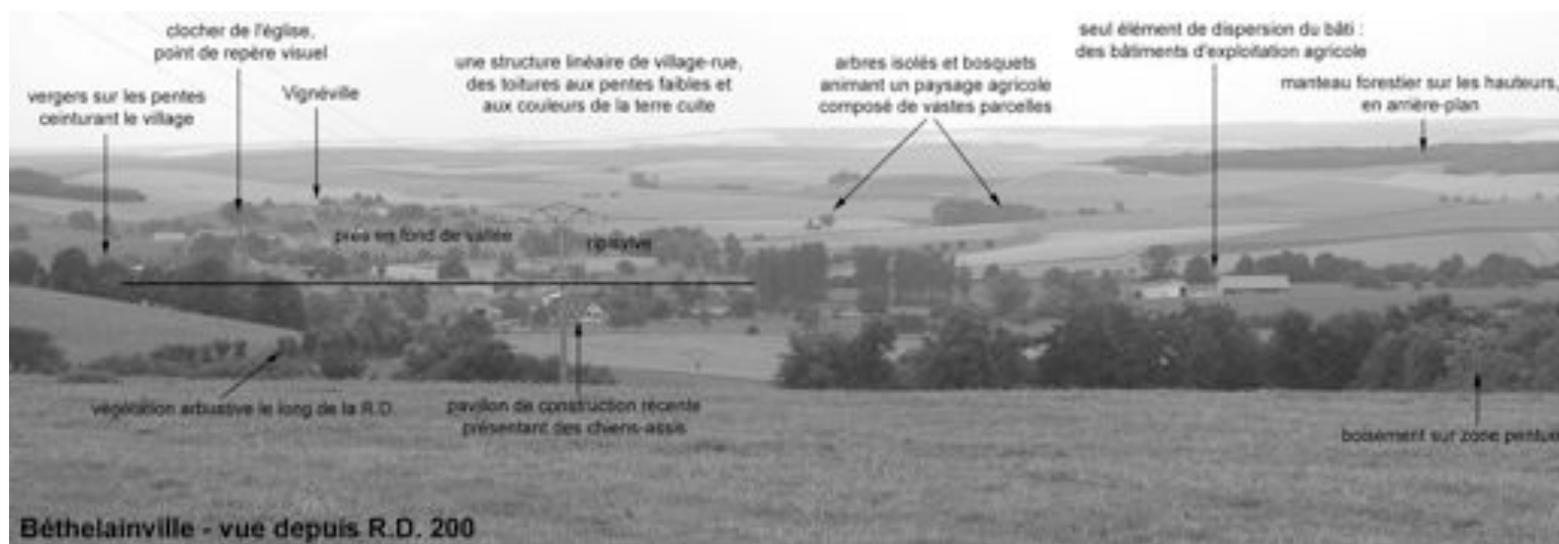


Vignéville



Bethelainville

Les arrivées sur les autres agglomérations sont de qualités inégales, dépendantes notamment de la topographie. Ainsi, les conditions de site offrent de beaux panoramas sur les villages de Béthelainville et Haudainville, à l'approche depuis Verdun. Dans cette perspective visuelle, le village d'Haudainville présente un harmonieux enchaînement de toitures aux teintes de la terre cuite traditionnelle, dominé par le clocher de l'église. La masse bâtie est compacte, elle s'individualise parfaitement au cœur d'espaces à vocation agricole ; des boisements occupent le haut des reliefs collinéens.



Dans certains cas, des plantations d'alignement viennent structurer l'entrée d'agglomération ; c'est le cas à Haudainville, en venant du Sud et de l'autoroute A4, mais aussi à Thierville en provenance de Verdun. À Thierville, c'est un élément particulièrement important, puisque l'entrée de ville manque fortement de lisibilité, en raison du caractère continu de l'urbanisation avec Verdun.

Sur certaines entrées d'agglomération prédomine un effet visuel linéaire. C'est le cas à Thierville-sur-Meuse avec la longue ligne droite de la route départementale venant de Charny mais aussi à Sivry-La-Perche, depuis Verdun, la RD étant longée de talus enherbés, limitant les vues latérales.

Quelques éléments viennent entacher la qualité des entrées d'agglomération, comme l'activité de casse-auto à Thierville, partiellement dissimulée par une haie haute de thuyas, ou bien encore un dépôt de pneus à Béthelainville.

## LES ENTREES D'AGGLOMERATION (hors Verdun)



Thierville, entrée Est, depuis Verdun



Thierville : RD 38, arrivée depuis Charry-sur-Meuse



Thierville : arrivée depuis Belleville-sur-Meuse



Houdainville : RD 964, entrée Sud, depuis A4



Houdainville : RD 964, entrée Nord, depuis Verdun



Bethelainville : RD 200, arrivée Sud (depuis Sivry La P.)



Sivry La Perche : RD 115, entrée Est (depuis Verdun)



Sivry La Perche : RD 115, entrée Ouest



Bethelainville : RD 200, arrivée Nord

## **EN RÉSUMÉ**

⇒ Des vues de type panoramique à certaines arrivées sur Verdun, Béthelainville et Haudainville

⇒ Des entrées de ville de qualités inégales

⇒ Des paysages composés d'éléments anciens, stables, tel que le système de voirie (à l'exception du tracé de l'A4) et de transformations récentes marquées, comme la forte extension de l'urbanisation à Verdun, Thierville mais aussi Haudainville. A l'inverse, la physionomie générale des villages de Béthelainville, Vignéville et le cœur ancien de Sivry La Perche ont peu évolué au cours du siècle dernier.

## ***1.5. L'ENVIRONNEMENT BATI***

### **. Verdun**

Voir planches photographiques commentées et dossier I.O.S.

### **. Béthelainville, Haudainville, Sivry La Perche et Thierville –sur-Meuse**

Dans toutes les communes, le bâti est de type groupé, associant bâti ancien et extensions récentes, plus ou moins développées selon les cas : elles sont importantes à Thierville, par exemple, et rares à Béthelainville.

#### **1.5.1. La typologie du bâti**

- ***Le bâti ancien : essentiellement des fermes***

Le bâti ancien est surtout composé d'anciennes fermes, parfois rénovées, qui témoignent de l'importance de l'activité agricole du territoire.

Les rues présentent un habitat jointif, avec faîtage parallèle à la rue.

Les usoirs, c'est-à-dire ces espaces compris entre la route et les façades, fréquents en Lorraine, sont de taille très variable.

Par exemples, la rue de la Libération à Thierville ou bien Rue Grande à Haudainville sont bordées de larges usoirs. A l'inverse, les usoirs sont de profondeur beaucoup plus réduite rue de la Chise à Haudainville, Grande Rue à Sivry La Perche.

Dans certains cas aussi, il n'y a pas d'usoir : les maisons sont alors situées à l'alignement sur la rue.

Certains de ces usoirs ont été clôturés, donc privatisés.

L'aménagement des usoirs est un élément majeur de qualité des cœurs anciens des villages ; la répartition entre espace bitumé et espace vert ainsi que le choix des essences sont parmi les aspects les plus importants à prendre en compte.



De ces organisations diversifiées résultent différentes ambiances : tronçons de rues courtes et étroites, rues larges et dégagées, auxquelles s'ajoutent les places (place de la mairie à Béthelainville), et diverses configurations particulières (partie basse de Grande Rue à Sivry La Perche avec îlot central bâti, rues de Metz et de Sommedieu à Haudainville avec îlot central arboré).

Les façades présentent des ouvertures alignées horizontalement et verticalement ; les fenêtres sont plus hautes que larges et à deux pans. Les volets sont en bois, extérieurs et peints, traditionnellement persiennés. De petites ouvertures circulaires (œil de bœuf) et rectangulaires (tabatière, en-dessous de la toiture) ornent parfois les façades.

Les portes de grange sont rectangulaires, avec de fréquents linteaux droits en bois.

Les murs sont généralement constitués de moellons calcaires et enduits d'un mortier de chaux. Les pierres de taille sont réservées aux encadrements d'ouvertures, quelquefois pour les chaînages d'angle, les soubassements, corniches et bandeaux.



Quelques bâtiments ont la particularité de présenter un étage voire l'ensemble de la façade en pierres de taille calcaire.

Assez souvent, c'est la brique qui vient souligner les ouvertures de l'habitation, ce qui peut témoigner d'une reconstruction d'après guerre, réalisée sur le plan lorrain traditionnel. La gamme des coloris de la brique est large : elle est rouge, grise ou bien encore peinte.

Les toits sont à faible pente, le plus souvent à deux pans; certaines portions de toiture ont conservé leur couverture en tuile canal, généralement remplacée par des tuiles mécaniques.

## LES ANCIENS COEURS VILLAGEOIS



Houdainville : ancienne école-mairie, restaurée en 2001



Houdainville : future Maison de la Culture



Houdainville, RD 954



Thierville : continuité des alignements, largeur des usoirs



Thierville, rue Derrière l'Eglise



Bethelainville, chemin de La Bourre Le Loup



Sivry La Perche, Grande Rue



Sivry La Perche, rue du But



Bethelainville, rue des Cugnes

## UN PATRIMOINE VILLAGEOIS PRECAIRE



Thierville : rupture de la continuité bâtie



Sivry La Perche, rue de la Veux



Bethelainville, rue Basse



Thierville : réhabilitation non respectueuse du bâti traditionnel (portes, volets roulants, toiture...)



Sivry La Perche : façade en retrait de l'alignement, fenêtres plus larges que hautes, pavés autobloquants



Bethelainville : suite à disparition d'un volume bâti, création de fenêtres sur mur pignon, volets roulants et PVC



Houdainville : fenêtres en plastique, publicité, volets roulants, petits balcons en saillie, auvent sur porte d'entrée



Houdainville, rue Grande : porte et fenêtres en plastique, volets roulants, porte de garage en tôle, fenêtre de toiture et maison à réhabiliter



Houdainville : paraboles

Il existe de beaux exemples de restauration. Certaines constructions, en revanche, ont été modifiées, perdant plus ou moins leurs caractéristiques.



En particulier, certains aménagements de façades apparaissent peu appropriés : portes de garages en tôle, installation de fenêtres et portes en plastique, volets roulants à caisson extérieur... A cela s'ajoutent les reprises d'éléments de façade avec ouvertures intempestives, sans souci des proportions ni des matériaux traditionnels ou encore l'altération de la porte charretière par des aménagements de tous ordres.

Enfin, le patrimoine souffre parfois d'abandon pur et simple, conduisant à la destruction et au remplacement par une construction aux proportions banales et à l'implantation peu adaptée au maintien de l'harmonie des ensembles bâtis traditionnels.

- *Les autres formes de bâti ancien*

Parmi les autres formes de bâti ancien, on rencontre les édifices publics : églises, mairies - écoles, lavoirs, mais aussi des maisons de ville bourgeoises, à Thierville principalement.

Certains de ces bâtiments sont de belle qualité architecturale, comme par exemple l'ancienne mairie - école des garçons à Haudainville, récemment rénovée ; elle présente une façade richement ornée, toute en pierre de taille calcaire, claire.

A Thierville, les maisons de ville se localisent en continuité avec le tissu urbain de Verdun, rue des Preux, de part et d'autre de la route départementale n° 38 et rue du colonel Fourlinie.

Ces hautes demeures (souvent R+2+combles) sont situées à l'alignement sur la rue ou en retrait, auquel cas elles sont entourées d'un parc arboré. Certaines sont jumelées ; ce sont des volumes imposants. Les façades sont composées symétriquement, avec de grandes fenêtres, soulignées par la brique ou la pierre de taille. Des bandeaux et autres ornements viennent parfois enrichir la ou les façade(s) sur rue.



- *Le bâti individuel récent*

Le bâti récent s'est développé en périphérie des communes, autour des zones centrales, soit sous forme de lotissement, soit de façon diffuse.



Implanté de manière ponctuelle, le récent vient souvent côtoyer l'ancien, de façon plus ou moins harmonieuse. L'implantation des constructions récentes, en retrait et en cœur de parcelle, rompt avec l'alignement et la continuité des ensembles bâtis anciens.

Elles présentent des volumes, des architectures et des clôtures variées.



On trouve un certain nombre d'opérations groupées d'envergure, de type lotissement, impliquant d'importantes constructions neuves et une certaine répétitivité. Ce type de lotissements est présent à Thierville et Haudainville. Dans l'ensemble, leur localisation à l'écart des axes principaux assure une certaine discrétion.

- *Le collectif*



Les ensembles collectifs sont très majoritairement localisés sur Verdun. Toutefois, il en existe quelques uns à Thierville, de hauteur modérée : à l'entrée Nord, sur la route départementale n° 38 (R+2, escaliers extérieurs) ainsi qu'à proximité du hall des sports (R+2).

Des logements individuels, construits sous forme d'ensembles linéaires continus, sont également présents à Thierville. Citons, pour exemple, celui situé sur la route départementale n° 38 ; son aspect extérieur est dominé par l'alternance des couleurs vives des volets (jaune et violet).



Le reste de l'habitat collectif est inclus dans des maisons de ville ou petits immeubles.

## DIFFERENTES FORMES D'HABITAT RECENT



Thierville, collectifs à proximité du hall des sports et des écoles, vaste espace dégagé non aménagé



Thierville, RD 38 : un ensemble fortement individualisé



Thierville, avenue du 150e RI : habitat jumelé, avec organisation d'ensemble autour d'une placette arborée



Thierville, "Coteau Jardin Fontaine" : de petits volumes, un entretien soigné



Thierville, allée des Tileuls, unité de la rue créée notamment par des types de clôture homogènes



Sivry La Perche, rue de la Vaux : toiture-terrasse



Haudainville : principal secteur d'extension, vu depuis la rue de la Marjolaine, alternance des couleurs de toiture



Haudainville : des constructions mal intégrées



Sivry La Perche, rue des Champs : porte de garage en tôle, blanche, mais une construction implantée à l'alignement, avec toiture à 2 pans et tuiles couleur terre cuite

**DES ESPACES DE NATURE AU COEUR DES ENSEMBLES BATIS**



Sivry La Perche : fleurissement et poiriers en espalier



Haudainville : jardin aux abords du ruisseau de Betrucht

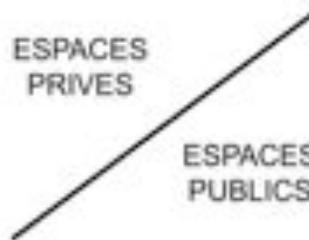


Haudainville : noyer sur la RD 964



Thierville : haie haute et opaque sur usoir

ESPACES  
PRIVES



ESPACES  
PUBLICS



Sivry La Perche : chemin piéton le long de la RD 115



Béthelainville : place de la mairie



Thierville : alignement de tilleuls



Haudainville : carrefour RD 964 / rue Grande

- *Le bâti agricole*

L'activité agricole utilise deux types de bâtiments :

- des bâtiments récents, en tôle. Leur superficie au sol est importante, leur hauteur est peu élevée. Implantés à distance des secteurs d'habitations, ils sont relativement discrets (par exemple, nombre d'entre eux ont un toit non plat, mais légèrement incliné, de couleur de la terre cuite traditionnelle).
- des granges anciennes au cœur du tissu bâti, surtout utilisées pour abriter le matériel ; elles sont plus ou moins transformées.

## LES PAYSAGES ET LE BATI AGRICOLES



Trierville



Trierville



Hautainville



Sivry La Perche



Sivry La Perche



Hautainville



Bethelainville - Vigneville



Bethelainville



Hautainville

- *Le bâti à vocation d'activités*

L'architecture militaire à Thierville

L'activité militaire a occupé et continue à occuper d'importantes superficies sur le ban communal de Thierville.



Divers bâtiments et emprises ont déjà été réutilisés et les changements d'affectation se poursuivent. Ces constructions marquent fortement le tissu urbain : hauts bâtiments (R+1 ou R+2), à l'ordonnancement classique, rythmés par l'usage de la brique rouge (contraste du rouge et du blanc), murs d'enceinte et grillages, antenne, vastes ensembles d'installations repérables à leur couleur bleue...

## Les bâtiments à vocation commerciale et artisanale



Ils se rencontrent sur les communes de Thierville et Haudainville.

Ils sont de taille réduite et répartis dans le tissu urbain, comme les petits commerces, ou sous la forme de gros ensembles, telles que les installations de "Maximo" ou la zone d'activités située à la limite intercommunale Haudainville - Verdun.

Les activités commerciales et artisanales isolées s'intègrent plus ou moins bien au tissu urbain environnant, en fonction des choix architecturaux et de couleurs qui ont été opérés.



A Thierville, les installations "Maximo" occupent des superficies particulièrement importantes. Au regard de cette forte emprise, l'impact visuel est plutôt faible.

Les activités artisanales situées à l'arrière de la voie ferrée (quartier Doumenc notamment) présentent dans l'ensemble un aspect extérieur peu soigné. Notons également l'existence de quelques friches artisanales sur la commune de Thierville.

La partie de la zone d'activités commerciales, située sur le ban communal de Haudainville, est totalement détachée du village et se rattache en fait plutôt à l'entrée d'agglomération de Verdun. C'est une entrée de ville banalisée, de médiocre qualité, avec carrefour giratoire, enchaînement de bâtiments de piètre qualité architecturale, enseignes commerciales, surfaces bitumées de parkings.

## L'INSCRIPTION DES ACTIVITES DANS LE TISSU BATI (hors Verdun et agriculture)



Thierville : caserne Maginot, vue depuis RD 38



Thierville : caserne Maginot, vue depuis "Le Joffier"



Thierville : caserne Niel



Thierville : RD 38



Thierville : Maximo



Thierville : Eches artisanales



Haudainville



Haudainville



Haudainville

### **I.5.2. Les évolutions récentes**

Lors du travail de révision du P.O.S. de la commune de Verdun effectué en 1998, les principales entrées de ville, ainsi que des points de vues essentiels ont été photographiés.

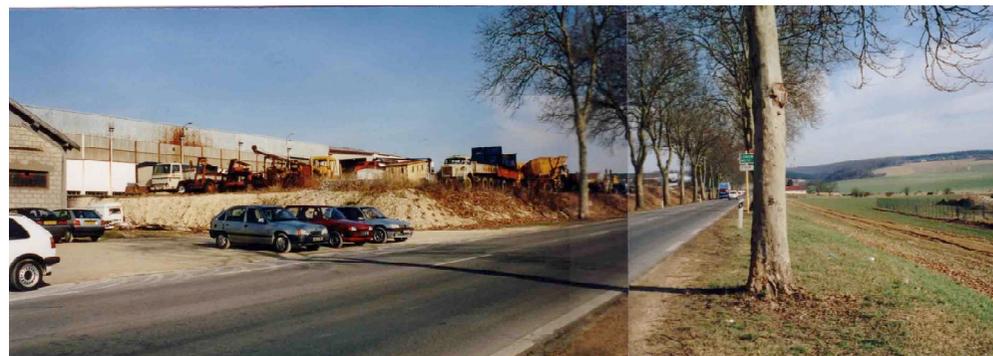
A l'été 2005 une série de clichés a été prise aux mêmes endroits (ou à proximité immédiate lorsque l'emplacement originel n'était plus accessible)

On dispose donc d'une évaluation de l'évolution à court terme de ces paysages.

*N.B. : La photo ancienne est positionnée soit à droite, soit en dessous de la photo récente.*



Ces vues lointaines, depuis la R3 en provenance de Metz, présentent une forte similitude avec celles qui ont été réalisées 7 ans plus tôt.



L'aspect général de la ZA de Tavannes, qui est le premier site urbanisé que l'on traverse depuis cette direction, s'est assez nettement amélioré. En effet, l'ensemble des stockages qui était fortement perceptible n'est plus visible aujourd'hui et certains délaissés ont été engazonnés.





Les évolutions de ce secteur du Sud du boulevard Stratégique sont modestes visuellement. Aucune urbanisation nouvelle n'est venue limiter la visibilité depuis ce point de vue.





En observant attentivement les photos prise depuis le boulevard Stratégique vers le secteur d'Anthouard, on remarque la disparition des tours situées à l'arrière-plan. Cependant les bâtiments situés en premier plan constituent toujours le signal visuel numéro 1 depuis la frange Sud-Est de l'agglomération.



Les vues prises depuis la rue des Fusillés n'ont quasiment pas évolué. On notera néanmoins, sur la vue de gauche, le transformateur peu élégant.



La vue générale sur le secteur de Glorieux et la vallée de la Scance est restée stable en 7 ans. On peut, en revanche, constater que la face de la côte Saint-Barthélémy orientée vers la vallée de la Scance a vu ses espaces constructibles se remplir au cours de la même période.





Les excroissances situées en face de Regret ont été stabilisées et la végétation arbustive commence à modérer l'impact de certains bâtiments.



Les coupures d'urbanisation maintiennent la qualité de l'entrée de l'agglomération depuis la Voie Sacrée, malgré la présence de la Z.A. de Baleycourt.





Ces photos ne font pas apparaître d'évolution notable de l'entrée Sud de Verdun.

La couleur du supermarché l'emporte visuellement sur le reste des éléments, même lorsque la végétation est plus présente comme en été.

L'aspect général de l'entrée Sud est demeuré stable. Les franges qui étaient structurées le sont restées et l'organisation interne de la ZAC Verdun Sud n'apparaît que fugitivement lorsque l'on entre dans l'agglomération. Aucune vue directe sur la ville de Verdun n'est perceptible.



En entrant dans la ville de Verdun, on observe que les accotements de droite et plus généralement le profil de la voie ont été repris.



L'équilibre avec le côté opposé de la voie, reste à trouver.



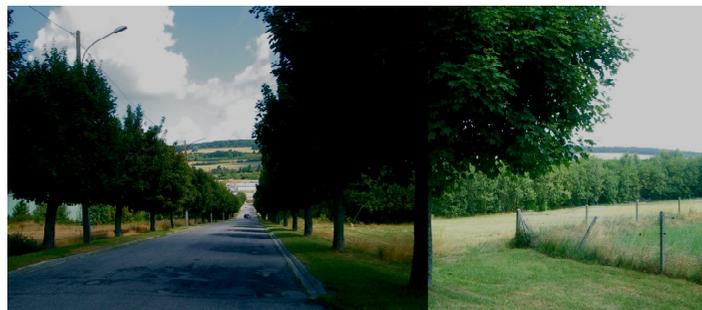


La perception générale de la cité Kennedy n'a pas changé.

En revanche, le caractère disparate des clôtures s'est accentué.



Autour des Hauts de Charmois, le grand paysage est resté extrêmement stable.





Depuis ce point de vue, la perception de l'urbanisation en ligne de crête à Belleville-sur-Meuse, déjà pointée en 1998, subit des compléments d'urbanisation brutale à flanc de coteau.

Les extensions d'urbanisation autour de la zone 1NA des Hauts-de-Charmois ont préservé l'aspect général de cette importante réserve d'urbanisation.





Ce secteur présentait, il y a 7 ans, des franges très nettes entre l'urbanisation et les terres agricoles. La réalisation, en cours, de la ZAC de Verdun Sud a entamé cette perception. Ceci est notamment dû aux arrières de bâtiments peu soignés, mais surtout aux espaces de stationnement et d'accès de taille très importante, souvent supérieure aux bâtiments, auxquels il manque des plantations denses d'arbres de qualité.

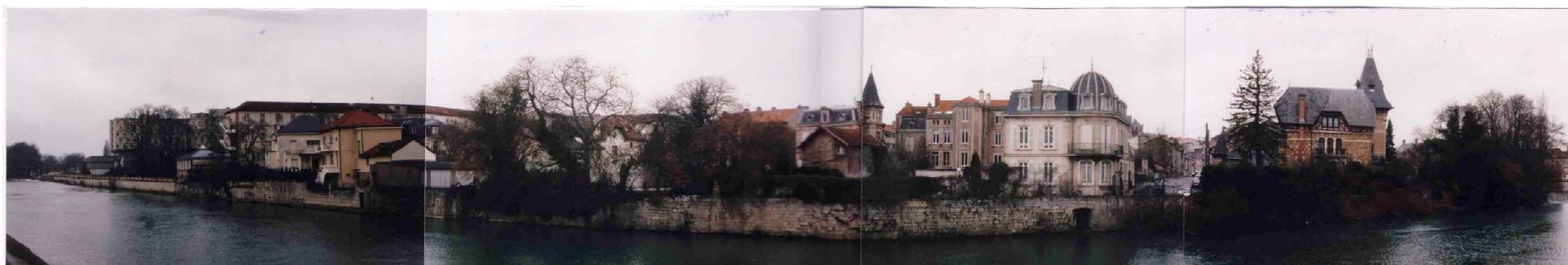


En revanche, aucun mitage ne vient perturber l'organisation de ces franges Est de l'agglomération.





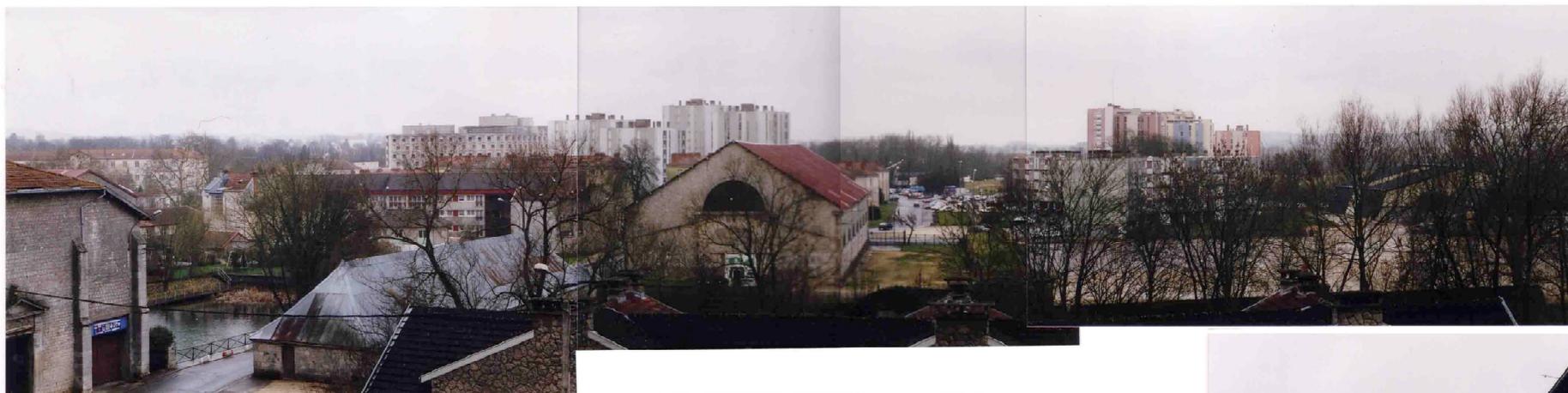
Cette vue depuis Belleville-sur-Meuse est restée très stable en 7 ans.



Parmi les vues les plus emblématiques du centre-ville de Verdun, les quais de Meuse au-delà de l'hyper-centre sont restés stables.



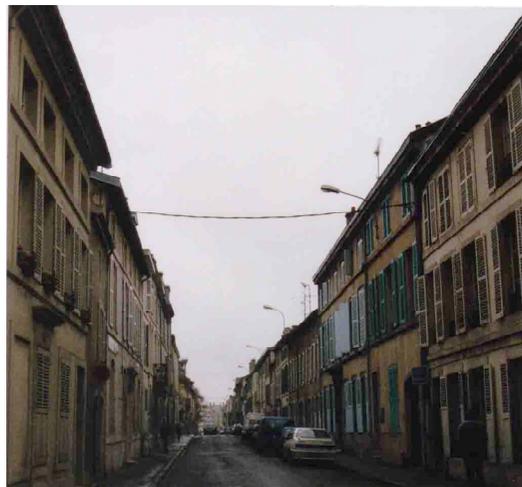
La vue depuis la citadelle en direction de l'Ouest a gagné en qualité, puisque quatre tours des grands ensembles d'Anthouard ont été détruites. C'est aujourd'hui la partie récente de l'hôpital qui constitue l'élément le plus "indigeste" de ce paysage.





L'emplacement de la foire de Mai a été rationalisé et planté, il n'apparaît plus comme un espace vacant.

Dans le quartier Saint-Louis seuls quelques aménagements d'amélioration des espaces publics complètent le caractère de ce quartier prisé.





Dans le tissu urbain central, on note une certaine progression des réhabilitations.



## EN RÉSUMÉ

⇒ A Verdun

Des paysages urbains stabilisés comme, par exemple, les vues emblématiques sur les quais de la Meuse au-delà de l'hyper-centre.

Parmi les transformations récentes : la destruction de 4 tours des grands ensembles d'Anthouard, une certaine progression des réhabilitations, des aménagements d'amélioration de plusieurs espaces publics.

⇒ A Béthelainville, Haudainville, Sivry La Perche et Thierville sur Meuse

Un bâti ancien constitué principalement par d'anciennes fermes.

Des cœurs de village présentant les caractéristiques de l'habitat lorrain traditionnel : constructions jointives, usoirs, gros volumes, toits à faible pente, portes charretières, volets en bois...

Des choix de rénovation entraînant, dans certains cas, une dégradation de la valeur patrimoniale du bâti.

D'autres formes de bâti ancien de qualité : des édifices publics (écoles, lavoirs...), des maisons de ville à Thierville.

Des extensions récentes, soit de type lotissement, soit de façon diffuse, sous la forme principalement d'habitat individuel, le collectif étant très majoritairement localisé sur Verdun. Les extensions récentes ont été importantes à Thierville et Haudainville, beaucoup plus modérées à Sivry La Perche et rares à Béthelainville.

### L'inscription des activités dans les tissus bâtis

Des bâtiments d'activité agricole récents, dans l'ensemble, relativement discrets dans les paysages, mais des transformations peu esthétiques sur d'anciens corps de ferme, servant principalement à du stockage.

Des zones d'activités évoluant ces dernières années positivement (Z.A. de Tavannes) ou présentant plutôt des signes de dégradation (ZAC de Verdun Sud).

Des constructions liées à l'activité militaire marquant fortement le tissu bâti de certains quartiers de Verdun et Thierville.

## ***1.6. LES RESEAUX***

La Communauté de Communes de Verdun fait l'objet d'un schéma d'assainissement, qui sera approuvé simultanément au P.L.U.

L'ensemble des éléments de diagnostic et du projet figure dans ce document.

En outre, un résumé de l'état actuel et des perspectives de réseaux est consultable à l'annexe sanitaire du P.L.U..

## II LA DEMOGRAPHIE

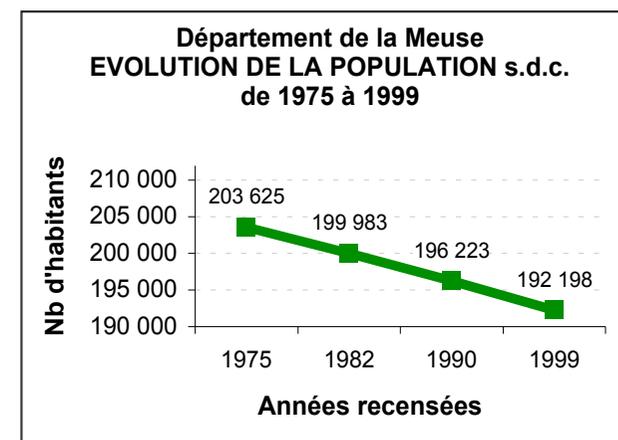
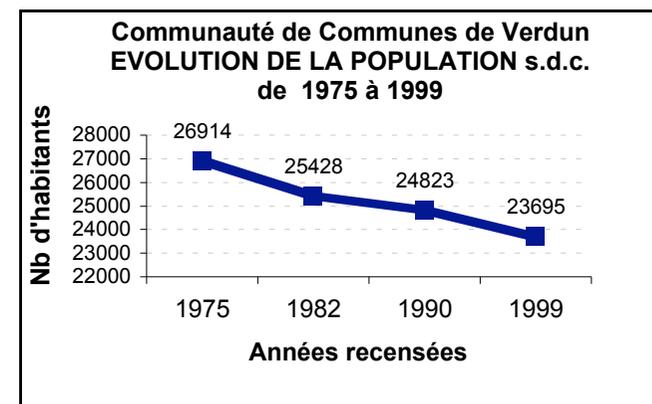
### II.1. LA POPULATION

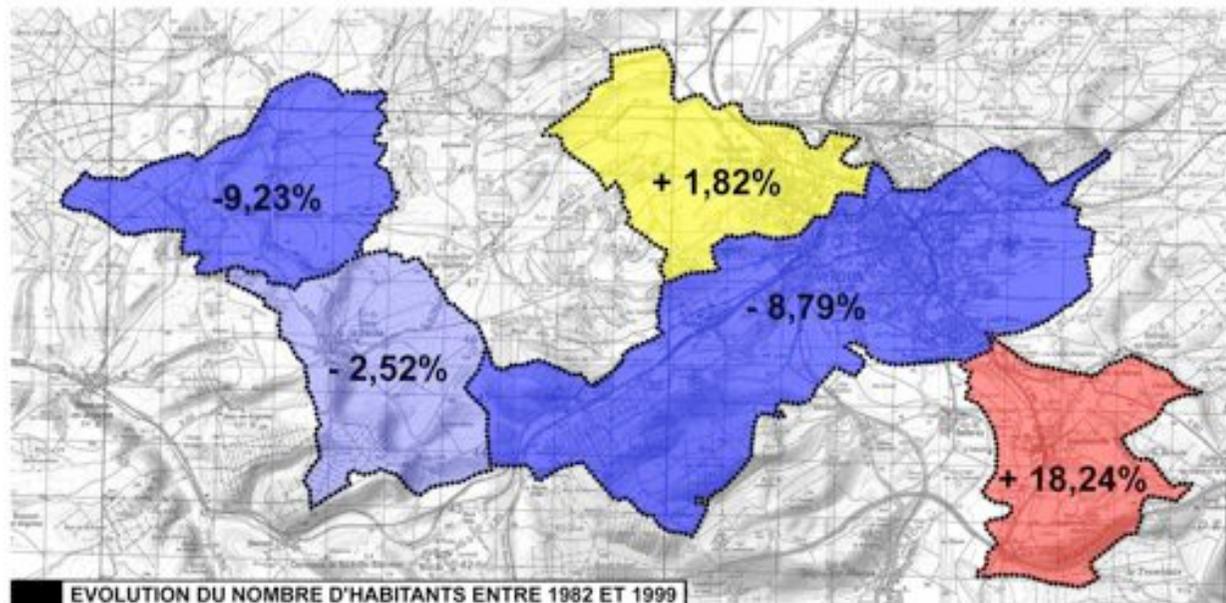
- Une évolution démographique à la baisse

	Nombre d'habitants					Evolution (en %)	
	1968	1975	1982	1990	1999	82-99	90-99
Bethelainville	182	195	195	189	177	- 9,23	- 6,35
Haudainville	685	690	740	811	875	+ 18,24	+ 7,89
Sivry-la-Perche	183	250	278	275	271	- 2,52	- 1,45
Thierville sur Meuse	2456	2158	2699	2795	2748	+ 1,82	- 1,68
Verdun	22013	23621	21516	20753	19624	- 8,79	- 5,44
<b>Communauté de Communes</b>	<b>25519</b>	<b>26914</b>	<b>25428</b>	<b>24823</b>	<b>23695</b>	<b>- 6,82</b>	<b>- 4,54</b>
<b>Département</b>	<b>210512</b>	<b>203625</b>	<b>199983</b>	<b>196223</b>	<b>192198</b>	<b>- 3,89</b>	<b>- 2,05</b>

Avec 23 695 habitants en 1999, la densité de la Communauté de Communes est relativement importante, atteignant 33 habitants par km<sup>2</sup>, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale (31 habitants par km<sup>2</sup>).

La population est répartie de manière inégale, puisque Verdun est la commune la plus peuplée du Département : avec 19 624 habitants, elle représente 82,8% de la population de la Communauté de Communes. Notons également que les 2 communes de Verdun et Thierville sur Meuse concentrent à elles seules 94,4% de la population de la Communauté de Communes.





La population de la Communauté de Communes de Verdun représente 12,3% de la population départementale.

Elle a diminué de 5,5% entre 1975 et 1982, de 2,4% entre 1982 et 1990 et de 4,5% entre 1990 et 1999.

Les évolutions à la baisse les plus conséquentes sont celles de la commune la plus peuplée et celle de la commune la moins peuplée, à savoir : Verdun (-8,79% entre 1982 et 1999) et Bethelainville (-9,23% sur la même période).

La baisse de population touche également la commune de Sivry-la-Perche, mais de façon moins prononcée (-2,52%).

A l'inverse, il faut noter la forte progression du nombre d'habitants à Haudainville, qui se distingue ainsi nettement des autres communes ; c'est d'ailleurs la seule commune à présenter une évolution positive entre 1990 et 1999.

A Thierville-sur-Meuse, l'évolution positive entre 1982 et 1990 (+3,56%) est devenue négative entre 1990 et 1999 (-1,68%).

En ce qui concerne le nombre d'habitants, la tendance est donc globalement à la baisse, mais les évolutions sont très différenciées d'une commune à l'autre.

- *Une diminution de population due à une baisse du solde migratoire*

	Taux de variation annuel (%)			Dû au solde naturel (%)			Dû au solde migratoire (%)		
	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99	75-82	82-90	90-99
<b>Bethelainville</b>	+0,00	-0,39	-0,73	-0,51	-0,32	-0,06	+0,51	-0,06	-0,66
<b>Haudainville</b>	+1,00	+1,15	+0,85	+0,50	+0,28	+0,15	+0,50	+0,88	+0,70
<b>Sivry-la-Perche</b>	+1,52	-0,14	-0,16	+0,65	+0,27	+0,12	+0,87	-0,41	-0,28
<b>Thierville sur Meuse</b>	+3,23	+0,44	-0,19	+0,50	+0,62	+0,72	+2,74	-0,19	-0,90
<b>Verdun</b>	-1,32	-0,45	-0,62	+0,92	+0,88	+0,56	-2,24	-1,33	-1,18
<b>Département</b>	-0,27	-0,24	-0,23	+0,26	+0,34	+0,16	-0,53	-0,57	-0,39

Source : INSEE – RGP de 1975 à 1999

Le taux de variation annuel témoigne de la baisse de la population dans la plupart des communes entre les deux derniers recensements. Seule la commune d'Haudainville présente un taux de variation annuel, pour cette dernière période intercensitaire, positif (+0,85%). Le taux le plus faible (-0,73%) est celui de Bethelainville, qui cumule des soldes naturel et migratoire négatifs.

Le taux de variation dû au solde naturel est variable suivant les communes. A l'exception de Bethelainville toutefois, le solde naturel reste toujours positif. C'est à Thierville-sur-Meuse qu'il est le plus favorable (+0,72%), devant Verdun (+0,56%).

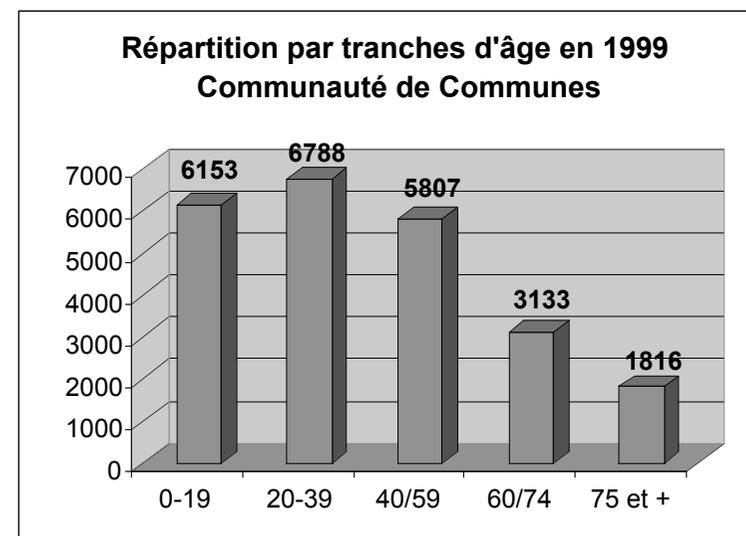
C'est donc essentiellement la baisse du solde migratoire qui est responsable de la diminution du taux de variation annuel. Les évolutions les plus défavorables, pour la dernière période intercensitaire, sont celle de Verdun (-1,18%) et celle de Thierville sur Meuse (-0,90%). Haudainville est la seule commune présentant un taux de variation annuel dû au solde migratoire positif (+0,70%), solde resté positif depuis 1975.

- *Une population vieillissante*

	0 – 19 ans		20 – 59 ans		60 ans et plus	
	1999	Evol 82-99	1999	Evol 82-99	1999	Evol 82-99
<b>Bethelainville</b>	25,42	- 22,41	50,28	- 13,59	24,30	+ 26,47
<b>Haudainville</b>	28,44	+ 4,60	52,79	+ 28,18	18,77	+ 22,22
<b>Sivry-la-Perche</b>	23,61	- 39,62	54,25	+ 20,49	22,14	+ 20,00
<b>Thierville sur Meuse</b>	27,28	- 16,69	55,28	+ 4,33	17,44	+ 36,07
<b>Verdun</b>	25,71	- 23,99	52,88	- 9,37	21,41	+ 22,65
<b>CC de Verdun</b>	25,97	- 22,50	53,15	- 6,65	20,88	+ 23,82
<b>Département</b>	25,22	- 20,28	51,50	- 2,13	23,28	+ 17,26

Sources : INSEE – RGP de 1982 à 1999

La répartition par tranches d'âges est sensiblement la même sur l'ensemble des communes.



Les actifs, correspondant à la tranche d'âge des 20 – 59 ans, représentent un peu plus de la moitié de la population de la Communauté de Communes de Verdun. Cette proportion est légèrement supérieure à celle du Département.

Entre 1982 et 1999, la Communauté de Communes a vu sa population de 60 ans et plus augmenter considérablement (+23,8%). Cette évolution est plus marquée que celle observée à l'échelle départementale (+17,3%). Toutefois, la part des 60 ans et plus reste inférieure à celle du Département.

La progression est particulièrement marquée à Thierville, puisque cette tranche d'âge a augmenté de +36%, la part des 60 ans et plus restant cependant inférieure à celle des autres communes de la Communauté de Communes (17,4% en 1999).

Les plus jeunes voient leur proportion baisser (-22,5% depuis 1982) ; elle demeure malgré tout très légèrement supérieure à celle du Département. Ce phénomène se constate sur la totalité des communes, à l'exception de celle d'Haudainville.

La diminution de la proportion des jeunes, associée à l'augmentation de la proportion des plus âgés témoigne d'un net vieillissement de la population.

## II.2. LES MENAGES

- *Des ménages de plus en plus petits*

TAILLE DES MÉNAGES										
	Total 1999	Répartition 1999 (%)						Taille moy 82	Taille moy 90	Taille moy 99
		1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 ou+			
Béthelainville	177	15,38	38,47	16,92	18,46	9,23	1,54	3,25	3,00	2,72
Haudainville	879	23,38	30,46	16,00	17,54	8,31	4,31	2,97	2,85	2,70
Sivry-la-Perche	271	22,55	29,41	23,53	11,77	9,80	2,94	3,43	3,09	2,66
Thierville	2675	18,70	33,17	20,63	16,58	9,10	1,82	3,13	2,92	2,70
Verdun	18969	38,10	29,90	14,36	10,43	4,85	2,36	2,63	2,43	2,22
CC de Verdun	22971	35,40	30,29	15,15	11,33	5,46	2,37	2,69	2,50	2,29
Département	187851	28,20	32,27	16,57	14,00	6,60	2,36	2,80	2,65	2,47

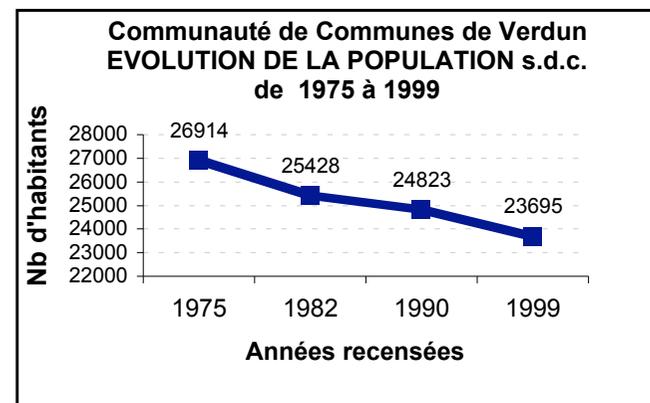
Source : INSEE RGP 1999

La Communauté de Communes accueille une majorité de petits ménages, puisque 65,7% d'entre eux comptent moins de deux personnes. Ils sont ainsi plus représentés que dans le Département, qui compte environ 60% de petits ménages.

Les ménages de plus de 5 personnes ne représentent plus que 7,8% du total, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (9%)

La commune de Verdun accueille peu de ménages de tailles intermédiaires, la part des ménages comptant une seule personne y est, en revanche, très élevée.

La taille moyenne des ménages diminue progressivement depuis 1982, pour atteindre en 1999 une moyenne de 2,3 habitants par ménage, ce qui est inférieur à la moyenne départementale. L'ensemble des communes suit une évolution similaire.



## EN RÉSUMÉ

⇒ A l'échelle de la Communauté de Communes, une baisse constante de population générée par les flux migratoires, qui traduit une perte d'attractivité du territoire, mais avec des évolutions diversifiées d'une commune à l'autre.

⇒ Un phénomène important de vieillissement de la population impliquant d'éventuels nouveaux besoins en terme d'équipements et de services.

⇒ Des ménages de plus en plus petits, amenant à s'interroger sur des besoins nouveaux en logements

# III LE LOGEMENT

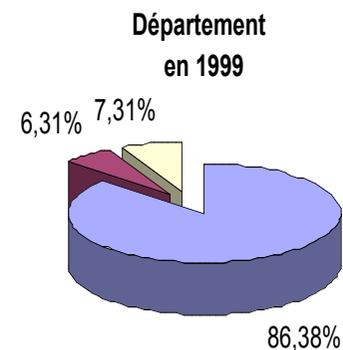
## III.1. REPARTITION DES LOGEMENTS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS								
	Total 1999	Rés. principales		Rés. secondaires		Log. vacants		Évolution* 90-99 (%)
		1990	1999	1990	1999	1990	1999	
Béthelainville	81	63	65	3	5	22	11	-7,95
Haudainville	360	287	325	7	2	23	33	+13,56
Sivry-la-Perche	117	89	102	11	5	10	10	+6,36
Thierville	1050	908	989	32	15	47	46	+6,38
Verdun	9583	8233	8535	233	148	847	900	+2,90
<b>CC de Verdun</b>	<b>11191</b>	<b>9580</b>	<b>10016</b>	<b>286</b>	<b>175</b>	<b>949</b>	<b>1000</b>	<b>+3,48</b>
<b>Département</b>	<b>88170</b>	<b>72740</b>	<b>76160</b>	<b>6206</b>	<b>5560</b>	<b>8169</b>	<b>6450</b>	<b>+1,21</b>

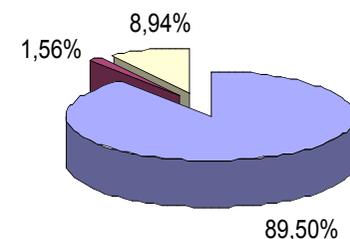
Sources : INSEE RGP 99

\*Evolution du parc total de logements

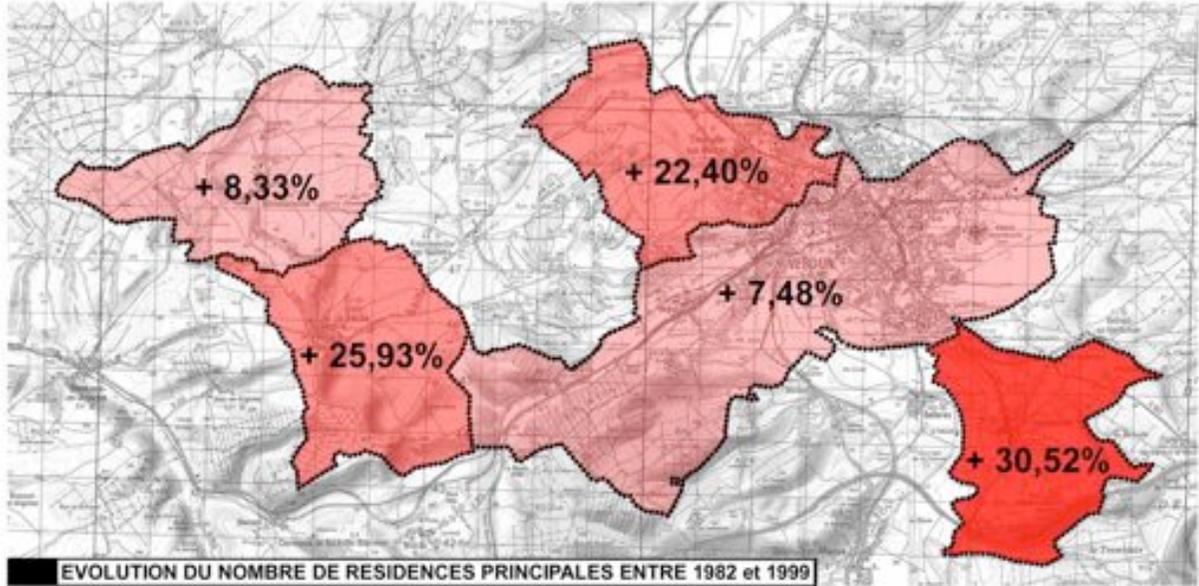
Sur l'ensemble de la Communauté de Communes, le nombre total de logements a augmenté de +3,48% (soit +376 logements) entre les deux derniers recensement, ce qui constitue une assez forte progression, supérieure à la moyenne départementale. Celle-ci touche particulièrement les communes de Haudainville (+13,56%), Thierville (+6,38%) et Sivry la Perche (+6,36%).



Communauté de Communes de Verdun en 1999



■ Résidences principales ■ Résidences secondaires □ Logements vacants

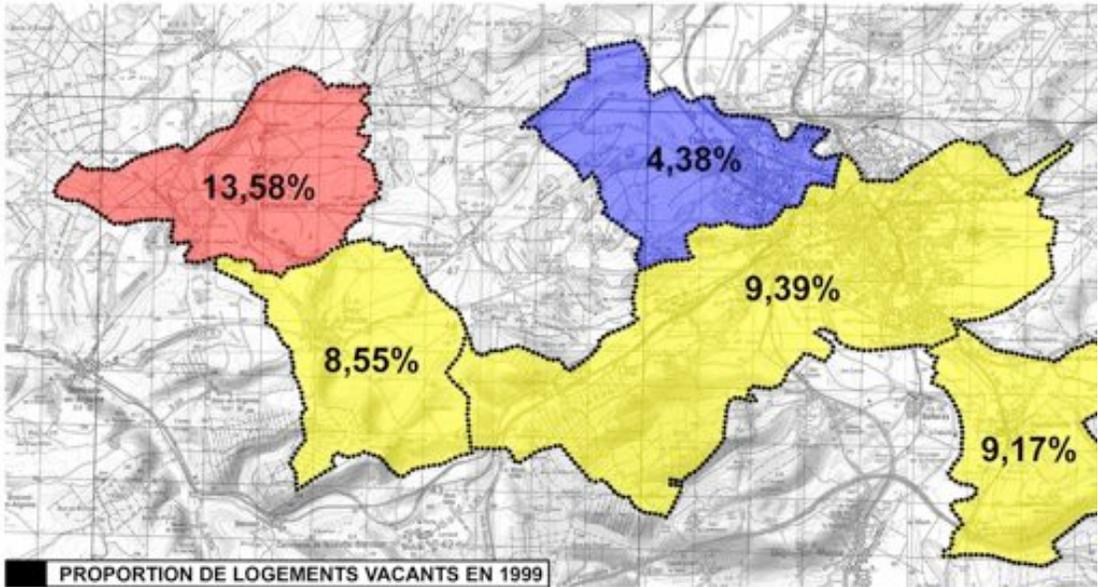


Plus de 89% des logements de la Communauté de Communes sont des résidences principales.

Sur la période 1982-1999, le nombre de résidences principales a progressé dans toutes les communes. L'augmentation est particulièrement forte à Haudainville, Sivry la Perche et Thierville.

La vacance touche 8,9% des logements de la Communauté de Communes, avec une progression de +5,4% entre 1990 et 1999.

Au niveau départemental, la vacance connaît une évolution radicalement différente, puisqu'elle régresse de 21% sur la même période ; sa proportion reste toutefois plus forte que celle de la Communauté de Communes au dernier recensement (7,3% en 1999).



Bethelainville apparaît, en proportion très touchée par la vacance, tandis que Thierville enregistre un taux faible ; les 3 autres communes (Haudainville, Sivry la Perche et Verdun) présentent un taux moyen similaire. Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a augmenté à Verdun (+53 logements), Haudainville (+10 logements), alors qu'il est resté stable à Sivry la Perche et qu'il a diminué à Béthelainville et Thierville.

Les résidences secondaires correspondent à 1,56% des logements, dont environ 150 à Verdun. Cette proportion de résidences secondaires est nettement inférieure à celle du département (6,31%).

- *Une forte proportion de logements collectifs*

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES												
	Logement individuel				Logement collectif				Autre			
	1990	1999	Évol (%)	1990	1999	Évol(%)	1990	1999	Évol(%)			
<b>Béthelainville</b>	62	64	98,46%	+3,23	0	0	-	-	1	1	1,54%	-
<b>Haudainville</b>	268	296	91,08%	+10,45	16	25	7,69%	+56,25	3	4	1,23%	+33,33
<b>Sivry-la-Perche</b>	88	100	98,04%	+13,64	0	1	0,98%	+100,00	1	1	0,98%	-
<b>Thierville</b>	791	841	85,04%	+6,32	103	129	13,04%	+25,24	14	19	1,92%	+35,71
<b>Verdun</b>	3421	3577	41,91%	+4,56	4365	4540	53,19%	+4,00	447	418	4,90%	-6,49
<b>CC de Verdun</b>	4630	4878	48,70%	+5,36	4484	4695	46,88%	+4,71	466	443	4,42%	-4,94
<b>Département</b>	54625	57697	75,76%	+5,62	15671	16171	21,23%	+3,19	2444	2292	3,01%	-6,22

Sources : INSEE RGP 99

La grande différence de taille des communes de la Communauté se retrouve dans l'organisation de l'habitat. Si les quatre communes les plus petites voient le logement individuel dominer de manière écrasante (mais un peu moins à Thierville), c'est le logement collectif qui domine à Verdun. En effet, cette commune dispose d'une part d'un tissu de logements collectifs privés en centre-ville ou dans ses faubourgs, mais également de plusieurs quartiers HLM.

Toutefois, on observe que la part du logement collectif progresse plus à Haudainville, Sivry-la-Perche et Thierville qu'à Verdun. Dans cette dernière commune la répartition entre le collectif et l'individuel reste pourtant stable.

- *La part prépondérante des constructions des années 50 à 70*

	avant 49		49 - 74		75 - 81		82 - 89		90 ou après	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Béthelainville</b>	62	76,55	5	6,17	6	7,41	5	6,17	3	3,70
<b>Haudainville</b>	149	41,39	54	15,00	65	18,06	39	10,83	53	14,72
<b>Sivry-la-Perche</b>	64	54,70	21	17,95	10	8,55	12	10,25	10	8,55
<b>Thierville</b>	362	34,48	226	21,52	218	20,76	178	16,95	66	6,29
<b>Verdun</b>	3302	34,46	4278	44,64	976	10,18	609	6,36	418	4,36
<b>CC de Verdun</b>	3939	35,20	4584	40,96	1275	11,39	843	7,53	550	4,92
<b>Département</b>	45220	51,29	21982	24,93	9384	10,64	6697	7,60	4887	5,54

Sources : INSEE RGP 99

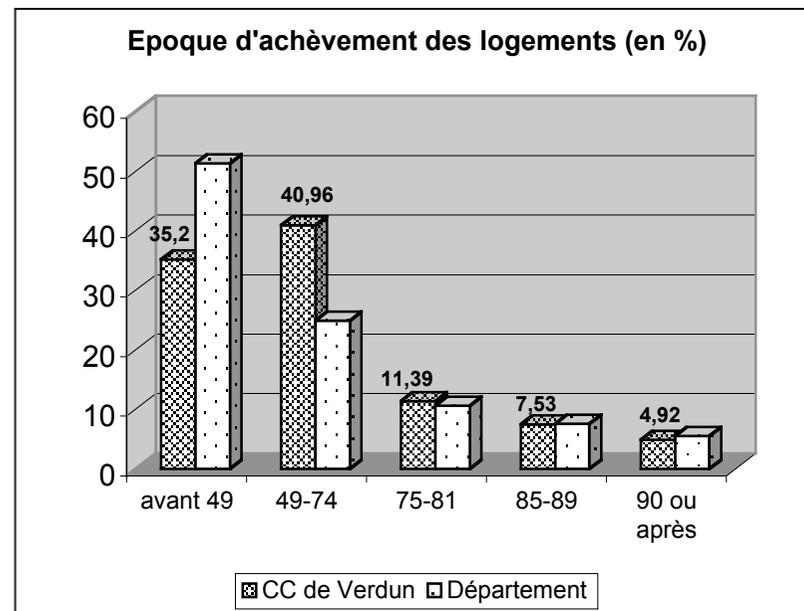
La part des logements anciens, c'est-à-dire antérieurs à 1949, est nettement inférieure à la moyenne départementale.

Cette proportion est toutefois très variable d'une commune à l'autre : elle atteint 76,55% à Béthelainville, 54,7% à Sivry La Perche et seulement 34% à Verdun et Thierville.

L'autre différence majeure par rapport aux chiffres départementaux réside dans l'importance de la part des constructions des années 50 à 70, qui est de 40,96% pour l'ensemble de la Communauté de Communes (24,93% pour le Département). C'est ici le fort développement des quartiers H.L.M. sur Verdun qui influence fortement la moyenne de l'ensemble de la Communauté de Communes.

Entre 1975 et 1989, c'est à Thierville que la construction a été, en proportion, la plus dynamique.

La part des logements les plus récents (après 1989) est forte à Haudainville (14,72%), Sivry La Perche (8,55%) ; elle est faible à Béthelainville (3,7%) et proche de la moyenne départementale pour les autres communes.



- *Des logements de tailles variées*

En %	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou plus
<b>Béthelainville</b>	3,08	7,69	12,31	35,38	41,54
<b>Haudainville</b>	0,92	7,38	9,54	23,08	59,08
<b>Sivry-la-Perche</b>	0,98	11,76	13,73	28,43	45,10
<b>Thierville</b>	1,21	4,35	14,06	30,33	50,05
<b>Verdun</b>	7,30	13,57	21,46	28,24	29,43
<b>CC de Verdun</b>	6,40	12,40	20,21	28,32	32,67
<b>Département</b>	2,39	7,03	16,31	28,50	45,77

Sources : INSEE RGP 99

La part considérable du logement locatif, tant aidé que celui libre de centre-ville, se traduit également dans la répartition de la taille des logements beaucoup plus favorable aux petits logements que ce qui est observé à l'échelle départementale.

Néanmoins, les petits logements sont plutôt présents à Verdun.

La répartition de la taille des logements est donc plus en rapport avec la répartition de la taille des ménages que ce que l'on peut constater dans le département.

- *Une part importante de logements locatifs*

STATUTS D'OCCUPATION DES MÉNAGES									
	Propriétaire			Locataire			Logé gratuitement		
	Nb	%	Évol 90-99	Nb	%	Évol 90-99	Nb	%	Évol 90-99
<b>Béthelainville</b>	64	98,46	+6,67%	1	1,54	-	0	-	-
<b>Haudainville</b>	267	82,16	+12,18%	46	14,15	+24,32%	12	3,69	-
<b>Sivry-La-Perche</b>	92	90,20	+16,46%	7	6,86	+40,00%	3	2,94	-40,00%
<b>Thierville</b>	673	68,05	+10,33%	294	29,73	+11,36%	22	2,22	-35,29%
<b>Verdun</b>	3242	37,98	+4,08%	5044	59,10	+5,15%	249	2,92	-22,43%
<b>CC de Verdun</b>	4338	43,31	+5,75%	5392	53,83	+5,64 %	286	2,86	-23,53%
<b>Département</b>	48583	63,79	+6,37%	23743	31,18	+7,72%	3834	5,03	-23,69%

Sources : INSEE RGP 99

Le logement locatif est très fortement concentré à Verdun. Sa part progresse même dans cette commune. Proche de 30% à Thierville, le logement locatif reste symbolique dans les autres communes.

Cette répartition est encore plus marquée lorsque l'on ne prend en compte que le logement locatif aidé . En effet, sa répartition est la suivante :

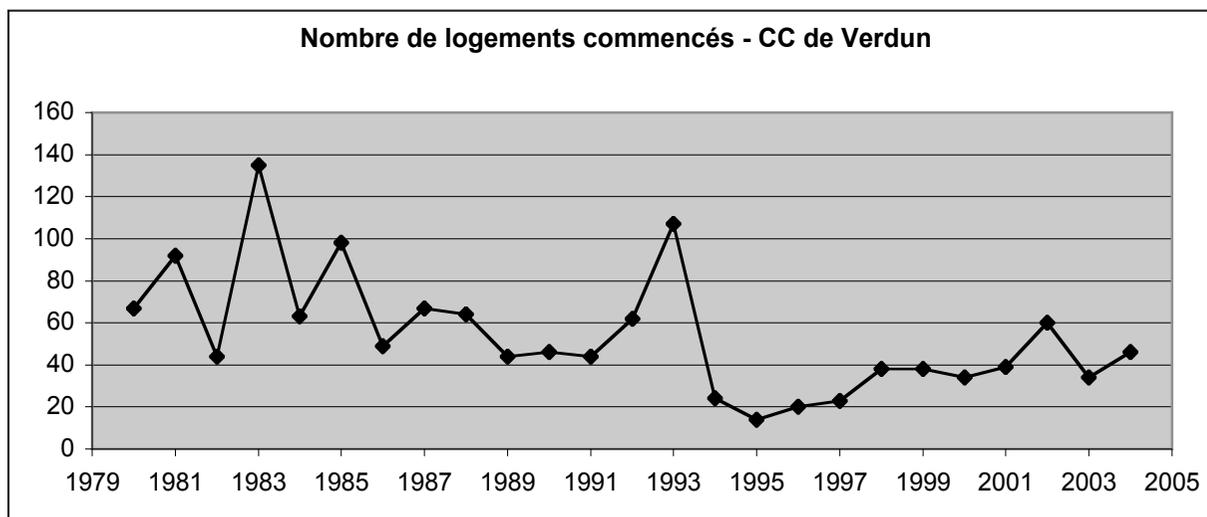
Béthelainville : 5,  
 Sivry-La-Perche : 4,  
 Haudainville : 8,  
 Thierville : 65, plus 63 logements gérés par la SNI à usage exclusif des militaires,  
 Verdun : 2 558 dont 60% dans trois quartiers (Anthouard-Pré-L'Évêque, Planchettes et Cité Verte).

### III.2. LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Les statistiques concernant le nombre de logements commencés sur une période de 25 ans nous permettent de connaître le rythme moyen de construction des logements dans le territoire, et le type de logements construits.

ANNÉES	NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR AN																								TOTAL	
	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03		04
<b>BÉTHELAINVILLE</b>	1	-	1	-	1	1	-	-	1	-	1	-	1	1	-	1	-	-	1	1	1	2	-	-	2	<b>16</b>
<b>HAUDAINVILLE</b>	7	2	4	3	5	1	1	3	3	6	2	1	1	-	5	-	5	5	4	7	7	7	10	3	6	<b>98</b>
<b>SIVRY-LA-PERCHE</b>	-	1	1	5	1	-	1	1	1	2	-	1	1	-	-	-	4	-	-	1	3	2	-	-	-	<b>25</b>
<b>THIERVILLE</b>	24	13	11	4	23	23	22	11	1	5	13	7	4	17	3	3	2	5	12	11	7	3	18	3	1	<b>246</b>
<b>VERDUN</b>	35	76	27	123	33	73	25	52	58	31	30	35	55	89	16	10	9	13	21	18	16	25	32	28	37	<b>967</b>
<b>CC DE VERDUN</b>	67	92	44	135	63	98	49	67	64	44	46	44	62	107	24	14	20	23	38	38	34	39	60	34	46	<b>1352</b>

Source : DRE – SICLONE / SITADEL



Entre 1980 et 2004, le rythme moyen de construction sur la Communauté de Communes est de 54 logements par an, dont 28% de logements collectifs. Il est proportionnellement moins élevé à Verdun que dans les autres communes de la Communauté de Communes.

	<b>NB DE LOGEMENTS COMMENCÉS</b>			<b>MOYENNES ANNUELLES</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>DONT ind</b>	<b>DONT coll</b>	<b>1980-2004</b>	<b>1990-2004</b>	<b>2000-2004</b>
<b>BÉTHELAINVILLE</b>	16	14	2	0,64	0,73	1
<b>HAUDAINVILLE</b>	98	94	4	3,9	2,5	6,6
<b>SIVRY-LA-PERCHE</b>	25	25	0	1	0,8	1
<b>THIERVILLE</b>	246	217	29	9,8	7,3	6,4
<b>VERDUN</b>	967	625	342	38,7	28,9	27,6
<b>CC DE VERDUN</b>	1352	975	377	54	41,9	42,6

Toutefois, en valeur absolue, depuis 1980, près de 72% des logements commencés le sont dans la commune de Verdun.

Le rythme de construction a été très soutenu au début des années 80 ; il est ensuite nettement plus modéré, à l'exception d'un pic en 1993 (plus de 100 logements commencés cette année-là).

Sur les cinq dernières années, le rythme moyen est de 42,6 logements par an. Au regard de la taille du village, Haudainville connaît une progression forte, avec une moyenne de presque 7 logements par an.

## EN RÉSUMÉ

⇒ Une croissance du nombre de logements dans toutes les communes.

⇒ Une proportion de logements vacants importante dans la plupart des communes.

⇒ Les logements collectifs, le logement locatif et plus particulièrement le locatif aidé est concentré dans la commune centre.

⇒ Un rythme de construction de logements neufs beaucoup plus fort, en proportion à Haudainville ou Thierville qu'à Verdun.

## IV L'ECONOMIE

---

### IV.1.TAUX D'ACTIVITE ET CHOMAGE

POPULATION ACTIVE											
	Pop active	Chômeurs		Taux d'activité (%)			Taux de chômage (%)			Travaillent dans la commune	Actifs étrangers
		1999	2004	1982	1990	1999	1982	1990	1999		
<b>Béthelainville</b>	68	10		68,0	75,5	70,8	8,00	12,82	14,71	31,03%	0,00%
<b>Haudainville</b>	400	39		76,8	79,3	84,3	8,97	7,78	9,75	18,56%	1,5%
<b>Sivry-la-Perche</b>	119	12		63,1	73,2	79,6	15,30	9,17	10,08	21,50%	0,0%
<b>Thierville</b>	1277	125		69,8	73,3	83,0	8,74	7,74	9,79	29,95%	1,41%
<b>Verdun</b>	8482	1411		76,2	78,4	78,9	11,10	14,38	16,64	73,21%	2,77%
<b>CC de Verdun</b>	10346	1597		75,0	77,6	79,5	10,82	13,39	15,44	64,40%	2,50%
<b>Département</b>	81544	9691		73,7	76,3	79,9	8,76	10,83	11,88	41,65%	2,70%

Sources : INSEE RGP 99

Les données confirment la concentration des emplois, ... et des chômeurs dans la commune centre. Le taux de chômage au sens de l'INSEE, relevé en 1999, est plus important dans le territoire de la Communauté de Communes que la moyenne départementale.

## IV.2.L'AGRICULTURE

	Nombre d'exploitations <sup>1</sup>							
	SAU communal e	Exploitations professionnelles				Exploitations plus de 50ha		
		1979	1988	2000	2004 <sup>2</sup>	1979	1988	2000
Béthelainville	949	14	9	c	6	7	6	6
Haudainville	769	10	5	7	7	5	3	3
Sivry-la-Perche	1624	c	C	8	6	6	7	8
Thierville	597	10	9	c	5	8	6	4
Verdun	910	18	10	9	9	7	7	5
<b>CC de Verdun</b>	<b>4849</b>	<b>52+c</b>	<b>33+c</b>	<b>24+c</b>		<b>33</b>	<b>29</b>	<b>26</b>

Source : RGA 2000 enquête 2004

Depuis 1988, le nombre d'exploitations agricoles a peu régressé, ce qui indique que les exploitations ont atteint une taille critique.

Il s'agit donc essentiellement d'exploitations professionnelles sur des superficies importantes.

Les terres labourables dominent très largement.

On constate également que la SAU est en baisse dans les deux plus grandes communes traduisant une moindre attractivité du foncier agricole de ces communes pour les agriculteurs.

	La répartition des superficies agricoles (ha) <sup>3</sup>							
	SAU <sup>4</sup>		Terres labourables		Superficie en herbe		Céréales	
	2000	Évol 79-00	2000	Évol 79-00	2000	Évol 79-00	2000	Évol 79-00
Béthelainville	949	+7,11%	746	+24,54%	202	-29,12%	467	+21,61%
Haudainville	769	+17,23%	550	+14,82%	218	+23,86%	351	+2,63%
Sivry-la-perche	1624	+101,49%	799	+27,84%	825	+358,33%	522	+18,37%
Thierville	597	-33,30%	488	-5,06%	109	-71,16%	317	-10,45%
Verdun	910	-23,08%	633	-9,31%	274	-42,44%	394	-22,29%
<b>CC de Verdun</b>	<b>4849</b>	<b>+9,56%</b>	<b>3216</b>	<b>+10,33%</b>	<b>1628</b>	<b>+8,90%</b>	<b>2051</b>	<b>+1,13%</b>

Source : RGA 2000

<sup>1</sup> c = non communiqué, loi sur le secret statistique

<sup>2</sup> source : enquête auprès des communes 2004

<sup>3</sup> Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation de la parcelle ; nc = non communiqué, loi sur le secret statistique.

<sup>4</sup> Superficie agricole utilisée des exploitations

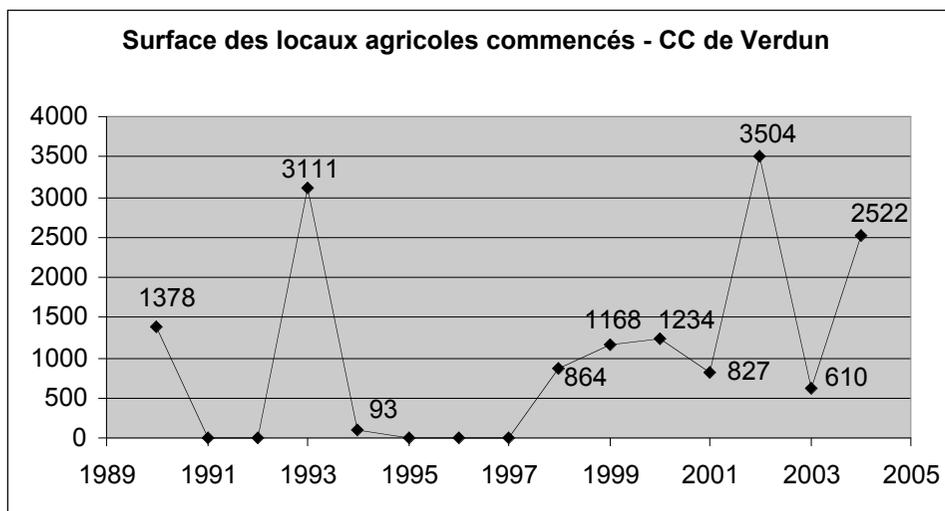
L'élevage	Nombre d'exploitations								Evolution des effectifs 1988/2000 (%)			
	Bovins		Volailles		Ovins		Porcins		Bovins	Volailles	Ovins	Porcins
	1988	2000	1988	2000	1988	2000	1988	2000				
Béthelainville	10	7	10	0	c	3	3	0	-8,02	-100,00	-	-100,00
Haudainville	8	5	4	3	3	c	c	c	+86,61	-5,00	-	-
Sivry-la-Perche	7	6	c	c	c	c	0	0	+32,44	-	-	0,00
Thierville	7	3	7	0	c	0	3	0	-35,47	-100,00	-	-100,00
Verdun	13	8	11	4	5	c	3	c	+21,62	-1,83	-	-
<b>CC de Verdun</b>	<b>45</b>	<b>29</b>	<b>32+c</b>	<b>7+c</b>	<b>8+c</b>	<b>3+c</b>	<b>9+c</b>	<b>c</b>	<b>+13,69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

c résultat non communiqué Source RGA 2000

Le descriptif des élevages, au RGA 2000, consacre l'importance du cheptel bovin et sa croissance globale.

La commune de Béthelainville se singularise par la présence d'élevages d'ovins.

L'analyse des surfaces des locaux commencés du secteur primaire (données SICLONE / SITADEL) constitue également un indicateur de l'évolution de l'activité agricole.



Sur l'ensemble de la Communauté de Communes et pour les 5 dernières années, le rythme moyen de construction de locaux agricoles est de 1739 m<sup>2</sup> par an, ce qui est nettement supérieur à la moyenne sur les 15 dernières années (environ 1000 m<sup>2</sup>)

La part la plus importante des locaux de ce secteur a été construite sur la commune de Haudainville, avec 6435 m<sup>2</sup> commencés entre 1990 et 2004. Les surfaces construites sur les autres communes sont assez proches : entre 2000 et 2500 m<sup>2</sup> pour chacune des communes sur les 15 dernières années.

### ***IV.3.LES ZONES D'ACTIVITES***

OFFRE DE Z.A. (en hectares)	DISPONIBILITÉ IMMÉDIATE	DISPONIBILITÉ À COURT TERME	DISPONIBILITÉ À MOYEN TERME
TAVANNES NORD	7*	-	-
TAVANNES SUD	-	8,3	10,2
CHICAGO	-	2	2,5
ACTIPOLE VERDUN-SUD	8,9	-	-
BALEYCOURT	3,4		
THIERVILLE	-	-	25
HAUDAINVILLE	-	3,5	-
<b>TOTAL COMMUNAUTE DE COMMUNES Hors zone commerciale</b>	<b>19,3</b>	<b>13,8</b>	<b>37,7</b>

*\* Surfaces relevées sur plan, ne tenant pas compte des spécificités du terrain.*

*Source : Communauté de Communes de Verdun et Communes, 2005*

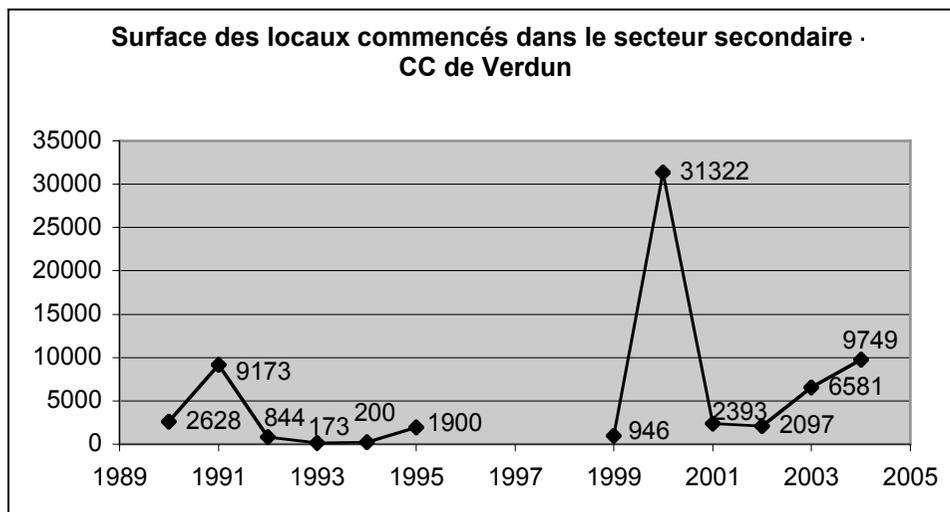
Une partie de l'offre à moyen terme est cependant hypothétique et ne figure que dans les documents de planification des communes, leur faisabilité effective n'ayant pas été testée.

Par ailleurs, la zone des Souhesmes, à proximité de l'autoroute A4 dispose d'une offre importante.

#### IV.4.RYTHME DE CONSTRUCTION DES LOCAUX DU SECTEUR SECONDAIRE

	UNITÉ : M <sup>2</sup>										UNITÉ : M <sup>2</sup> DE SHON						
	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	TOTAL 1990- 2004	MOYENNE ANNUELLE 1990-2004
<b>BÉTHELAINVILLE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>HAUDAINVILLE</b>	-	638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	522	-	316	<b>1 476</b>	<b>98</b>
<b>SIVRY-LA-PERCHE</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>THIERVILLE</b>	-	7158	-	-	-	-	-	-	-	-	31 276	411	35	5676	9203	<b>53 759</b>	<b>3 584</b>
<b>VERDUN</b>	2628	1377	844	173	200	1900	-	-	-	946	46	1982	1540	905	230	<b>12 771</b>	<b>851</b>
<b>CC DE VERDUN</b>	2628	9173	844	173	200	1900	-	-	-	946	31322	2393	2097	6581	9749	<b>68 006</b>	<b>4 534</b>

Source : DRE – SICLONE / SITADEL



L'analyse du rythme de construction des locaux à usage d'activités industrielles ou artisanales, dans et en dehors des zones d'activités, permet de connaître le dynamisme réel de la demande sur la longue période.

On dispose ainsi d'un indicateur prospectif fiable qui permet de dégager le besoin à court terme.

La moyenne des 15 dernières années fait apparaître une construction d'un peu plus de 4 500m<sup>2</sup> de bâtiments par an.

Toutefois, cette moyenne des 5 dernières années est biaisée par la construction de plus de 31 000m<sup>2</sup> à Thierville correspondant aux extensions de l'entreprise Maximo.

Cette surface, qui constitue un pic, comme, à l'inverse, l'année la plus creuse peuvent être éliminées du calcul moyen.

On obtient alors une moyenne intermédiaire d'un peu plus de 2 800m<sup>2</sup> par an.

Si l'on associe environ 4m<sup>2</sup> de foncier à 1m<sup>2</sup> de bâti, on obtient une surface de foncier nécessaire annuelle - hors commerce - comprise entre environ 1,5 et 4,2 hectares selon que l'on intègre ou non l'impact récent de l'opération Maximo.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Considérant que 1m<sup>2</sup> de construction de locaux équivaut à 4m<sup>2</sup> en foncier.

## EN RÉSUMÉ

⇒ Des activités et des chômeurs concentrés dans la ville centre.

⇒ Une stabilisation de l'économie agricole.

⇒ Un besoin en surface pour l'accueil des activités (hors commerce) compris entre environ 1,5 à 4 hectares.

Cette surface est compatible avec l'offre disponible à court terme.

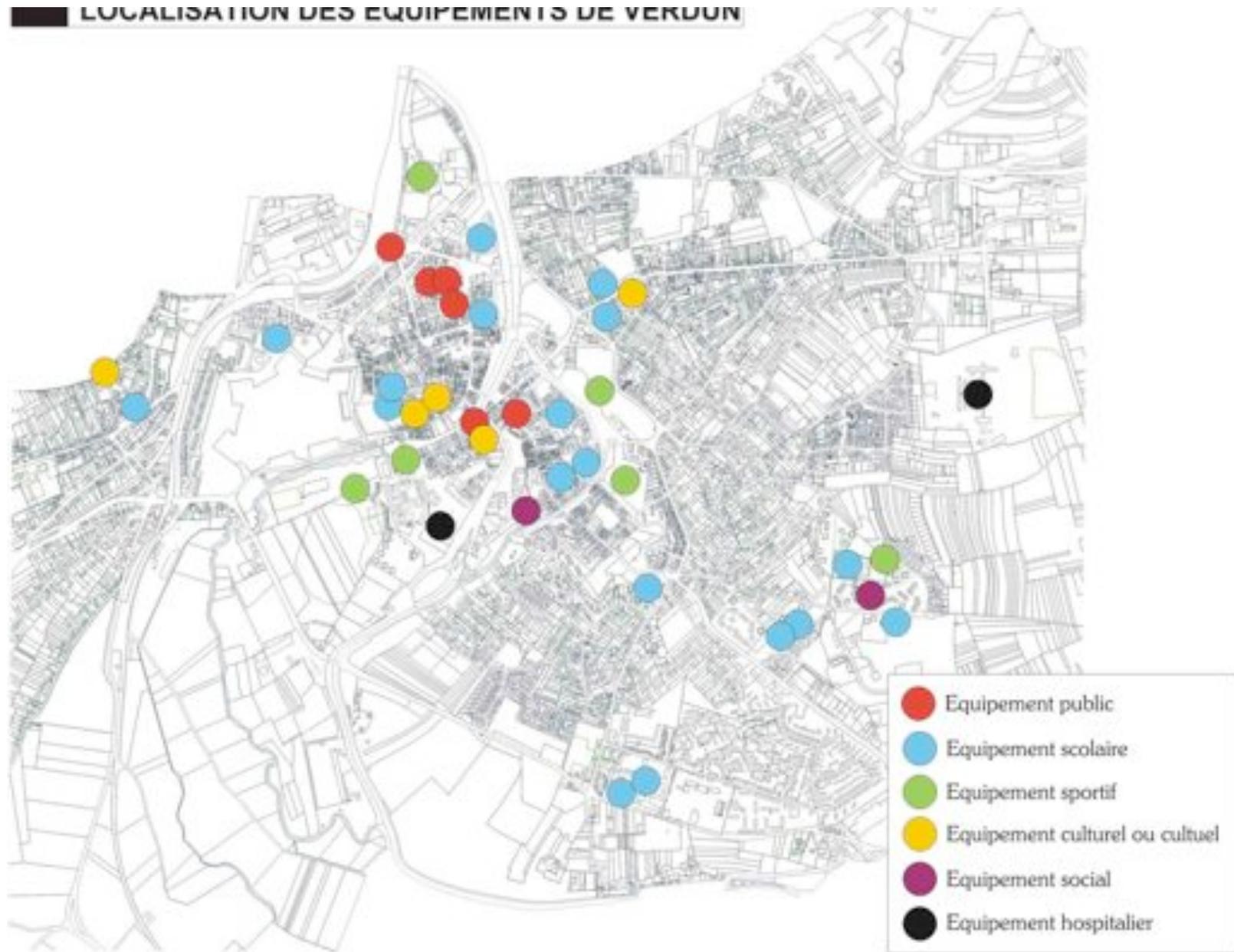
Une offre à plus long terme qui doit être évaluée, mais qui, a priori, propose des surfaces importantes.

## V LES EQUIPEMENTS

---

- *À verdun*

## LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE VERDUN



## QUELQUES ÉQUIPEMENTS DE VERDUN



- *À Thierville-sur-Meuse*

## LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS DE THIERVILLE



## QUELQUES ÉQUIPEMENTS DE THIERVILLE



*Mairie*



*Poste*



*Gymnase*



*Etablissement scolaire*



*Complexe sportif*



- *À Béthelainville*

- *À Houdainville*

- *À Sivry-la-Perche*



*Ensemble de Sivry-la-Perche*



*Eglise de Béthelainville*



*Mairie d'Haudainville*



*Square d'Haudainville*

**CHAPITRE 2 :**  
**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE**  
**P.A.D.D.**

# I LES BESOINS

---

## *1.1. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT*

L'analyse du rythme de la construction neuve sur les 25 dernières années a fait apparaître la demande réelle de logements, c'est-à-dire celle qui a rencontré l'offre sur la commune.

On remarque un rythme moyen de 54 logements par an à l'échelle de la communauté de communes.

La ville centre accueille près de 72% de cette construction où la part du logement collectif et locatif est la plus importante.

Toutefois, il apparaît que la capacité des communes de l'agglomération de capter la demande ne dépend pas que d'éléments exclusivement réglementaires, tant qualitatifs que quantitatifs que de la possibilité d'ouvrir le foncier à l'urbanisation.

Il apparaît que le rythme du marché de l'agglomération est potentiellement supérieur au rythme de construction observé.

Aussi, les élus souhaitent dynamiser ce marché en offrant des terrains à construire sur l'ensemble des communes adhérant à la structure intercommunale, en sachant que la dynamique de Thierville et Verdun est indispensable au maintien des services à la population.

En outre, le présent PLU (et notamment son règlement) devra permettre une diversité de l'habitat tant dans ces formes (pavillons individuels, habitat villageois, logements collectifs) que dans ses financements (logements aidés, en accession ou en location) et promouvoir une meilleure répartition spatiale du logement aidé.

Notons que, pour les communes déjà dotées d'un Plan d'Occupation des Sols, une analyse et une évaluation des zones d'extension existantes a été opérée; certaines n'étant plus propices à accueillir un développement urbain.

Si le rythme de développement doit être plus soutenu, le potentiel dégagé dans le cadre de ce projet devra veiller à respecter l'ensemble des principes fixés au P.A.D.D. .

## ***1.2. LES ACTIVITES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES***

La construction à usage d'activités observée sur 15 années est en fait la consommation effective qui correspond à une "rencontre commerciale" concluante entre un offreur et un demandeur.

Les données concernent les constructions réalisées en zone d'activités comme en dehors.

LOCAUX D'ACTIVITES COMMENCÉS	Total 1990- 2004	Moyenne annuelle <b>1990-2004</b>
<b>(en M2 bâtis)</b>		
Industrie et Stockage	<b>68 006</b>	<b>4 534</b>
Commerces	<b>40 767</b>	<b>2 718</b>
Bureaux	<b>8 423</b>	<b>561</b>

Source :  
SITADEL DRE

On constate que les activités hors agriculture et bureaux, mais commerces compris, ont produit 7 252m<sup>2</sup> de bâtiments par an.

La construction de m<sup>2</sup> commerciaux s'est concentrée dans le pôle de la ZAC Verdun Sud. Cette stratégie a permis, par ailleurs de préserver le commerce individuel de centre-ville.

Si la moyenne à long terme est d'un peu plus de 2700m<sup>2</sup> par an, la moyenne récente, correspondant au plein fonctionnement du pôle commercial est proche d'environ 5000m<sup>2</sup>.

La ZAC de Verdun-Sud approchant de la saturation et la demande restant forte, une extension de ce pôle est nécessaire pour maintenir cette dynamique.

Si l'on retient 4 m<sup>2</sup> de terrain pour 1 m<sup>2</sup> de bâtiment, soit un C.O.S. observé de 0,25, la construction à usage commercial relevée par le fichier SITADEL correspond à une consommation théorique de 24 000m<sup>2</sup> de foncier par an. Le besoin peut donc être évalué à une trentaine d'hectares pour les 10 prochaines années.

La construction à usage industriel ou artisanal présente un rythme annuel proche de 5 000m<sup>2</sup>, plutôt en croissance au cours des cinq dernières années, entre autres par l'effet de la croissance de l'entreprise Maximo.

En conservant la règle de 4 m<sup>2</sup> de terrain pour 1 m<sup>2</sup> de bâtiment, on obtient un besoin d'environ 2 hectares de foncier par an soit environ 25 pour les 10 années à venir.

L'offre disponible - relevée en 2005 dans la partie diagnostic - montre que le potentiel à terme est parfaitement compatible avec ce rythme et avec une accélération souhaitable du développement industriel.

Enfin, la construction de bureaux, qui suit un rythme modeste, peut largement trouver sa place au sein du tissu urbain et participer à sa dynamisation.

### ***1.3. LES ACTIVITES AGRICOLES***

LOCAUX D'ACTIVITES COMMENCÉS	Total 1990- 2004	Moyenne annuelle <b>1990-2004</b>
(en M2 bâtis)		
Bâtiments agricoles	<b>15 311</b>	<b>1 021</b>

Le présent PLU devra veiller à préserver la compétitivité du tissu agricole en dégagant un potentiel de développement répondant à la prise en compte de plusieurs enjeux :

- répondre aux besoins de la profession en tenant compte des tendances d'évolution observées dans le cadre du diagnostic (moyenne annuelle d'environ 1 000m<sup>2</sup> de construction de locaux dans le secteur primaire, mais un rythme plus soutenu au cours des cinq dernières années),
- respecter les contraintes physiques et environnementales,
- appliquer le principe de planification à l'image des autres thématiques de développement (habitat et activités).

### ***1.4. LES EQUIPEMENTS***

La communauté de communes bénéficie d'un niveau d'équipement correspondant à la fonction de la ville centre au sein du bassin d'emploi Nord meusien.

L'évolution de la population n'impose aucun développement quantitatif dans le domaine scolaire ou des équipements de proximité.

En revanche, le vieillissement de certains équipements et leur remise aux normes peut entraîner une reconstruction ou un déplacement d'un secteur à un autre mieux adapté.

Des aménagements liés à la mise en valeur du patrimoine (Citadelle), aux sports et aux loisirs doivent être programmés.

Le territoire souhaite en outre accueillir des équipements d'échelle nationale ou régionale.

En cas d'éventuel développement tertiaire ou universitaire, il serait souhaitable que ceux-ci investissent le patrimoine des quartiers anciens de la ville afin d'y apporter du dynamisme.

Le fonctionnement viaire devra être amélioré par le biais du développement de l'urbanisation.

Enfin, la Loi fait obligation de planifier une aire d'accueil des gens du voyage.

## ***1.5. LES TRANSPORTS***

La croissance du trafic à proximité immédiate de l'agglomération ainsi que l'accessibilité renforcée au second échangeur autoroutier plaide pour une préservation du potentiel opérationnel des systèmes routiers d'évitement de l'agglomération.

Sur le côté Est, il s'agira d'éviter Haudainville qui va connaître un trafic croissant dû à la mise en service d'un échangeur complet sur l'autoroute A4 et d'assurer une meilleure accessibilité grâce à une nouvelle voie reliant les RD903 et 964 à la RN3.

Sur le côté Ouest, la définition d'un fuseau de contournement sur un axe Nord-Sud doit être prévue.

Une fois réalisé, ce système permettra à la fois une voie d'évitement de l'agglomération - le contournement Ouest - et des liaisons entre les principales voies de l'agglomération situées sur la façade Est.

## ***1.6. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES***

Les besoins de protection sont clairement identifiés. Il s'agit :

- de la zone inondable,
- les secteurs proches des captages d'eau potable,
- les secteurs de nuisance par rapport aux installations classées et par rapport au bruit routier,
- des espaces de richesses écologiques (NATURA 2000 et ZNIEFF),
- les entrées de villes et villages
- les espaces agricoles ouverts,
- les massifs boisés,
- les coupures d'urbanisation,
- les autres espaces à enjeux paysagers comme les points hauts.

## II LES OBJECTIFS

---

L'agglomération verdunoise se trouve en situation paradoxale.

En effet, elle demeure le centre d'un bassin représentant la moitié du département de la Meuse, et d'environ 80 000 habitants et renforce à ce titre son offre de services.

Mais elle subit, à l'instar de la grande majorité des petites villes françaises, une crise de son attractivité sur les ménages solvables.

Le manque de terrains à bâtir peut en partie expliquer ce manque d'attractivité du territoire, intimement lié au potentiel d'accroissement du parc de logements insuffisant pour impulser une croissance démographique positive.

C'est pourquoi le P.L.U. intercommunal prévoit une dynamique de l'offre de terrains à vocation résidentielle variés, correspondant à une perspective de croissance de la demande réelle d'environ 20% par rapport à celle qui est observée.

Pour répondre à l'ensemble des problématiques posées par ce choix fondamental, les objectifs intercommunaux pour la présente élaboration s'articulent autour de sept grands thèmes :

## ***II.1. MAITRISER LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION ET LE RYTHME DE DEVELOPPEMENT EN TENANT COMPTE A LA FOIS DE L'ECHELLE DU TERRITOIRE ET DE SA VOLONTE DE RELANCER LA DYNAMIQUE DE L'HABITAT***

La réalisation de cet objectif impose :

- de ne pas disperser géographiquement les développements,
- d'éviter les extensions linéaires, inefficaces à moyen terme et consommatrices d'espace,
- de fixer un volume global d'extension adapté aux besoins et aux objectifs de relance de la dynamique,
- de rechercher des extensions hors des zones de contrainte, tout en veillant à leur insertion urbaine et paysagère,
- de réhabiliter les tissus anciens et favoriser le renouvellement urbain dans les grands ensembles et les anciens tènements militaires.

## ***II.2. FAVORISER LA MIXITE SOCIALE***

Il s'agit d'appuyer l'O.R.U. en cours par des développements cohérents avec ces projets.

Parallèlement, une répartition sociale plus hétérogène doit être favorisée à l'échelle intercommunale (et même au-delà).

## ***II.3. RENFORCER L'EQUIPEMENT DU TERRITOIRE***

- En programmant le système de voirie extérieure à l'agglomération,
- En prévoyant l'accueil d'équipements nationaux (centre éducatif fermé),
- En aménageant la citadelle,
- En apportant une mise à niveau nécessaire aux équipements des communes.

#### ***II.4. FIXER UNE OFFRE D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES RAISONNABLE, DIVERSIFIEE MAIS NON DISPERSEE***

L'efficacité de l'offre impose de maintenir des espaces permettant d'accueillir tous les types d'activités dans des conditions compatibles avec l'environnement naturel et urbain. Elle repose également sur la disponibilité du foncier.

L'offre à destination des commerces de grande surface ne doit pas être dispersée, mais permettre de préserver les commerces de centre-ville.

#### ***II.5. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE***

L'activité agricole demeure importante à l'échelle de la Communauté de Communes avec des exploitations en développement. Il convient essentiellement de protéger le territoire agricole du mitage et permettre la diversification des activités.

#### ***II.6. VALORISER LA QUALITE DE VIE DANS L'ENSEMBLE DU TISSU BATI***

La mise en œuvre de cet objectif passe par :

- la valorisation des entrées de ville et villages et la protection des coupures d'urbanisation,
- la protection contre les nuisances diverses, bruit, inondations,
- le soin particulier à l'urbanisme des principales zones d'extension,
- la réhabilitation des espaces : Anthouard, glacis de la citadelle de Verdun, ...

## ***II.7. PRESERVER LES RESSOURCES ET LES MILIEUX NATURELS***

Il s'agit principalement de relâcher la pression urbaine sur la ressource en eau dans l'ensemble des communes et de garantir l'intégrité des espaces naturels de qualité écologique et paysagère.

Les Besoins et Objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ce, dans le respect des principes de développement durable édictés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Chap.III).

*Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.*

### **III COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

---

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration exposés ci-dessus, répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixe trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'ÉQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION :

#### ***III.1. OBJECTIF D'EQUILIBRE***

- **Entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural :**

L'accueil de populations nouvelles se fera par la création de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain existant d'une part, et d'autre part, par la création de nouvelles zones d'extension situées en continuité immédiate de ce tissu.

La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes, etc...) et des particularités de chaque contexte géographique.

- Et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers :

La protection des espaces naturels et paysagers est assurée par le biais des documents graphiques qui préviennent le développement linéaire de l'urbanisation et évitent la désorganisation des exploitations agricoles.

### ***III.2. OBJECTIF DE DIVERSITE ET DE MIXITE SOCIALE***

Dans le territoire intercommunal, la mixité du tissu urbain est présente dans toutes les communes. Toutefois, c'est la commune centre qui concentre très fortement le logement locatif aidé.

La diversité de l'habitat passe donc par une meilleure répartition du nombre global de logements aidés.

Les programmes de création de logements veilleront à proposer, à l'échelon communautaire, un habitat diversifié : initiatives publiques et privées, logements individuels, collectifs, en bande et/ou aidés, financement libre ou locatif aidé.

En ce qui concerne les équipements de service et de loisirs, les aménagements de l'existant domineront, à l'exception du programme de valorisation de la citadelle de Verdun qui représente un enjeu de diversité des activités de centre-ville et d'attraction des populations.

### ***III.3. OBJECTIF DE PROTECTION***

Le projet de PLU de la Communauté de Communes de Verdun respecte le principe d'utilisation économe de l'espace. Les principales zones d'extension future s'inscrivent dans les limites d'appartenance de chaque tissu urbain. Pour les communes déjà dotées d'un POS, certaines zones d'extension ont été supprimées.

Le zonage et le règlement viseront à assurer la prévention des risques naturels et nuisances, et la préservation des ressources en eau.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : instauration du permis de démolir, réglementation de l'aspect extérieur des constructions, délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, etc...

## IV LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

---

### *IV.1.HABITAT*

#### **IV.1.1. Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant**

Dans le tissu urbanisé existant, les possibilités de construction apparaissent marginales.

On peut estimer à une cinquantaine le nombre de logements potentiels, par création de bâtiments nouveaux.

A ce nombre, doit également être ajouté le potentiel en réhabilitation de logements vacants récupérables qui peut être évalué à 100 environ.

#### **IV.1.2. Réceptivité des espaces dans les zones d'extension**

Les secteurs d'extension à vocation principale d'habitat dégagés dans le cadre de ce PLU ont été retenus suite à de nombreuses investigations : visite sur le terrain – relevé exhaustif de toutes les « zones manoeuvrables » (c'est-à-dire celles susceptibles d'accueillir un développement urbain) – analyse multicritères des sites – choix des sites – schémas de composition (*cf. chapitre 3 –pp. 182 à 224*).

Le tableau situé page 151 indique le potentiel dégagé par les zones d'extension future en distinguant les potentialités dans les zones d'extension à court-moyen terme , situées à proximité des réseaux(zones 1AU – sites de développement privilégié) et les zones nécessitant des aménagements plus conséquents ou à plus long terme (zones 2AU).

Le potentiel dégagé doit être nuancé sur certaines communes en tenant compte de la superficie moyenne du parcellaire de chaque commune et des particularités topographiques et en appliquant un coefficient de rétention foncière afin de mieux correspondre à l'offre réellement disponible.

Toutefois, la rétention foncière est un phénomène que l'on rencontre plus régulièrement dans les communes les plus rurales.

A l'inverse, à Verdun, la programmation de zones d'extensions au P.O.S. approuvé en 2000 permet de lever une partie de cette rétention.

Ainsi, à l'échelle intercommunale, environ 90 hectares ont été classés en zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat (ou mixte pour le secteur de l'ancien quartier Miribel) ce qui correspond à un potentiel d'environ 1 300 logements, rétention foncière inclus.

#### **IV.1.3. Offre potentielle totale**

⇒ Au total, le présent projet dégage un potentiel réel total variant entre 1 200 et 1400 logements environ - ce qui représente un rythme de développement annuel de 80 à 90 logements sur 15 ans.

**POTENTIELS DEGAGES PAR LES ZONES AU**

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

**⇒ TOTAUX : territoire intercommunal**

**ZONES 1AU : 80 ha**  
**Potentiel théorique : 960 logements**

**ZONES 2AU : 42 ha**  
**Potentiel théorique : 500 logements**

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

## ***IV.2.POPULATION***

### **La Réceptivité Démographique**

On a vu ci-dessus que le nombre de logements potentiels était d'environ 1 450.

Ceci correspond à environ 3 500 personnes, dont on doit espérer une stabilisation de la population de l'agglomération verdunoise et notamment de la ville centre.

Il ne s'agit toutefois que d'une hypothèse qui ne peut prévoir des événements qui pourraient fortement influencer les arrivées et départs de population.

## ***IV.3.ACTIVITES***

### ***Activités artisanales, industrielles et tertiaires***

La communauté de communes dispose sur son ban d'une offre planifiée disponible d'environ 100 hectares localisée dans la zone de Tavannes, dans celle de Baleyecourt, dans le secteur situé entre la zone de Chicago, l'ancien quartier Doumenc et le secteur de l'avenue de l'Étang Bleu à Thierville ainsi que dans l'ancien quartier militaire Driant.

Le développement du commerce de grande surface est concentré sur le pôle Verdun-Sud et bénéficie d'une réserve d'extension vers l'Est d'environ 28 hectares.

Plusieurs établissements isolés, soit dans des secteurs à risque d'inondation ou nécessaires à la protection des ressources en eau potable soit dans l'espace rural et fragilisant les coupures naturelles sont volontairement limités dans leur extension.

En adjoignant l'offre de la zone des Souhesmes, extérieur au territoire intercommunal, mais proche, les besoins en surface d'accueil pour activités paraissent assurés jusqu'au milieu du XXIème siècle.

De façon générale, la mixité des fonctions du tissu urbain est maintenue ce qui doit favoriser le maintien et le développement de l'activité tertiaire en centre.

### ***Activité agricole***

Les perspectives de développement en matière agricole sont les suivantes :

- les exploitations agricoles existantes et pérennes devront pouvoir s'étendre de préférence in-situ, sans être concurrencées par l'habitat; toutefois, dans les secteurs les plus sensibles en termes de protection de la ressource, un zonage plus limitatif est appliqué,
- limitation de la construction de bâtiment dans certains secteurs précis.

## ***IV.4.CADRE DE VIE ET EQUIPEMENTS***

Il n'est pas globalement prévu de grands développements d'équipements de superstructure dans le moyen terme.

Les zones UL correspondent principalement à des espaces faiblement bâtis et qui, à l'exception des équipements hospitaliers, n'ont pas vocation à recevoir une densité importante de construction. Dans le secteur de la Galavaude, des terrains de sport occuperont des espaces faiblement inondables, respectant ainsi les particularités du secteur.

Seule la mise en valeur de la citadelle de Verdun induira une évolution importante, notamment grâce au développement des activités et de l'accueil à vocation de loisirs et de tourisme.

La pointe Meuse-canal des Augustins sera aménagée pour servir de point central à l'aménagement du centre-ville de Verdun.

Les abords de la mairie de Thierville seront améliorés.

De nouvelles liaisons inter-quartiers (routières et piétonnes) seront réalisées dans le cadre des programmes d'extension de l'urbanisation ou de l'ORU.

Le cadre de vie sera préservé à travers la protection du patrimoine bâti et naturel et le maintien ou l'aménagement d'espaces verts et arborés au cœur des tissus urbanisés.

Les équipements d'infrastructures routières prévus au P.L.U. permettront d'améliorer nettement les circulations externes de l'agglomération.

Une mise à niveau de l'assainissement se traduira par une réserve d'un espace pour le traitement des eaux usées à Bethelainville ainsi qu'à Sivry-la-Perche.

Les réseaux de proximité suivront le développement de l'urbanisation afin de raccorder l'ensemble des constructions nouvelles.

#### ***IV.5.ESPACES NATURELS ET AGRICOLES***

Les zones non-urbanisables représentent environ 70% de la surface totale du ban de la Communauté de Communes.

Pour les communes possédant un P.O.S., leur part est stable dans la présente révision.

La protection au titre des espaces naturels remarquables apparaît sur des secteurs plantés, importants quant au paysage, mais qui doivent bénéficier d'une gestion plus souple des plantations.

La protection Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme est limitée aux espaces boisés urbains les plus fragiles.

Les zones à risque (inondations), les zones de fortes nuisances sonores, les zones de protection de la ressource en eau sont protégées. Chaque fois que l'urbanisation a déjà été engagée sur l'une d'entre elles, celle-ci est limitée.

Les entrées de ville majeures sont, soit protégées dans leur identité (entrée Sud-Ouest de Verdun, entrée Nord-Ouest de Thierville), soit reçoivent des prescriptions destinées à respecter l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Le mitage des zones à dominante naturelle est arrêté.

Les zones naturelles protégées 1N couvrent 2371.5 hectares, ce qui équivaut à environ 32% du territoire intercommunal.

**CHAPITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS DU P.L.U. ET**  
**JUSTIFICATION DES CHOIX DE**  
**PLANIFICATION**

## REMARQUES PRELIMINAIRES

---

\* Le faisceau des voies ferrées bénéficie dans les POS en vigueur d'un classement spécifique UF. Ces terrains sont reclassés dans le présent PLU dans les zones non spécifiques limitrophes et la zone UF est supprimée.

\* Le POS de Verdun comportait des secteurs indicés *-n-* qui correspondent aux zones inondables; ces secteurs indicés ont disparu dans la zone concernée par les inondations de la Meuse, dans la mesure où un Plan de Prévention des Risques a été approuvé.

Des secteurs de zone nommés par l'indice *-n-* sont toutefois maintenus dans la zone inondable, urbanisée ou non, de la Scance et du ruisseau de Belrupt.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol déposée dans ces secteurs devra être instruite par la D.D.A.F., gestionnaire des cours d'eau.

\* Des unités foncières incluses en zone U, 1AU et A reçoivent un indice *-p-*. Il correspond aux périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable qu'il est indispensable de protéger.

Dans ces secteurs, toute demande d'autorisation d'occupation du sol devra être instruite par la D.D.A.S.S. .

# I CARACTERES GENERAUX DES ZONES

---

Les projets développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U. divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le P.L.U. de la Communauté de Communes de Verdun comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (UAv, UA, UB, UC, UL, UM, UX), les zones à urbaniser (zones 1AU, 1AUX et 2AU), la zone agricole (zones A) et les zones naturelles et forestières (zones 1N et 2N).

La diversité des situations a conduit, dans certains cas, à la création de secteurs de zones.

**Remarques concernant l'appellation des zones** : La hiérarchisation du tissu urbain existant a conduit à définir quatre types de zones à dominante résidentielle. Ce niveau de hiérarchisation n'était présent dans aucun des P.O.S. pris individuellement. Dans cette situation, le tissu bâti classé UB aux P.O.S. d'Haudainville et de Thierville correspond au classement UC au P.L.U. . En revanche, le P.O.S. de Thierville-sur-Meuse ne définissait aucune zone correspondant à la typologie actuellement classée UB.

## ***1.1. LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES DE FAÇON NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.***

### **1.1.1. Les zones urbaines U**

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés pour l'essentiel, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement...) existent ou sont en voie de réalisation. Ils ont notamment été déterminés à l'aide de l'étude de zonage assainissement menée parallèlement au P.L.U. .

Toutefois, en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, un système autonome conforme à la réglementation peut être autorisé, sous deux conditions :

- il doit pouvoir être connecté au réseau dès la mise en place de celui-ci ;
- l'unité foncière doit avoir une superficie de 500 m<sup>2</sup> minimum (article 5 – Cet article n'était pas réglementé aux P.O.S. d'Haudainville et Thierville).

Dans ces zones, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

- **Zone UAv**

Cette zone correspond au tissu urbain villageois et concerne l'ensemble des communes de la communauté. Elle prend en compte les unités foncières concernées par la forme urbaine du village lorrain et de ses usoirs.

À Haudainville, le périmètre du centre ancien au P.O.S. (UA) a été modifié à l'Ouest du village (UAv au P.L.U.). L'extension du zonage UA a été opérée sur une partie de l'ancien zonage UB, afin de prendre en compte les constructions existantes non agricoles, les autres terrains étant transférés en zone agricole. Cette évolution se situe dans le prolongement de la Rue Grande et le long du chemin rural dit « du Bas du Village ».

Pour la commune de Thierville, le périmètre de la zone UA a été fortement réduit, afin de correspondre à une meilleure prise en compte de la réalité sur le terrain. Le bâti ancien y a été isolé. Les unités foncières concernées sont étroites, car les fonds de parcelles de plusieurs de ces constructions ont été détachés et urbanisés sous forme de pavillons sans caractères particuliers. Notamment les constructions de la rue Jean Jaurès et celles de l'Avenue du 150<sup>e</sup> R.I. qui ont été classées UC.

À Verdun, ce zonage concerne la partie la plus centrale du village de Regret qui correspond à la typologie villageoise; il remplace un zonage UB au P.O.S. . Il couvre également le hameau de Baleycourt, précédemment classé NB. Ces deux secteurs couvrant une surface d'environ 10 hectares. On doit noter que ce hameau est intégré dans le périmètre à risque (classement SEVESO) de l'usine INEOS et ne peut recevoir aucun développement nouveau.

À Sivry-la-Perche et Béthelainville village, la zonage UAv recouvre la bâti traditionnel, sans extension particulière du périmètre urbanisé.

A Vignéville, les extensions cohérentes se sont dessinées sur trois espaces distincts qui ont été classés UAv car ils sont situés en continuité immédiate du tissu bâti villageois. Elles permettront d'étoffer ce hameau établi linéairement le long de la route départementale : étoffement en profondeur permettant de « rattacher » une construction isolée existante.

De part et d'autre du chemin de Sivry-la-Perche à Béthelainville, deux secteurs un peu inférieur à 0,5 hectare chacun ont été planifiés.

Toutefois, le secteur UAv, situé au Nord de la rue est en continuité de constructions villageoises ayant une occupation agricole. Le rayon de protection de 50 mètres qu'elles entraînent gèle, dans l'immédiat, une partie de cette extension.

Un autre espace d'environ 9000m<sup>2</sup> permet de refermer l'îlot constitutif du village vers le Sud et de renforcer ainsi sa structure. Le classement UAv assure que les constructions principales seront bien implantées en bordure Sud de l'îlot, dégagant ainsi un cœur vert.

Afin de permettre la mixité fonctionnelle, le règlement autorise la plupart des types de construction et d'activité, à l'exception des activités industrielles, ainsi que des activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat.

L'activité agricole a été également prise en compte : des extensions peuvent être réalisées, sous condition de compatibilité et de non aggravation des risques et nuisances.

Dans un souci de protection des ensembles de bâti ancien, les constructions à usage de stationnement sont limitées à 2 par unité foncière.

Compte tenu de la valeur patrimoniale de ces ensembles, les démolitions sont soumises à autorisation préalable (permis de démolir).

Afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, le principe d'implantation des constructions à l'alignement, ou à l'alignement des façades des constructions existantes qui peuvent présenter des décrochements, édicté dans les communes dotées d'un P.O.S., a été réaffirmé.

Il en va de même pour le principe de mitoyenneté.

La préservation du patrimoine urbain, de la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale le respect de l'identité des bourgs justifient l'instauration d'un certain nombre d'autres règles :

- ❖ les réseaux – téléphone et électricité – doivent être enterrés (sauf impossibilité technique)
- ❖ l'emprise aux sols des dépendances est limitée à 25m<sup>2</sup>, en totalité par logement (et à 12 m<sup>2</sup> pour les abris de jardins). Ce point n'était pas réglementé aux P.O.S. de Thierville et Haudainville.
- ❖ une hauteur absolue maximale a été définie pour les dépendances (3 mètres) ; la hauteur des autres constructions devra se caler sur la hauteur moyenne des constructions mitoyennes. Cette façon de réglementer les hauteurs est nouvelle par rapport aux P.O.S. d'Haindainville et Thierville. ; elle a été privilégiée pour garantir un enchaînement des hauteurs de toiture, sans rupture brutale, ce qui participe à la qualité des paysages villageois.

Les toitures des centres anciens se caractérisent aussi par leurs pentes, faibles et harmonisées. L'article 11 prend en compte cette caractéristique du bâti traditionnel et exige des pentes comprises entre 21° et 30° pour les nouvelles constructions.

Orientation, matériaux et couleurs sont également évoqués.

Toujours en se référant au bâti existant, la réglementation des autres aspects extérieurs des constructions se base sur les éléments architecturaux que l'on souhaite conserver. Cet article 11 a été nettement renforcé par rapport aux deux P.O.S. existants.

Outre les toitures, il développe différents points : les façades (matériaux, couleurs...), les clôtures (avec volonté de préserver un élément caractéristique des centres anciens : les usoirs), les façades commerciales, intégration des divers éléments techniques.

Les normes de stationnement ont été retravaillées afin de mieux prendre en compte les besoins. Par exemple, pour l'habitat, les normes sont plus exigeantes qu'aux deux P.O.S. existants.

Les règles ci-dessus évoquées répondent aux objectifs d'urbanisme retenus et ne nécessitent pas le maintien d'un coefficient d'occupation du sol ; celui en vigueur au P.O.S. de Thierville a donc été supprimé.

Pour la qualité du cadre de vie, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 60 m<sup>2</sup> de terrain à répartir sur la surface totale. Enfin, des recommandations sur les essences à planter sont émises pour limiter l'appauvrissement végétal.

Les règles de hauteur et d'aspect extérieur des constructions se calquent sur le bâti existant afin de limiter la possibilité de mutation des formes bâties.

Ainsi, les angles des pentes des toitures des volumes principaux seront compris entre 21 et 30°, correspondant aux pentes traditionnelles avec un peu de marge de manœuvre, et les matériaux utilisés en toiture seront ou rappelleront la couleur et l'aspect de la tuile en terre cuite de teinte naturelle.

Les constructions devront respecter d'autres caractéristiques de l'identité communale :

- Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception notamment des pierres destinées dès l'origine à rester apparentes,
- Les portes charretières et autres percements caractéristiques des maisons lorraines traditionnelles doivent être conservés,
- Les espaces dégagés des usoirs doivent être préservés; leur clôture est interdite.

Les annexes sont limitées en volume afin de ne pas dénaturer les terrains.

Les murs de clôture en pierre existants doivent être préservés et entretenus.

Les couleurs des enduits et menuiseries se référeront au nuancier figurant en annexe au règlement en s'abstenant d'utiliser les couleurs vives et le blanc.

Par ailleurs, les effets de contraste de couleurs entre façade et menuiseries sont imposés afin d'éviter l'uniformité des façades.

Enfin, afin de préserver l'harmonie des alignements des façades, les éléments techniques doivent être intégrés à la construction.

***La superficie totale de la zone UAv est de 64,4 hectares.***

- *Zone UA*

Cette zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités de commerce et de services, elle recouvre les parties les plus denses de la commune de Verdun.

Il s'agit du tissu central de la ville, y compris la Place de la Digue, le secteur situé autour de l'Avenue du Général de Gaulle ou encore le quai de la République. Son périmètre global est stable par rapport au P.O.S. de Verdun.

Il en va de même pour le règlement qui a été renforcé lors de la révision du P.O.S. de 2000 afin de mieux prendre en compte l'organisation de la trame urbaine patrimoniale, ainsi que les caractéristiques du bâti.

Dans cette zone, comme en UB et UC, les pétitionnaires pourront se référer au nuancier réalisé par le CAUE de la Meuse pour le choix des couleurs des enduits et des menuiseries. Ils devront s'abstenir d'utiliser le blanc ou le noir comme couleur principale (éventuellement sous forme de bandeau mettant en valeur une façade).

Par ailleurs, les effets de contraste de couleurs entre façade et menuiseries sont imposés afin d'éviter l'uniformité des façades.

La norme de stationnement est plus souple en cas de réhabilitation, comme il s'agit de la partie la plus dense de l'agglomération, elle favorise également la présence des commerces de petite surface et des restaurants de taille modeste. En revanche, elle est plus stricte dès que ces structures sont susceptibles de recevoir simultanément un grand nombre de personnes (restaurant supérieur à 75m<sup>2</sup> de surface de salle, commerce supérieur à 100m<sup>2</sup> de surface de vente, artisan supérieur à 50m<sup>2</sup>). Le versement d'une participation pour non réalisation reste possible.

La zone UA comporte deux secteurs :

- UAb, dans lequel la reconstruction à l'identique n'est pas permise.

Il s'agit d'une partie du grand ensemble d'Anthouard qui doit être recomposé sur le long terme en prenant pour référence l'urbanisme voisin du quartier Anthouard-St-Louis. Ce principe est également reconduit du P.O.S. .

Les îlots et la trame de voirie sont fixés au P.L.U. .

Il est permis de construire uniquement sur les îlots délimités. Ainsi, toute opération de reconstruction devra venir "se caler" sur la nouvelle trame urbaine.

A long terme, après démolition, le quartier aura changé non seulement d'architecture, mais surtout d'urbanisme. Sa densité sera peu modifiée (indice d'occupation des sols actuels, c'est-à-dire coefficient d'occupation du sol observé, 0,74 dans le grand ensemble, et 1,12 pour les îlots de ville voisins).

- UAc, correspondant à l'opération des "Minimes", en cours, en centre ancien et pour laquelle certaines règles sont particulières.

En revanche, le secteur UAa est supprimé par intégration en UA car la norme de stationnement plus affinée permet d'être applicable à la totalité de la zone.

*La superficie de la zone UA est de 105,1 hectares dont 5,3 hectares en UAb et 2,5 hectares en UAc.*

- **Zone UB**

Cette zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités de commerce et de services. Elle recouvre les secteurs de faubourg de la commune de Verdun, Faubourg Pavé, Avenue Miribel et son prolongement vers la rive gauche et Faubourg de Glorieux, ainsi que la partie la plus dense de l'avenue Pierre Goubet et Jean van Maeghe (RD 38, tronçon Est), à Thieville.

Dans cette dernière commune, il a semblé pertinent d'introduire une autre zone urbaine (UB - l'ancien UB devenant principalement du UC) pour affiner le découpage des typologies bâties et y regrouper ainsi les constructions qui ne sont ni apparentées au style lorrain traditionnel avec usoir, ni de type très récent (à dominante pavillonnaire).

Son tissu urbain est composé des constructions individuelles mais aussi de collectifs implantés de diverses façons, mais toujours proches de l'alignement.

Dans le secteur de Regret, le zonage UB a été remplacé par UAv sur la partie correspondant à l'urbanisation villageoise et non à la typologie de faubourg, UC et Nh pour le reste du tissu.

A Thierville, un classement UB (voir note liminaire) affectait ce secteur au P.O.S. .

En revanche, le secteur correspondant au Port Saint-Paul, dans lequel les activités industrielles, commerciales et artisanales non liées aux déclinaisons du tourisme fluvial étaient interdites, a été supprimé car les perspectives de réhabilitation de cet espace vers les usages touristiques sont bien engagées et demandent une plus grande souplesse de planification.

En outre, un emplacement réservé est imposé sur une partie du secteur pour permettre la maîtrise, par la collectivité, du cœur de la rénovation.

Une partie de ce secteur autour de l'avenue du Colonel Driant a également été reclassée en UL - équipements - (0,4 hectare) et en UX - activités - (0,6 hectares) afin de se caler sur les unités foncières correspondant précisément à ces usages, hôtel de police pour l'un et parking d'un supermarché pour l'autre.

Le secteur des "anciens coop" (2,5 hectares) a été classé UCc pour mieux cadrer un projet opérationnel.

Le règlement demande une certaine continuité urbaine (mitoyenneté d'un côté) moins importante qu'en UA, mais exige la structuration sur la voie par des clôtures de hauteur moyenne.

Les règles qualitatives concernant les couleurs, le traitement des toitures et des éléments divers, ainsi que les normes de stationnement, est très proche de celui de la zone UA.

Les autres règles permettant la préservation du paysage urbain existant dans cette zone sont :

- ❖ superficie minimale de 400m<sup>2</sup> pour qu'une unité foncière soit constructible et largeur sur rue ramenée à 10 mètres
- ❖ l'implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres
- ❖ la définition d'une emprise au sol maximale des dépendances comme en UAv

Le secteur UBa du P.O.S. de Verdun est reclassé UB car l'ouverture vers l'industrie qui en faisant sa spécificité n'est plus retenue.

***La superficie de la zone UB est de 76,8 hectares.***

- *Zone UC*

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, souvent individuel. Elle représente la majorité du tissu urbanisé de la Communauté de Communes. Les constructions sont principalement individuelles, mais on rencontre également des immeubles collectifs, des activités commerciales, des activités artisanales, des équipements de quartiers. En raison de l'importance de sa surface, une souplesse dans les occupations du sol possibles est maintenues.

Selon les communes, elle comprend les zones suivantes :

### à Verdun

Son périmètre est assez proche de celui existant au P.O.S. de la commune.

Elle correspond à une part essentielle des quartiers de la rive droite de la Meuse, le long de la rue du Briolet et la rue de Châtillon, autour de la zone 1AU des Hauts-de-Charmois, ainsi que le long de la zone 1AU du Grouzeau.

L'ouverture à l'urbanisation diffuse, là où cela ne pose pas de problème global au secteur, autour de la zone 1AU des Hauts-de-Charmois permet également quelques extensions de cette zone (*voir orientation d'aménagement n°6*) sous forme diffuse en UC.

En effet, la définition plus précise de l'opération avec les emplacements réservés pour les voies et l'orientation d'aménagement pour la composition générale permet de laisser disponible un certain nombre de parcelles.

Le zonage UC s'est étendu dans le secteur de la côte Saint-Barthélémy au détriment de NB, en raison de la mise à niveau des réseaux de ce secteur.

La réalisation des réseaux permet en outre, une petite extension de 2,2 hectares vers l'Ouest au détriment de la zone ND. Cette extension n'est cependant pas organisée dans la profondeur et n'est pas visible de la vallée de la Scance.

Néanmoins, les constructions de ces secteurs disponibles en UC, situés au Nord de la rue de la Côte Saint-Barthélémy devront impérativement être desservies par cette voie. Cette prescription est matérialisée par une trame sur le plan de zonage.

La suppression de la ZAC des Planchettes entraîne le classement en UC de la majorité des surfaces à l'exception de certains secteurs non bâtis destinés au développement qui sont classés 1AU.

Enfin, quelques opérations menées à bien depuis la dernière révision du P.O.S. passent de NA à UC. C'est le cas dans le secteur des Bouillères, au Nord de la commune, ou au Nord de la rue de Châtillon.

Dans le secteur du Plat-de-Bévaux, l'espace actuellement desservi par la rue des Jardinets est classé UC pour autoriser une bande d'implantation de constructions depuis cette voie.

La zone comporte trois secteurs :

- UCa, correspondant à un tissu urbanisé spécifique qui fait l'objet de prescriptions spéciales (les cités "américaines") où le règlement limite les extensions de construction dans des limites précises empêchant de dénaturer la particularité du secteur.

- UCb, correspondant au bâti de la Cité Verte; le règlement limite la hauteur des constructions nouvelles à 9 mètres au faîtage.

L'objectif, maintenu, est ici d'anticiper la restructuration sur le long terme du tissu bâti et de substituer aux barres et tours des constructions nettement plus basses permettant d'une part de dédensifier le quartier, et d'autre part de mettre en valeur la silhouette de la citadelle aujourd'hui occultée ou concurrencée par des constructions trop hautes.

- UCc, correspondant à un secteur d'urbanisation de densité moyenne à l'extrémité de la rue Jean Bouin ainsi qu'au secteur des "anciens coop" situé avenue de Miribel, anciennement classé UBb, demandant une réglementation spécifique de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

A l'exception du dernier secteur évoqué, ces secteurs sont stables par rapport au P.O.S. de Verdun. Seules quelques retouches au règlement ont été apportées.

### à Thierville

Le zonage UB au P.O.S., correspondant aux extensions d'urbanisation, devient UC au P.L.U.

Mis à part quelques ajustements de détail, comme l'allongement le long de la route de Varennes en fonction de la desserte en assainissement et l'intégration des zones 1NA située à l'Ouest de l'ancien village (au lieu-dit « Derrière Les Jardins », sauf une petite partie non encore construite et demeurant en zone à urbaniser 1AU), le périmètre du zonage UC est proche de celui de l'ancien UB.

Si ajoute, rue du Pont, passage d'un classement NAX à UC, selon un périmètre identique, du fait de la mise à niveau des réseaux et de changement d'usage vers le résidentiel.

### à Béthelainville,

Le zonage UC est peu représenté à Béthelainville (3 zones de taille réduite, dont une à l'entrée Nord, qui offre des possibilités de constructions nouvelles).

Notons, enfin, la petite extension de l'urbanisation le long de la RD (zonage UC). Elle permettra de relier deux constructions existantes actuellement détachées du tissu bâti au cœur du village. Ceci permettra, par ailleurs, de marquer davantage la traversée du village, en incitant ainsi les automobilistes empruntant la route départementale à ralentir davantage, à l'approche du carrefour avec la Rue Basse.

### à Houdainville

Le zonage UB au P.O.S., correspondant aux extensions du centre ancien, devient UC au P.L.U. Ce zonage a évolué de diverses manières :

- ❖ à l'Ouest de Grande Rue et au lieu-dit « Au Saule » : transfert des secteurs en zone UB au P.O.S. soit vers le secteur UAv, soit au profit du secteur 1Nh, soit encore en 1AUc pour le secteur disposant de la plus grande surface urbanisable
- ❖ périmètre inchangé au Sud et Sud-Est du village
- ❖ intégration de la zone NA du P.O.S. du vallon de Belrupt, aujourd'hui bâtie
- ❖ maintien en zone naturelle de l'étroite bande NDi (le long du ruisseau de Belrupt) et de la rive droite du ruisseau du Moulin (NDi aussi au P.O.S.)
- ❖ petite extension du zonage UB en haut de la rue de la Crottée
- ❖ au Pont de Belrupt : transformation d'un zonage NAI en un secteur UCn resserré autour du bâti existant.

Au P.O.S. figurait un secteur UBa ; il a été supprimé au P.L.U. Sa spécificité résidait dans l'article 6 : le recul par rapport à l'alignement ne devait pas dépasser 30 mètres. La rédaction de l'article 6 du P.L.U. étant plus restrictive, ce secteur n'était plus utile.

### à Sivry-la-Perche

Il inclut le bâti récent qui s'étend le long de la RD115 et une partie de la rue de la Promptitude. Il laisse peu de marge d'extension (3 à 5 parcelles).

### **Justification réglementaire :**

Comme pour les centres anciens, les occupations et utilisations du sol admises en UC sont diverses, à condition de respecter le caractère résidentiel de la zone. Ce principe général prévalait déjà dans les P.O.S. existants.

Plusieurs règles déjà édictées en UAv et UB ont été reprises dans cette zone (leur justification est identique) ; c'est le cas pour les articles concernant les accès et la voirie, les réseaux, les implantations sur une même propriété, l'emprise au sol, les espaces libres et plantations.

En ce qui concerne le stationnement, les normes sont aussi identiques; toutefois, le principe de la participation n'a pas été repris pour ces zones périphériques, où la saturation des espaces de stationnement se fait moins sentir et, une dérogation pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat a également été introduite.

L'article 5 est rédigé de la même façon que pour la zone UB. Cette règle reprend, en la modifiant partiellement, celle qui existait aux P.O.S. de Thierville (UB5) et de Verdun (UC5). Cet article était non réglementé au P.O.S. d'Haudainville (UB5). Il s'agit d'éviter un morcellement trop important des unités foncières (400m<sup>2</sup> au minimum avec une largeur suffisante au droit de la construction) afin de maintenir dans la zone un tissu mixte, cohérent avec le paysage urbain qui y existe.

La rédaction de l'article 6 présente certaines similitudes avec celle du P.O.S. de Thierville et reprend celle du P.O.S. de Verdun.

En effet, les constructions pouvaient s'implanter à l'alignement des constructions existantes de la rue, ce qui a été maintenu au P.L.U. ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Le P.L.U. réduit cette distance à 3 mètres (sauf pour les constructions les plus hautes).

Le P.L.U. supprime la possibilité de s'implanter au ras de l'emprise publique (ce qui est peu pratiqué en zone de construction récente et pose le problème de l'accès et du stationnement des véhicules), mais exige la matérialisation de cette limite soit par un mur surmonté d'une grille métallique ou en bois, soit par une barrière en bois doublée d'une haie vive.

Les articles 6 et 7 de la zone UB au P.O.S. d'Haudainville reprenaient les Règles Nationales d'Urbanisme en la matière.

L'article UC7 du P.L.U. est aussi plus proche de l'article UB7 du P.O.S. de Thierville, avec quelques adaptations :

- ❖ implantation sur limite séparative autorisée sur les deux limites aboutissant aux voies si l'unité foncière possède une largeur sur voie inférieure ou égale à 10 mètres ( dans les premiers 20 mètres au P.O.S.)
- ❖ sinon en recul d'au moins 3 mètres (4 mètres au P.O.S.)

Afin de simplifier la lecture du règlement, les conditions de hauteur relative qui figuraient au P.O.S. de Thierville n'ont pas été reconduites. La hauteur maximale absolue a été fixée à 12 mètres au faîtage au P.L.U., ce qui correspond à une hauteur moyenne par rapport à celles édictées aux P.O.S. d'Haudainville et Thierville (10 mètres au faîtage au P.O.S. d'Haudainville, 15m à l'égout à Thierville).

L'article 11 traite des garages, des façades, des toitures, des clôtures, des façades commerciales, des éléments techniques et abris divers. Il est beaucoup plus conséquent que la rédaction qui existait aux P.O.S. de Thierville et Haudainville.

Comme pour la zone UA, le coefficient des sols en vigueur au P.O.S. de Thierville a été supprimé.

***La superficie de la zone UC est de 538 hectares dont 33,5 classés UCa, 10,5 en UCb et 4,4 en UCc.***

- *Zone UL*

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs importants ouverts au public ou non.

Les communes de Béthelainville et Sivry-La-Perche ne font pas apparaître de zonage UL.

On trouve le zonage UL à Haudainville, à Thierville et à Verdun, les équipements des autres communes étant inclus dans le tissu urbain classique ne demandant pas de réglementation spécifique.

*A Haudainville*, la zone UL concerne les aménagements touristiques situés dans le secteur des fours à chaux sur le site du spectacle « Connaissance de la Meuse », en continuité du tissu verdunois qui étaient répertoriés au P.O.S. en zone NAI. Le zonage UL ne concerne qu'une partie du terrain, viabilisé et comportant des constructions.

Ce zonage est en diminution par rapport au P.O.S. qui classait UL de vastes terrains non viabilisés. Les terrains qui ne sont pas destinés à recevoir des constructions mais des aménagements non viabilisés, ils ont donc été reclassés en NI.

*A Thierville*, la zone UL recouvre l'ensemble du complexe sportif ainsi que le parc animalier auparavant classés NDA au P.O.S. .

Elle concerne également une partie de l'ancien quartier Niel-Thouvenel-Gribeauval destiné à recevoir un équipement de niveau national. Ces terrains étaient précédemment classés UM.

Elle couvre un espace d'environ 4,5 hectares à la Galavaude, sur des terrains partiellement inondables, afin d'y développer un parc de sport avec des aménagements (terrains) compatibles avec ce caractère.

Un secteur ULe, réservé à une aire d'accueil des nomades, est programmé en bordure de Meuse au lieu-dit « La Pièce derrière Saint-Paul». Il recevra une viabilisation complète compatible avec son affectation.

A Verdun, la zone UL recouvre : la Galavaude, le Parc de Londres et le secteur d'Ozomont, l'ensemble scolaire de Bevaux, l'hôpital et la pointe Meuse-canal des Augustins classée ULa. Ces secteurs étaient déjà classés UL au P.O.S. . La citadelle était auparavant classée 1AU. Or il s'agit d'une zone entièrement viabilisée pour laquelle un programme de valorisation en activités de loisirs et tourisme est établi, qui correspond aux principes du zonage UL. Elle reçoit un zonage ULd qui limite les utilisations du sol à ce qui est en liaison avec le tourisme et les loisirs.

Quelques éléments réglementaires limitent la hauteur - limitée à 15 mètres au faîtage et donnent des orientations sur les couleurs.

Les autres règles sont plus générales, laissant une marge de manoeuvre pour l'implantation, en raison du caractère très divers des équipements concernés.

Un secteur ULa limite la hauteur maximum à 7 mètres au faîtage en raison de son impact à un endroit emblématique du centre-ville de Verdun.

A l'inverse, une partie du centre hospitalier a vu sa hauteur maximum relevée à 20 mètres pour pouvoir réaliser une extension, elle a donné naissance à un secteur ULc.

Enfin, le camping du Breuil, auparavant classé NDa, a bénéficié d'une mise à niveau de ses réseaux qui sont conformes aux standards de la zone U. son unité foncière est donc reclassée ULb, et les éléments de réglementation spécifiques sont basculés, sans changement, de NDa vers ULb.

***La superficie de la zone UL est de 107,5 hectares dont 0.1 hectare en ULa, 6 en ULb, 2.7 en ULc, 17.3 en ULd et 0.9 en ULe.***

- *Zone UM*

Il s'agit d'une zone réservée aux activités militaires qui concerne quatre secteurs :

- la partie du quartier Bayard située sur le ban de Verdun,
- la caserne Maginot située à Thierville,
- stand de tir de la rue du Champ de Mars à Thierville,
- environ la moitié des terrains situés sur l'ancien quartier Niel-Thouvene-Gribeauval réservés aux activités du ministère de la défense, également à Thierville.

Les règles sont souples pour permettre des implantations selon les besoins du ministère de la défense.

La partie de zone UM située à l'extrémité du faubourg de Glorieux trouve un zonage Ng au P.L.U., car elle ne dispose pas d'une viabilité suffisante (dont la défense incendie) et n'en disposera pas au terme connu.

Dans cette zone, les évolutions de la réglementation concernent la zone UM du P.O.S. de Thierville.

En ce qui concerne la réglementation, comme au P.O.S., les occupations et utilisations du sol autorisées sont réservées à un usage militaire.

L'article 3 a été simplifié; notamment, les largeurs minimales pour les voiries et accès présentes au P.O.S. ont été supprimées, elles devront être conformes à la réglementation.

S'agissant d'une zone urbaine, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement; le P.L.U. ne fait plus référence aux réseaux militaires. Les eaux pluviales sont réglementées de la même façon que dans les autres zones urbaines. Enfin, le P.L.U. maintient les règles du P.O.S. édictées pour les réseaux intérieurs, qui doivent être enterrés et les raccordements aux réseaux publics d'électricité, de gaz, de téléphone, etc... devront être encastrés dans les façades ou enterrés.

Les articles 5 et 9 demeurent non réglementés, comme au P.O.S.

L'article 6 est inchangé (implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres).

L'article 7 du P.L.U. reprend la règle nationale d'urbanisme, en interdisant l'implantation sur limites séparatives, alors que le P.O.S. de Thierville autorisait cette implantation sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 4 mètres.

Dans un souci de simplification, les règles de hauteur relative n'ont pas été reconduites. En hauteur absolue, les constructions ne devront pas dépasser 15 mètres au faîtage. Au P.O.S., les 15 mètres étaient mesurés à l'égout, avec une restriction à 9 mètres pour les constructions en bordure des voies ou en limite du domaine public.

Quelques prescriptions architecturales ont été maintenues ; leur rédaction est actualisée par rapport à celle du P.O.S.

Comme au P.O.S., le P.L.U. ne définit pas de normes spécifiques pour le stationnement, mais il supprime la règle de participation, incongrue pour des espaces disposant de leur propre parking.

L'article 13 est construit sur la même base que celle des autres zones urbaines, ce qui a pour effet de supprimer la règle qui imposait que 20% des espaces non bâtis soient plantés ou aménagés en espaces verts, mais la norme de plantation (1 arbres pour 60m<sup>2</sup>) n'est pas appliquée.

Comme pour d'autres zones urbaines, le coefficient d'occupation des sols (qui était de 1) a été supprimé.

***La superficie de la zone UM est de 43.6 hectares.***

- *Zone UX*

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. Elle recouvre des espaces largement urbanisés qui disposent de la viabilité complète.

Les communes de Béthelainville et Sivry La Perche ne présentent pas de zonage urbain spécifique à vocation d'activités.

A *Verdun*, le zonage UX concerne le quartier Driant (6 hectares environ), qui a évolué d'une activité militaire vers une activité civile, la zone commerciale de la Galavaude, la zone de Chicago, la zone de Tavannes, la zone de Baleycourt pour sa partie Est.

La zone 2NAj située en contrebas de la rue de Tavannes, très peu accessible, et difficile à organiser de façon rationnelle est reclassée dans le zonage avoisinant pour permettre une extension des constructions classée en UX au Sud de la rue de Tavannes.

Les espaces appartenant à RFF situé dans le prolongement de la gare de Verdun sont également classés UX jusqu'à la déchetterie située à Thierville afin de prendre en compte l'urbanisation située sur ce site et de permettre une conversion plus aisée de ces espaces vers une gare multimodale à vocation de fret.

A *Thierville*, diverses évolutions sont à noter :

- ❖ création d'une zone UX sur une ancienne zone urbaine militaire (UM - secteur Gribeauval / casernes Niel)
- ❖ quartier Doumenc : création d'une zone UX sur d'anciens terrains repérés IINAx, UM mais aussi NDa (terrains le long de l'avenue de l'Etang, en vis-à-vis de zones de même vocation, UX ou 1AUX); on peut noter que le quai de chargement d'engins lourds sur la voie ferrée (anciennement UM et situé en zone inondable) est inclus dans cette zone, il s'agit d'un équipement susceptible de renforcer l'attrait de la desserte ferrée de la zone, son accès aux engins militaires restant ouvert
- ❖ rattachement d'une partie d'une ancienne zone UX à une zone 1AUX au lieu-dit « la pièce du vieux ruisseau », en raison d'une insuffisance des réseaux

- ❖ conservation de la zone UX en limite communale avec Verdun (rue du Champ de Mars)
- ❖ définition d'une vaste zone UXn à l'entrée Est de Thierville (au P.O.S. : UX et IINAx - continuité avec la zone Chicago)

*A Haudainville*, une partie du terrain d'assiette d'un entrepôt situé au Nord-Ouest du village a été isolé en UX afin de permettre son utilisation et son agrandissement pour une activité économique artisanale.

Le règlement de la zone UX vise à limiter les implantations non désirables en zone d'activités comme l'habitat. Il veille également à permettre la meilleure productivité du foncier à vocation d'activités en ne fixant pas de contrainte de C.O.S. .

Les évolutions du règlement UX concernent principalement le P.O.S. de Thierville.

Les articles 1 et 2 du P.L.U. modifient peu les occupations et utilisations du sol autorisées et interdites au P.O.S., avec une restriction pour les constructions à usage d'habitation qui, outre leur lien avec l'activité, ne doivent pas dépasser 75 m<sup>2</sup> de SHON.

L'article 3 a été simplifié, en privilégiant une bonne adaptation en fonction de l'importance et de la destination des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

L'article sur les réseaux est précisé sur le point des eaux pluviales.

L'article 5 n'était pas réglementé au P.O.S. ; il l'est au P.L.U. (surface supérieure ou égale à 1500m<sup>2</sup> et largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres).

Différentes contraintes ont, en parallèle, été supprimées :

- ❖ Afin de favoriser une certaine densité au détriment d'une consommation excessive d'espace, l'emprise au sol des bâtiments (limitée à 60% de la superficie de l'îlot de la propriété) et le coefficient d'occupation du sol ont été supprimés
- ❖ Concernant les aspects extérieurs, seule la règle générale de l'urbanisme a été maintenue.

L'article 7 est simplifié, en conservant une seule distance absolue par rapport aux limites séparatives (5 mètres). Les règles en matière de hauteur relative ont été supprimées, dans un souci de simplification. Une hauteur maximale de 20 mètres a, en revanche, été définie (la hauteur absolue des bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial n'était pas limitée au P.O.S.).

L'article 13 supprime l'obligation d'aménager au moins 10% de la superficie du terrain en espaces verts ; en contrepartie, la réglementation du P.L.U. est plus précise sur les plantations à réaliser sur les aires de stationnement et afin de masquer les aires de dépôt et stockage.

***La surface totale classée en UX est de 181,5 hectares.***

- **Zones UZA, UZB et UZC**

Il s'agit des zones correspondant au découpage de la ZAC de Verdun Sud qui est maintenue.

En conséquence, le zonage reprend les zones figurant à l'ex-Plan d'Aménagement de Zone et le règlement, les normes fixées à l'ex-Règlement d'Aménagement de Zone. Dans ce dernier, sont toutefois exclues les références aux enseignes pour lesquelles le Code de l'Urbanisme n'intervient pas et celles aux espaces verts publics qui ne font pas l'objet d'autorisation d'urbanisme.

***La surface de ces zones est de 5.7 hectares en UZA, 3.9 hectares en UZB, 22.5 en UZC.***

### **I.1.2. Les zones à urbaniser AU**

Les zones AU sont des zones « en mutation ». Elles sont, au moment de leur classement, encore naturelles ou partiellement urbanisées, peu ou insuffisamment équipées (voirie, assainissement,...), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines des communes. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.

Leurs programmes et leurs formes urbaines sont définis ; le règlement a fixé les conditions de leur urbanisation. Leur aménagement pourra être réalisé en totalité ou par phase, à condition que chaque phase d'aménagement soit compatible avec celle de la totalité de la zone et que les réseaux soient calibrés pour l'ensemble de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Le zonage proposé dans le cadre de cette élaboration distingue les zones 1AU, 1AUX et les zones 2AU.

- *Les zones IAU à vocation dominante résidentielle*

Cette zone à vocation à accueillir principalement des logements ainsi que les diverses fonctions et activités qui les accompagnent.

La construction doit se réaliser au fur et à mesure de la mise en place des équipements, sans limitation de taille de l'opération. Elle permet de réaliser des opérations au "coup par coup". En effet, ces zones disposent soit d'un schéma général d'aménagement soit d'indications d'accès et de sorties de voiries.

Ces schémas figurent au document «Orientations d'Aménagement».

Ils définissent les parcours de voirie et les limites des îlots urbanisables à l'intérieur desquels s'appliquent les règles d'implantation diverses.

Elle comporte trois secteurs :

- 1AUa dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit concerner l'ensemble de la zone concernée; il s'agit alors de zones de petite taille

- 1AUb dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit concerner au minimum 1 hectare de la zone concernée.

A certaines de ces zones, dont la surface est importantes et qui risqueraient de donner naissance à des opérations sans lien les unes avec les autres, sont également associés des schémas d'aménagement qui figurent en orientations d'aménagement.

- 1AUc dans lequel l'ouverture à l'urbanisation doit concerner au minimum 5 logements. Ce secteur permet d'une part de préserver systématiquement une cohérence minimum dans certaines opérations, même lorsqu'elles sont maîtrisées par la collectivité (dépôts de demande comportant un dossier permettant d'apprécier les éléments qualitatifs des constructions) et d'autre part, d'autoriser des opérations dans les communes où le développement s'effectue de façon moins importante.

Le règlement de la zone 1AU reprend pour base les prescriptions de la zone UC en imposant des conditions de réalisation des réseaux.

Selon les communes, les zones 1AU sont programmées de la façon suivante :

### à Verdun

Il s'agit essentiellement de secteurs déjà classés en zone d'urbanisation future au P.O.S.



① ② La zone du secteur du Grouzeau d'une superficie de 6,3 hectares environ (1AUb); sa surface est très légèrement agrandie afin de se limiter à 75 mètres du boulevard Stratégique. Son composition urbaine est fixée par l'orientation d'aménagement n°8.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Grouzeau / stratégique	1Na et ND pour une bande	Terres de culture, Jardins	Continuité d'une zone bâtie	Secteur sensible car visible tout au long du bd Stratégique. Terrain plat aisé à liasonner au tissu existant Préservation d'une bande inconstructible de 75m par rapport à la voie.	Aucune	Réseaux suffisants à proximité ; accès depuis l'allée Grouzeau prévus dans la zone AU	70 à 80 logements

A proximité, au Nord, une zone 1AUa est maintenue sur une surface de 1,1 hectare.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Grouzeau	1NA	prés	Zone entourée de bâti	Continuité du tissu bâti à réaliser	Aucune	Existant en périphérie Desserte routière existante sur l'allée du Grozeau	15 à 20 logements

③ Le secteur desservi par la rue Miss Sibley d'une superficie de 2,1 hectares (1AUa).

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Miss Sibley	1NA	jardins	Zone entourée de bâti	Continuité du tissu bâti à réaliser	Aucune	Accès depuis la rue Miss Sibley	25 à 35 logements

④ Le Plat de Bévaux d'une superficie de 2 hectares (1AUb); sa surface est réduite puisque des parcelles les plus enclavées sont reclassées en UC et que l'essentiel de l'espace de jardins accessible depuis la rue des Jardinets est classé 1N, alors que le front de cette rue évolue vers UC.

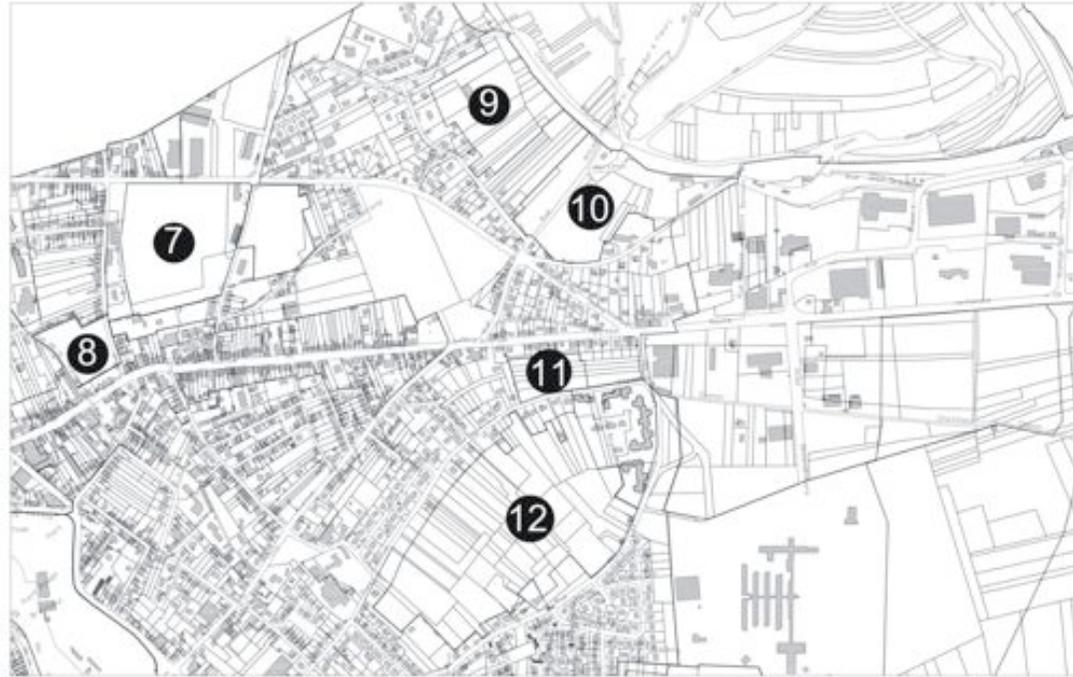
SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RESEAUX	POTENTIEL
Plat de Bévaux	1NA	Jardins	Zone entourée de bâti et de jardins. Assez enclavée Peu visible depuis la voie principale	Secteur peu visible	Aucune	Existant en périphérie Accès depuis la rue J. Ferry et de Georgie + allée des jardinets	30 logements environ

⑤ ⑥ La suppression de la ZAC des Planchettes entraîne l'introduction dans le P.L.U. de deux zones à urbaniser. L'une d'entre elles, la plus petite (2,5 hectares), est classée 1AU et dispose d'un schéma en orientations d'aménagement (*voir orientation n°9*). Son découpage permet la réalisation immédiate d'une petite opération sur la rue Romain Rolland, sans obérer l'urbanisation en profondeur, dont la collectivité maîtrise partiellement le foncier.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Les Planchette 1	ZAC des Planchettes	Prés	Bâti tout autour, ORU en cours sur le quartier avec renouvellement du bâti situé au Sud	Espace discret dans le bâti	Aucune	Plusieurs voies de desserte : rue Romain Rolland au Sud, allée de la Carafiole au Nord	30 à 45 logements

La zone la plus grande (3,8 hectares) est maîtrisée par la collectivité et reste donc urbanisable de la façon la plus souple, 1AUB sans orientations d'aménagement.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Les Planchette 2	ZAC des Planchettes	Terres de culture	Bâti à l'Ouest Liaison à créer	Espace ouvert peu proéminent Un front urbain nouveau sera créé À traiter	Aucune	À proximité Voies à créer depuis la rue du Général Séré de Rivière et l'allée de la Carafiole au Nord.	40 à 50 logements



⑦ L'ancien quartier Miribel d'une superficie de 6,6 hectares environ (1AUb).

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

⑧ L'ancien quartier Ancelin d'une superficie de 1,7 hectares (1AUa).

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Ancien quartier Ancelin	1NA	Ancienne friche militaire Sans bâtiment	Espace entouré de bâti	Transition très aisée avec le bâti environnant assez dense	Au Sud-Ouest : Servitude relative aux monuments historiques	Accès depuis la rue du Général Lemaire ou la rue de la Vierge des Pauvres	25 à 45 logements

⑨ ⑩ Les Bouillères ; ce secteur s'agrandit vers l'Est au-delà de la rue Marceau sur une zone partiellement urbanisée dont la principale unité foncière est un terrain agricole partiellement enclavé.

D'une superficie assez modérée, ce secteur permet la création d'une desserte allant de la rue de Tavannes à la rue de Marceau .

La zone située au Nord-Ouest de la nouvelle zone UC est classée 1AU (4,8 hectares), celle située à l'Est, 1AUb (6,4 hectares).

L'orientation d'aménagement (n°7) prévoit la création d'un espace vert à l'endroit le plus difficilement urbanisable (talus).

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Les Bouillères N-O	1NAb	Terres de culture, prés	Secteur d'extension achevant l'urbanisation au Nord	Espace sensible car en côte ouverte vers le Sud Secteur limité par la voie ferrée	Voie ferrée	Réseaux en périphérie Voies à créer depuis la rue du Capitaine de Vaisseau Mine	40 à 50 logements

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Les Bouillères S-E	1NAsb et 2NA	Terres de culture et friches	Secteur d'extension achevant l'urbanisation au Nord	Espace sensible car en côte ouverte vers le Sud Secteur moins exposé visuellement que le précédent	Voie ferrée et protection du cimetière	Réseaux en périphérie Voies à créer depuis la rue du Capitaine de Vaisseau Mine, la rue Marceau et la rue de Tavannes	50 à 60 logements création d'un espace vert

11 Au Nord de la rue de Châtillon pour la partie non urbanisée : une zone 1AUa de 1,3 ha.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Nord Châtillon	1NA	prés	Zone entourée de bâti Pas de continuité avec l'opération récente contiguë dans la même zone NA. Pas de continuité de voirie.	Petite opération dans un espace assez banal	Aucune	Existant en périphérie Accès depuis la rue du Briolet	15 logements environ

⑫ Secteur des Hauts-de-Charmois, (1AU) d'une superficie de 15,5 hectares.

Ce secteur principal de la commune de Verdun a fait l'objet d'études particulières. Elles ont permis de déterminer les voiries et accès à préserver. La division en plusieurs secteurs figurant au P.O.S a donc été supprimée.

Elles ont également défini une hiérarchisation des voiries et des aménagements publics internes.

On retrouve ces principes dans la planification de la façon suivante :

- création d'emplacements réservés pour les voies principales;
- définition des voies secondaires au schéma d'aménagement (*voir orientation d'aménagement n°6*);
- création d'un emplacement réservé d'environ 2 hectares pour la création d'un parc public.

De ce fait, les obligations en matière de réalisation d'espace vert par opération sont supprimées pour ce secteur spécifique.

En revanche, le minimum de cinq logements requis doit permettre de vérifier plus aisément la cohérence et l'homogénéité de certains éléments qualitatifs comme les clôtures.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RÉSEAUX	POTENTIEL
Hauts-de-charmois	1NA 1NAa/1NAb	Terres de culture, Jardins, boisements	Urbanisation périphérique complète, de typologie variée	Vue sur la côte de Meuse depuis le haut de la rue de Briolet Peu de structuration paysagère autour de la zone	Aucune	Existants en périphérie Renforcement nécessaire en raison de la taille de l'opération. Bonne liaison sur les rues de Châtillon et du Briolet Hierachisation des voies internes à prévoir	250 à 350 logements 1 parc public

La citadelle perd son classement 1NA au profit de ULd en raison de la définition précise de son programme. Il en va de même pour le secteur classé 1NAa au P.O.S., situé entre l'allée du Grouzeau et l'allée de Monjardin, d'une superficie de 2,1 hectares dont l'urbanisation est très complexe en raison de l'enclavement et qui n'est pas souhaitable afin de maintenir un poumon vert dans le quartier. Cette zone bascule donc de 1AU vers 1N et devient inconstructible.

*La surface des zones 1AU de Verdun s'établit à 54,1 hectares, dont 6,2 hectares en 1Aua et 25,1 hectares en 1AUb.*

Elles offrent donc un potentiel d'environ 550 à 750 logements selon la densité choisie, soit la possibilité d'augmenter assez nettement le rythme de construction annuel.

## à Thierville-sur-Meuse

La configuration actuelle de l'urbanisation se prête à la définition de plusieurs zones 1AU de taille modérée, qui viennent compléter le tissu existant.



❶ ❷ La seule véritable «extension», au-delà de l'actuelle enveloppe bâtie, s'étend de part et d'autre de la rue de la Chaume, jusqu'aux terrains réservés à un usage militaire. Ce secteur d'environ 10,5 hectares s'inscrit dans la continuité d'un quartier résidentiel de type pavillonnaire. La zone à urbaniser encercle d'ailleurs quelques habitations déjà existantes. Elle est bien située, en vis-à-vis du centre ancien linéaire et à proximité de la mairie ainsi que d'équipements de loisirs.

Une orientation d'aménagement (n°5) précise les conditions de desserte de ce secteur classé d'une part 1AUc et d'autre part 1AU, depuis la rue Auguste Marquet, la route de la Chaume et le chemin des Epincieux.

La division en deux secteurs permet d'offrir des parcelles rapidement urbanisables au coup par coup, là où le système de voirie est déjà quasiment en place et de préserver une meilleure homogénéité un peu au-delà.

Au P.O.S., ces terrains étaient déjà repérés, en majorités, en zone 1NA et UB; la partie la plus au Sud était classée en NC et NDm.

Aujourd'hui, ces terres sont exploitées par l'activité agricole, en prés ou champs. Ils présentent une légère pente, pour la partie la plus au Sud.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
« Les Rouges Terres »	Pré Verger Haie résineuse Champ  Terrain plat	1NA UB	Bonne insertion urbaine : le site est localisé juste en arrière de la RD38, non loin de la mairie, dans un secteur qui compte déjà diverses constructions dispersées à vocation résidentielle. Il est adossé aux casernes Maginot.	<u>Desserte externe</u> : depuis rue de la Chaume et rue Auguste Marquet  <u>Desserte interne</u> : à créer	Proximité des casernes Maginot	Un potentiel de 50 à 80 logements
« Le Petit Noyer »	Champs  Terrains plats et en pente douce	1NA NC NDm	Extension du tissu urbain, sur la base de rues ou chemins existants, en prolongement d'un secteur résidentiel.  Extension qui fait face à l'ancien village linéaire de l'autre côté de la RD38.	<u>Desserte externe</u> : depuis rue Auguste Marquet, chemin des Epincieux et chemin de la Charpenterie  <u>Desserte interne</u> : à créer, possibilité de réaliser des voiries en bouclage, évitant les impasses + réutilisation du chemin des Epincieux	Servitudes au voisinage des cimetières  Extension du terrain de manoeuvre de la Chaume	Un potentiel d'environ 90 à 100 logements  Le fossé, une fois mis en valeur, peut faire la transition entre deux espaces résidentiels d'une part et une zone naturelle d'autre part.

Il avait été envisagé d'étoffer le linéaire bâti actuel à l'entrée Ouest de Thierville, au Sud de la RD (La Hayette). Ce projet a été abandonné en raison de la présence d'une exploitation agricole. Son périmètre inconstructible rejetait le nouveau quartier à distance du tissu existant, créant un surcoût lors de l'aménagement et aussi un futur quartier en partie détaché de l'agglomération.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
« La Hayette »	Champs, vergers Terrain plat	NC	Etoffer en profondeur l'urbanisation linéaire le long de la RD 38 en entrée Ouest	<u>Desserte externe</u> : depuis rue du Montant Perchy  <u>Desserte interne</u> : à créer	Périmètre agricole inconstructible	La présence de l'exploitation agricole limite fortement l'efficacité de l'urbanisation.  L'exploitation agricole semble viable sur le long terme. Il apparaît donc logique de conserver à ce secteur sa vocation agricole, d'autant plus que les potentiels dégagés sur les autres sites sont largement suffisants pour couvrir les besoins estimés de la commune de Thierville en terrains à bâtir, pour les 15 années à venir.

⑤ De l'autre côté de la RD et à l'arrière des récents lotissements, en revanche, une possibilité d'extension a été maintenue, les projets d'aménagement étant déjà bien avancés. Cette zone 1AU de 1,6 hectares est située dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau (1AUp).

④ Une zone à urbaniser d'environ 2,5 hectares, figurait déjà au P.O.S. au lieu-dit « L'Entrée du Pusieu » ; elle a été reconduite dans le présent P.L.U. Ce futur quartier s'insère parfaitement dans le tissu urbain alentour, qui est résidentiel et situé à proximité du collège.

Ce site ne présente pas de sensibilité particulière sur le plan paysager ou écologique (il s'agit d'un champ cultivé).

En outre, le terrain est plat et une desserte traversante est réalisable entre l'avenue du 150<sup>e</sup> R.I. et la rue des Cheminots.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
« L'entrée du Pusieu »	Champ Terrain plat	1NA ER	Bonne insertion urbaine : le site est compris dans un secteur résidentiel, proche du collège  Site non sensible sur le plan paysager	<u>Desserte externe</u> : depuis avenue du 150 <sup>e</sup> R.I. et rue des Cheminots  <u>Desserte interne</u> : à créer	Aucune	30 à 45 logements

Les autres zones à urbaniser à vocation principale d'habitat à Thierville sont de taille modeste et constituent des « dents-creuses », qu'il semble logique de combler. Elles figuraient déjà au P.O.S. en zone à urbaniser :

- ⑤ Zone 1AUa, sur 1 hectare, accessible depuis la rue du Colonel Fourlinie et depuis l'impasse des Preux ou la rue du Deuxième Régiment. Deux emplacements réservés pour en assurer la desserte sont portés au plan de zonage.
- ⑥ Zone 1AUa, sur 1,1 hectares, accessible depuis la rue Jules Poncet et adossée à la zone UX.

Une vaste zone 1NA figurait au P.O.S. sur le coteau derrière la caserne Maginot (« Chemin Sous Les Vignes »). Les autorités militaires ne sont pas favorables à un développement de l'urbanisation sur ce site. De plus, ce secteur, occupé par des jardins et vergers, parfois en friches, se prête mal à un développement de l'habitat, dans la mesure où il serait déconnecté du tissu résidentiel de la commune. Il a donc été reclassé en zone naturelle, sauf son extrémité orientale, en vue d'un court prolongement de l'Allée Saint-Amand en zone UC.

Enfin, une zone 1NA était prévue à l'entrée Nord-Est de la commune, desservie par l'avenue du 150<sup>ème</sup> R.I. . Elle est reclassée en 2AU car il s'agit d'une seconde priorité.

*La surface de la zone 1AU de Thierville s'établit à 17,5 hectares, dont 2,1 hectares en 1AUa et 7,9 hectares en 1AUc.*

Elles offrent donc un potentiel d'environ 170 à 200 logements selon la densité choisie.

Le rythme moyen actuel d'environ 10 logements par an peut donc être augmenté.

## à Béthelainville,

Plusieurs petites zones d'extension, accessibles directement depuis la voie et en continuité du tissu bâti existant ont été classées UAv.

Deux secteurs 1AU ont été également programmés.



❶ Le site d'extension le plus étendu – 1,9 hectares en 1AUc – est situé à proximité immédiate du cœur du village. Ce site est accessible depuis la place de la mairie. En outre, pour desservir les futures habitations, il est possible de relier les deux chemins existants par une voirie en bouclage, préférable à des fonctionnements en impasse.

Les terrains concernés sont plats ; il s'agit de prés avec quelques arbres fruitiers.

L'impact visuel depuis le centre du village est quasi inexistant en raison de la localisation des futures constructions à l'arrière du bâti ancien.

Ce secteur rejoint le zonage UC qui permet un très petit nombre de constructions nouvelles.

Une orientation d'aménagement a été fixée (n°1).

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
<p>Béthelainville</p> <p>Arrière de la mairie</p>	<p>Prés</p> <p>Terrain quasiment plat</p>	<p>Urbanisation à proximité immédiate du centre du village.</p> <p>Faible impact visuel depuis le centre du village, en raison d'une localisation à l'arrière des anciennes constructions.</p> <p>Sensibilité visuelle depuis la voie communale n°3 (arrivée Ouest, vue de type panoramique)</p>	<p><u>Desserte externe</u> : 2 chemins existants qui rejoignent la place de la mairie</p> <p><u>Desserte interne</u> : A créer Possibilité de créer une voirie traversante reliant les 2 chemins</p>	<p>Aucune</p>	<p>Le potentiel peut être estimé à 18 parcelles, sur la base de parcelles d'environ 10 ares.</p> <p>225m de voirie à créer</p>

② En ce qui concerne Vignéville, une extension compacte vers l'Est sur une profondeur similaire à celle de l'îlot qu'il est prévu de renforcer en UAv est planifiée sur 0,6 hectare. Elle reçoit le classement 1AUa car elle est aujourd'hui déconnectée des constructions existantes.

Les chemins ruraux existants pourront être réutilisés pour assurer la desserte de cette extension.

Les contraintes liées aux exploitations agricoles présentes ont été prises en compte, pour les principales.

Le secteur situé au plus près du lavoir est occupé par des prés et des vergers ; au-delà, il s'agit de champs cultivés.

*La surface de la zone 1AU de Béthelainville s'établit à 2,5 hectares dont 0,6 hectare en 1AUa et 1,9 hectares en 1AUc. Elles offrent donc un potentiel d'environ 25 logements.*

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Vignéville	Prés et vergers à proximité du lavoir  Champs au-delà  Pente douce	Extension compacte à l'Est du hameau, sur une profondeur similaire	<u>Desserte externe</u> : Chemins ruraux existants, qui rejoignent la RD 200  <u>Desserte interne</u> : A créer	Périmètres agricoles inconstructibles	12 + 15 unités foncières (de 10 à 12 ares)  130m + 100m de voirie à créer

## à Houdainville

Trois sites d'extension à vocation principale d'habitat ont été sélectionnés.



❶ Le premier est localisé à l'Est de la RD 964. À l'Ouest de la RD 964, la présence d'exploitations agricoles limite fortement les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Cette zone d'extension de 1 hectare vient en continuité des lotissements récents, dans le vallon du ruisseau de Belrupt. Classé au P.O.S. en zone agricole (NC), ce secteur est actuellement occupé par des champs ainsi que par un parc / verger (sur le coteau au Sud-Est de la rue de la Marjolaine).

Sa desserte externe peut être effectuée via le centre du village, par la rue de la Marjolaine, mais avec un carrefour sur la RD assez dangereux. Il apparaît possible de créer un tracé de desserte complémentaire, rejoignant la rue de la Louvière et permettant ainsi de rejoindre directement la RD 903, ce qui aurait l'avantage d'éviter un surplus de circulation sur les rues assez étroites du centre du village. Cette organisation viaire figure aux orientations d'aménagement (n°3).

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Vers Belrupt	<p>Fond du vallon du ruisseau de Belrupt</p> <p>Terrain quasiment plat, sauf pente douce du coteau au SE de la rue de la Marjolaine</p> <p>Champs, Parc / verger sur le coteau au SE de la rue de la Marjolaine</p>	NC	<p>Urbanisation en continuité des extensions récentes</p> <p>Site sensible visuellement depuis la RD 903 en provenance de Nancy.</p> <p>Abords du ruisseau de Belrupt à préserver de l'urbanisation et à mettre en valeur</p>	<p><u>Desserte externe</u> :</p> <p>- rue de la Marjolaine : rue assez étroite avec carrefour sur RD dangereux. Cette desserte rabat également la totalité du futur trafic sur le centre du village.</p> <p>- d'où l'éventualité d'un tracé de desserte sur la rue de la Louvière, qui permet de rejoindre directement la RD 903.</p> <p><u>Desserte interne</u> : à créer</p>	<p>Ligne EDF 63kv Dugny – Verdun</p> <p>ZNIEFF de type 2</p>	Un potentiel d'environ 12 logements

Notons que ce site est sensible visuellement depuis la RD 903 en provenance de Nancy. L'enjeu de qualité ne concerne donc pas seulement la commune, mais se place à l'échelon intercommunal.

En matière de protection de l'environnement, le tracé du zonage prend en compte la préservation des abords du ruisseau de Belrupt, par un classement en zone N.

② Le second secteur, d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> est créé le long de la rue de la carrière aux boeufs, dans le périmètre villageois. Il permet la réalisation d'un petit nombre de constructions.

Il est situé sur des terrains dont la desserte est à améliorer.

Ce secteur est parfaitement intégré dans le tissu bâti. Son impact visuel sera négligeable.

Les parcelles sont occupées aujourd'hui par des jardins.

③ Le troisième secteur d'une surface d'environ 0,5 hectare est constitué d'un délaissé de l'opération de La Louvière. Actuellement en franche, il est classé NCj au P.O.S. mais il n'est pas effectivement affecté à des jardins.

Desservi par la rue de la Crottée, son urbanisation partielle permettra de compléter l'opération existante.

Afin d'obtenir une utilisation cohérente de l'espace et notamment un accès unique à partir d'un chemin existant, une orientation d'aménagement (n°4) est proposée.

Par ailleurs, le classement en 1AUa impose la réalisation d'une seule opération pour la totalité de la zone.

est localisé à l'Est de la RD 964.

④ Le quatrième secteur est situé au lieu-dit au Saule, à l'arrière d'un front bâti villageois. Bien que classé UB au P.O.S., son urbanisation était limitée par la présence de bâtiments agricoles. La délocalisation de cet usage redonne son actualité à ce secteur qui est déjà partiellement intégré au tissu bâti. Toutefois, sa forme, la situation de ses réseaux et la nécessité d'y optimiser l'urbanisation en densité et en liaisons avec le tissu bâti extérieur impose le classement en 1AU, 1AUc pour une opération minimale de 5 logements.

*La surface de la zone 1AU d'Haudainville est au total de 2,5 hectares, dont 2 en 1AUc et 0,5 en 1AUa.*

Elle offre donc un potentiel d'environ 30 logements.

Le potentiel couvre environ 5 années au rythme annuel moyen observé.

## à Sivry-la-Perche

La partie ancienne du village de Sivry-La-Perche s'inscrit dans une sorte d'amphithéâtre formé par le relief. L'implantation des maisons et la forme des rues épousent les courbes de niveau.

Le site est par ailleurs sensible sur le plan écologique, comme en témoigne le périmètre du site Natura 2000 et, également, sur le plan de la protection de la ressource en eau (un périmètre rapproché de captage englobe une partie du village et de la zone à urbaniser). Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement (n°2).



① ② Dans cette configuration générale, un site d'extension de l'urbanisation se dégage très nettement. Il avait déjà été repéré dans le projet de plan d'application du R.N.U., formulé en 1979. Cette zone à urbaniser permet de relier le cœur du village avec l'extension linéaire le long de la RD. Elle respecte le site de qualité du village ainsi que les périmètres Natura 2000.

Plus précisément, les zones à urbaniser s'étendent sur des prés, entre la RD, le chemin rural n° 2 (prolongement de la rue de Vaux) et le chemin vicinal n°3 (rue de la Promptitude). Leur desserte est donc aisée.

Au regard de la taille actuelle du village et du rythme moyen de construction, la capacité de ce secteur est importante. L'urbanisation devra donc être réalisée par tranches ; le zonage traduit cette nécessité par un fractionnement de la zone à urbaniser en un classement 1AU et un classement 2AU.

La présence d'un établissement agricole classé limite l'efficacité de l'urbanisation.

Toutefois, sur les secteurs 1AU les plus proches du village, une organisation urbaine avec voirie traversante peut être envisagée tout en respectant le périmètre inconstructible lié à cette activité.

Cette organisation est décrite comme Orientation d'Aménagement.

Un développement de l'urbanisation aurait pu être envisagé dans le prolongement de la Grande Rue; toutefois, la présence de bâtiments d'exploitation agricole ne rendait pas ce choix pertinent, l'accès étant par ailleurs nettement moins aisé.

*La surface totale des deux zones 1AUc de Sivry-la-Perche s'établit à 3,6 hectares.*

Elles offrent donc un potentiel d'environ 35 logements, soit une planification à long terme intégrant une croissance de la demande.

OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Prés  Pente douce, avec une rupture de pente assez marquée en contrebas de la rue de la Promptitude	Extension qui respecte le site particulier et de qualité dans lequel s'inscrit le village (village niché au pied d'un coteau formant un cirque)  Une telle extension permettrait également de « raccrocher » l'extension linéaire le long de la R.D. au cœur du village.	<u>Desserte externe</u> Plusieurs possibilités : * depuis chemin rural n°2 (prolongement de la rue de la Vaux) : desserte la plus aisée, bonne visibilité * par le chemin vicinal n°3 (rue de la Promptitude), raccordement un peu avant le carrefour avec la RD, à la hauteur du transformateur EDF, pente assez forte * depuis RD 115, tronçon rectiligne (trafic estimé à 391 véhicules par jour sur cet axe)  <u>Desserte interne</u> : A créer	Périmètre agricole inconstructible	Un potentiel important de 45 grandes parcelles (de 12 à 15 ares).  220 à 345m de voirie à créer

### Les évolutions réglementaires :

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont diverses, afin de répondre à l'objectif de mixité du tissu urbain. Commerces, artisanat non nuisant, bureaux et services étaient déjà autorisés en zone 1NA au P.O.S. d'Haudainville. Le P.O.S. de Thierville était sur ce point plus restrictif que ne le sera le P.L.U., puisqu'il n'autorisait les constructions à usage commercial et artisanal qu'à condition qu'elles accompagnent une opération à usage d'habitation (sauf activité commerciale ou artisanale existant déjà à proximité directe).

L'article 3 du P.L.U. possède la même teneur que celui du P.O.S. d'Haudainville, Il est plus souple que la rédaction existante au P.O.S. de Thierville, qui stipulait par exemple que la largeur de plateforme d'une voie nouvelle devait être au minimum de 6m pour desservir de 3 à 10 logements.

L'article 5 est non réglementé au P.L.U., comme c'était le cas à Haudainville. Les prescriptions du P.O.S. de Thierville ont été supprimées (au moins 250 m<sup>2</sup> de superficie, 10m de longueur de façade sur rue et 18m de profondeur). En effet, il apparaît important, dans un souci d'économie foncière et de structuration des opérations d'autoriser de l'habitat individuel dense, qui est défavorisé par ce type de réglementation au profit de l'individuel diffus ou du collectif.

A l'article 6, le P.L.U. est plus exigeant que les P.O.S. existants, puisqu'il impose un retrait minimal mais également un retrait maximal (3 et 15 mètres) pour le bâtiment principal, interdisant de fait les constructions en « deuxième ligne ». Il autorise aussi l'implantation à l'alignement ou à l'alignement des constructions existantes de la rue. Le P.O.S. d'Haudainville imposait un recul de 5 mètres, interdisant ainsi l'implantation à l'alignement, alors que le P.O.S. de Thierville autorisait l'implantation à l'alignement ou en retrait, sans plus de précision.

Par rapport aux limites séparatives, le règlement du P.L.U. est proche des prescriptions des P.O.S. existants, passant pour Thierville de 4 mètres à seulement 3 mètres de retrait. Par ailleurs, le P.L.U. introduit une règle complémentaire pour les bâtiments de plus de 10 mètres de hauteur.

Comme pour les zones urbaines, le P.L.U. réglemente l'emprise au sol uniquement pour les dépendances et abris de jardins. Cet article n'était pas du tout réglementé à Haudainville.

A Thierville, en revanche, le P.O.S. imposait une emprise au sol maximale de 50% de l'îlot de la propriété pour les bâtiments à usage d'habitation. Cette règle est, dans les faits, peu restrictive ; sa suppression ne porte donc pas à conséquence.

Dans un souci de simplification, les règles de hauteur relative ont été supprimées ; quant à la hauteur absolue maximale autorisée au P.L.U., elle apparaît intermédiaire (12 mètres au faitage) par rapport aux P.O.S. d'Haudainville (10 mètres au faitage) et Thierville (15 mètres à l'égout).

L'article 11 comprend beaucoup plus de prescriptions qu'aux P.O.S. d'Haudainville et de Thierville.

L'article 13 du P.L.U. reprend la préoccupation du P.O.S. de Thierville, visant au maintien d'espaces verts au cœur des zones à urbaniser. Toutefois, elle est formulée différemment : il devra être réalisé au moins 1000m<sup>2</sup> d'espace vert par tranche de 10 logements. Pour les constructions comportant des logements collectifs ou individuels groupés, le ratio est de 1000m<sup>2</sup> par tranche de 15 logements.

Le P.O.S. de Thierville exigeait 10% au moins de la surface totale en espaces verts d'accompagnement pour toute opération de 1 ha ou plus. Le P.O.S. d'Haudainville ne comprenait pas de prescription de ce type.

Le C.O.S. présent au P.O.S. de Thierville (de 0,7) a été supprimé, considérant que les règles de hauteur, d'implantation déterminent le volume maximum des constructions.

***La superficie totale des zones 1AU à vocation résidentielle est de 80 hectares.***

- *Les zones IAUX à vocation dominante d'activités économiques*

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future peu ou mal équipée, destinée essentiellement aux activités économiques ou de zones partiellement occupées mais dont l'objectif est d'être raccordé, à terme, aux réseaux principaux.

### à Verdun

Trois secteurs d'urbanisation future, à vocation d'activité ont été retenus.



**A B** Il s'agit de la partie Ouest de la zone de Baleycourt (20,4 ha) et de l'établissement Wellman (8,6 ha). Ces classements sont sans changement par rapport au P.O.S. de Verdun. Seule la partie située à l'Est et disposant de la station d'épuration de l'usine INEOS est classée UX. En effet, la partie Ouest de la zone de Baleycourt ne dispose pas aujourd'hui d'un système d'épuration des eaux usées et une part importante est disponible à la construction. Elle reste donc classée 1AUX en perspective d'une mise à niveau de son assainissement. Les règles spéciales établies conformément à l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme viennent conforter l'implantation en recul d'au moins 25 mètres des bâtiments.

<b>SITE</b>	<b>OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE</b>	<b>ZONAGE P.O.S.</b>	<b>INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE</b>	<b>DESSERTE ET ACCES</b>	<b>SERVITUDES ET CONTRAINTES</b>	<b>FORMES URBAINES ET POTENTIEL</b>
Baleycourt Et Wellman	Zones d'activités occupées plus ou moins densément	1NAx	Secteurs d'activités bien délimités dans l'entrée Ouest de Verdun, dans la vallée de la Scance  Espace bien isolé par les coupures d'urbanisation  Constructions industrielles réalisées en contrebas de la RN3.	Réseaux partiellement disponibles  Système de desserte existant à partir de la RN3.	SEVESO 2  L.111.1-4	Maintien de la vocation sur le même périmètre : Baleycourt :20,4 ha Wellman : 8,6 ha



Ⓢ Cette zone concerne l'extension de la zone de Tavannes au Sud de la route d'Étain. Il s'agit d'un secteur classé 1AUXa qui fait l'objet de prescriptions réglementaires spéciales dans le cadre de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme. Elle occupe 10,7 hectares du territoire communal. Les constructions sont interdites à proximité des infrastructures routières à grande circulation.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RESEAUX	POTENTIEL
Sud Tavannes	1NAa	Terres de culture	Continuité avec les bâtiments d'activités situés le long de la RN3 (voir projet urbain pp.268-270)	Site légèrement en creux, entrée de ville sur la RN3. Recul d'implantation et hauteur limitée prévus au projet urbain	Secteur concerné par l'application de l'article L.111-1-4 du C.U.	À proximité Desserte depuis la RN3 et une voie interne depuis l'allée Desandrouin	10,7 hectares

## à Thierville



Ⓐ Elle couvre un espace important (11ha) au Nord-Est du tissu urbanisé situé autour de la voie ferrée et de la rue de l'Étang Bleu.

SITE	ZONAGE P.O.S.	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	INSERTION URBAINE	INSERTION PAYSAGERE	SERVITUDES ET CONTRAINTES	RESEAUX	POTENTIEL
Étang Bleu – Vieux Ruisseau à Thierville	1NAx et UF	Friches bâties, friches buissonnantes	Continuité avec la zone UX de Chicago et de ses extensions récentes	Site excentré, peu visible depuis l'urbanisation résidentielle, limité par deux voies ferrées	Secteur partiellement concerné par les zones bleues du PPRI.	À proximité Desserte depuis l'avenue de l'Étang Bleu, accès fer	11 hectares

## à Haudainville



Ⓐ Le Nord du ban communal d'Haudainville est concerné par une zone 1AUX de 18,8 hectares ; son périmètre reprend celui de la zone 1NAx du P.O.S., la seule évolution étant la suppression du secteur 1NAx1. Ce secteur était destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble.

À l'inverse, un secteur classé INAx au P.O.S. concerné, mais ne disposant pas d'une viabilité optimale voit son classement évoluer.

Il s'agit d'un secteur sensible sur le plan paysager et de la préservation de la ressource en eau potable, situé à l'entrée Ouest de Thierville (RD 38).

En outre, la partie déjà occupée ne sera pas desservie au terme du futur schéma directeur d'assainissement. Elle est donc classée Nx.

La suppression des zones 1NAx du P.O.S. au profit d'un classement en N et Nx, vise à prendre en compte seulement les activités existantes.

D'autres évolutions de forme sont réalisées par le P.L.U. :

- ❖ Quartier Doumenc et avenue de l'Etang Bleu : création de deux zones UX sur d'anciens terrains repérés IINAx et INAx, en raison de l'état satisfaisant des réseaux.
- ❖ Maintien des anciennes zones 1NAx à la limite communale avec Verdun, en englobant une partie d'une ancienne zone UX (au lieu-dit « la pièce du vieux ruisseau »).
- ❖ Transformation de l'ancienne zone IINAX (Maximo) en zone UXn.
- ❖ Transformation du secteur 'implantation de la déchetterie en zone UX.

À l'exception de la question des réseaux, la réglementation de la zone 1AUX reprend le règlement de la zone UX.

### Évolutions réglementaires :

L'autorisation pour les habitations est plus restrictive qu'aux P.O.S. d'Haudainville et de Thierville, puisque limitée à 75 m<sup>2</sup> de SHON. Il s'agit d'éviter l'utilisation impropre des surfaces réservées aux entreprises.

L'article 5 est réglementé au P.L.U. alors qu'il ne l'était pas aux deux P.O.S. cités ci-dessus.

Le recul de 5 mètres imposé au P.L.U. par rapport aux voies et emprises publiques est identique à celui du P.O.S. de Thierville ; à Haudainville, le recul exigé était de seulement 3 mètres.

Le P.L.U. interdit la construction sur les limites séparatives, contrairement aux P.O.S. d'Haudainville et Thierville.

En matière de hauteur absolue, le P.L.U. limite les hauteurs à 20 mètres au faîtage.

Sur les aspects extérieurs, le P.L.U reprend uniquement l'article général L.111-21 du Code de l'Urbanisme. Il supprime donc les quelques prescriptions qui existaient aux P.O.S. de Thierville (matériaux et couleurs des façades, clôtures, publicité, dépôts à masquer) et Haudainville (clôtures, dépôts à masquer).

Les normes de stationnement des P.O.S. d'Haudainville et de Thierville n'ont pas été reconduites, au profit d'une règle simple, plus malléable.

Comme pour les zones UX, l'article 13 supprime l'obligation d'aménager au moins 10% de la superficie du terrain en espaces verts (P.O.S. de Thierville et Haudainville pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup>). La réglementation du P.L.U. est axée sur les plantations à réaliser sur les aires de stationnement et afin de masquer les aires de dépôt et stockage.

Le P.L.U. ne définit pas de coefficient des sols ; les P.O.S. d'Haudainville et de Verdun n'en avaient pas fixé non plus et, à Thierville, le C.O.S. ne concernait que les bureaux et habitations (C.O.S. de 1).

***La superficie totale des zones 1AUX est de 70 hectares dont 10,7 hectares en 1AUXa.***

- *Les zones 2AU non urbanisables dans l'immédiat*

Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent plan.

La zone 2AU constitue une sorte de « réserve foncière » et sera ouverte à l'urbanisation au moment opportun.

Leur situation foncière, la problématique de leur réseau ainsi que leur éloignement, ou encore leur localisation nécessitent des études complémentaires.

Seules quelques occupations et utilisations du sol (relatives aux réseaux publics) y sont admises dans l'immédiat.

La localisation de ces zones résulte de la même démarche que celle des zones d'extension ouvertes 1AU (*cf. explications dans le chapitre consacré aux zones 1AU, p.181*).

### à Verdun

Trois zones 2AU ont été prévues.

**a** La première zone est située à l'Ouest de Verdun, dans le quartier Glorieux, entre l'allée Saint-Amand et la rue de Blamont. Ce secteur existait déjà au POS.

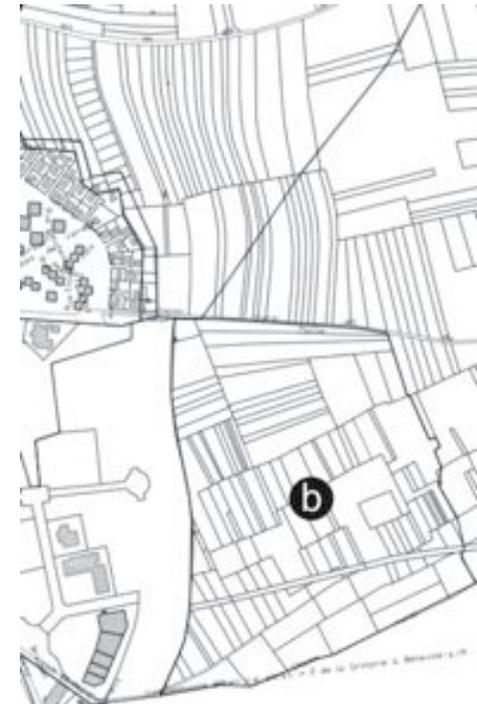
Elle occupe 2, 8 hectares, et est classée 2AUj. Les abris de jardin sont autorisés dans l'immédiat.

Elle correspond à une zone au foncier complexe qui ne peut être rendue opérationnelle dans l'immédiat.

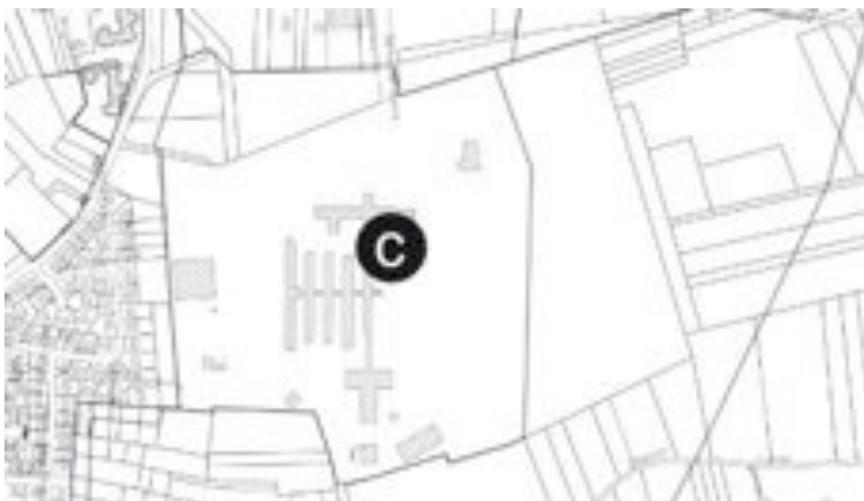


SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Glorieux	Jardins avec abris et cabanes diverses.	2NAj	Secteur enclavé au milieu de bâti peu dense dans le Faubourg de Glorieux Coteau sensible en vue lointaine	Desserte par ER n°4 (rue de Blamont)  Secteur enclavé, Réseau à créer	Aucune	30 à 40 logements

**b** Une zone 2AU est délimitée à l'Est de la ZAC de Verdun Sud sur 28,6 hectares, qui se substituent à un zonage NC principalement et pour la partie concernant l'emprise du boulevard Est à ND. Ce secteur constitue le potentiel d'extension de la ZAC actuelle à vocation d'activités commerciales.



SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Au Dragon ZAC Verdun Sud	Terres de culture	ND NC	Continuité de l'urbanisation de la ZAC Verdun Sud Secteur en côte dominant l'Est de Verdun Sensibilité visuelle notable	Pas de réseau  Accès futur via les voies de la ZAC Verdun Sud ou le Bd Est	Servitude relative au réseau de gaz	Secteur fermé à l'urbanisation dans l'immédiat  Surface : 28,6 ha



© La zone 2AU qui recouvre l'hôpital Desandrouin, maintenue, prend acte d'une possible restructuration de l'établissement et permet de maîtriser une éventuelle reconversion du secteur à long terme.

De plus, l'existence d'une alimentation autonome partielle en eau, imposera une refonte complète de la viabilité lors d'un éventuel changement d'affectation.

Par ailleurs, la zone est étendue vers le Nord au détriment du zonage UX afin d'une part de correspondre à l'unité foncière de l'hôpital, et d'autre part de ne pas laisser une dent creuse UX entre la zone 2AU et la zone UC desservie par la rue du Briolet.

Dans cette zone, toutes les occupations du sol liées au fonctionnement de l'hôpital sont autorisées.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Desandrouins	Hôpital psychiatrique + quelques terres agricoles et friches  Zone épousant une petite crête	2NA ET UX	Continuité du tissu résidentiel existant Secteur partiellement visible car situé sur une petite crête  Limitrophe des terres agricoles à l'Est et au Sud	Réseaux à reconsidérer (en partie autonome)  Bonne desserte routière périphérique	Aucune	Environ 22 hectares  Potentiel à déterminer

La zone 2NA au POS, située entre la rue de Tavannes et la rue Marceau, passe en 1AUb.

Le secteur 2NAj situé au Sud de la rue de Tavannes est reclassé en UX pour les raisons évoquées au paragraphe décrivant la zone UX.

## à Haudainville

**a** La zone 2AU d'environ 7 hectares constitue un cinquième site d'extension à vocation résidentielle, situé à l'entrée Nord du village, au lieu-dit "la Crottée". Les conditions de l'urbanisation sont amenées à évoluer dans les années à venir. Les terrains compris dans une bande de 75 mètres comptés à partir de l'axe de la RD sont, actuellement, inconstructibles.



Avec l'aménagement du contournement d'Haudainville, la RD 964 actuellement « axe à grande circulation » sera vraisemblablement déclassée, ce qui lèvera ces contraintes d'inconstructibilité.

De même, ces terrains demandent des travaux de viabilisation assez importants.

Ce site d'extension est sensible sur le plan paysager, car il est situé à l'entrée Nord du village (vue plongeante depuis la RD 964, en provenance de Verdun) et sur des terrains en pente ou dominant le centre du village.

Il est actuellement cultivé; il figurait au P.O.S. en zone agricole (NC).

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Entrée Nord	Champs  Pente douce puis replat en hauteur	NC	Site sensible sur le plan paysager (vues depuis la RD 964 en venant de Verdun notamment), car situé à l'entrée Nord du village et sur des terrains en pente ou dominant le cœur du village	<u>Desserte externe</u> : - par le « coteau de la Louvière », rue étroite, en pente assez forte - desserte directe sur RD 964 au Nord de l'opération - chemin du Champ Pierrot  <u>Desserte interne</u> : à créer	RD 964, route classée à grande circulation, qui impose un recul des constructions de 75m  Zone soumise à la loi sur le bruit (largeur de 100m)  ZNIEFF de type 2	Un potentiel de 70 à 80 logements environ  460m de voirie à créer  + 12 parcelles desservies par le chemin du Champ Pierrot (à élargir éventuellement), inconstructibles dans l'immédiat (en attente du déclassement de la RD 964, actuellement route classée à grande circulation)

ⓑ Le site de 1,8 hectare est localisé à l'Est du village, compris entre le chemin de la Horgne et la rue de Sommedieue.

Ce secteur est délimité par une ancienne carrière dont le front de taille est peu élevé au droit de la zone. Il s'élève dans des champs cultivés. Son accès demandera l'élargissement du chemin de Sommedieue, afin d'éviter la concentration de la desserte sur la rue de la Horgne ou un détour par le chemin du Fort.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Au dessus de la carrière	Terrain en pente, orienté vers l'Ouest. Front de taille d'une carrière d'une hauteur assez modeste en limite du village  Champs,	NC	Urbanisation en continuité du bâti existant Continuité possible à condition de ne pas monter trop haut sur le coteau.  Site sensible visuellement.  Abords Nord de la carrière dangereux	<u>Desserte externe</u> : - rue de la Horgne : rue assez étroite Cette desserte rabat la totalité du futur trafic sur le centre du village. - A créer une voie depuis la rue de la Carrière aux Bœufs <u>Desserte interne</u> : à créer	Ligne EDF 63kv Dugny – Verdun	Un potentiel d'environ 20 logements

ⓑ Ce site est l'extension potentielle de la zone 1AU de la Marjolaine (site 1). Sa surface de 1,6 hectare présente un potentiel de plus de 20 logements. Sa justification est la même que pour la partie 1AUc. En revanche, elle reste suspendue en l'attente de l'effacement (enfouissement ou dévoiement) de la ligne électrique qui la traverse.

## à Sivry-la-Perche

ⓐ La zone 2AU, de 2,2 hectares, concerne la partie centrale de la zone de développement futur 1AU, qui ne peut être urbanisée en raison de la présence d'un périmètre de recul d'urbanisation dû à une installation agricole à qui une marge de manœuvre de développement doit être laissée.

Elle constitue en outre une réserve dans une commune qui dispose déjà de 3 hectares de zone 1AU.

La zone 2AU étant imbriquée dans les deux secteurs 1AU, l'évaluation des impacts est la même que pour ces secteurs (*cf tableau p.205*).



## à Thierville



D'une surface de 4,8 hectares, cette zone basse, précédemment inondable (ce qui explique sa non urbanisation) a bénéficié de la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales. Sa construction peut donc être envisagée, mais à plus long terme, car sa desserte en réseau doit être mise en place.

SITE	OCCUPATION DU SOL ET TOPOGRAPHIE	ZONAGE P.O.S.	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	DESSERTE ET ACCES	SERVITUDES ET CONTRAINTES	FORMES URBAINES ET POTENTIEL
Le Pusieu	Prairie ; quelques reliquats de haies en périphérie Sud et Est	1NA	Situé à l'intérieur du tissu bâti existant, en dent creuse ; forme la limite Nord de l'urbanisation résidentielle. Terrain plat, localisation discrète malgré sa superficie assez importante.	Réseaux à réaliser  Accès aisé depuis l'avenue du 150 <sup>ème</sup> R.I., accès depuis le Nord de la zone UL réaménagée à prévoir.	Gestion des eaux pluviales sur place à prévoir	50 à 80 logements. Réserve à long terme

***La superficie totale des zones 2AU est de 70,5 hectares.***

## ***1.2. LA ZONE AGRICOLE A***

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricoles ou forestières) ou du sous-sol, intéressante pour le maintien du site, où les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle concerne l'ensemble des espaces à dominante rurale et des surfaces cultivées à l'exception de certaines franges de l'agglomération qu'il convient de protéger de toute construction.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), la délimitation et la réglementation de cette zone ont été précisées : seules les constructions liées et nécessaires aux infrastructures d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont admises.

Le règlement y impose des prescriptions pour les constructions à usage d'habitation susceptibles de s'y implanter (maison de l'exploitant) ainsi que quelques règles destinées à harmoniser les couleurs de bâtiments d'exploitation.

### **à Sivry-la-Perche**

Il faut noter que quatre exploitations de Sivry sont implantées dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.

Deux d'entre elles sont également situées à proximité d'un site classé NATURA 2000.

### **à Thierville-sur-Meuse**

Une exploitation est implantée sur 2 sites - récents - dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de la Rambaude et dans une zone inondable. Les bâtiments sont préservés en A (Ap).

En revanche, le lieu d'implantation ne permet plus le développement de cette exploitation.

### à Houdainville

Une zone UB du P.O.S. , au Nord du village, pas ou peu viabilisées, est entourée par de deux bâtiments agricoles classés pour la protection de l'environnement. L'habitat y était autorisé, risquant d'entraîner la confusion des usages, et, au final, l'éviction des agriculteurs, accompagnée d'une zone viabilisée de façon fortuite, sans organisation.

Ce secteur a été rebasculé en A.

### à Verdun

La surface des zones à vocation agricole est sans changement, exceptée un hectare qui est classé Na en limite de la station d'épuration du site industriel de Baleycourt et d'environ 25 hectares dans le prolongement Est de la ZAC de Verdun Sud.

*La superficie de la zone A est de 3 197.7 hectares.*

### ***1.3. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N***

- ***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.

Dans la zone 1N proprement dite (à l'exclusion de tous les secteurs), aucune occupation et utilisation du sol n'est admise à l'exception des infrastructures ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Elle concerne les zones inondables non bâties de la Meuse, de la Scance à Thierville et Verdun et du ruisseau du Moulin à Haudainville, la zone de bruit au Nord du boulevard Stratégique, les zones de frange urbaine où il faut empêcher les implantations de construction comme à l'Est de l'agglomération, à l'Ouest de Regret et à l'Ouest de Glorieux.

Ce zonage permet, entre autres, de préserver le passage des infrastructures de contournement prévues.

Elle englobe les massifs forestiers.

Le classement 1N du pourtour de la citadelle de Verdun est également maintenu. Il s'agit ici de donner une orientation forte sur ce secteur afin qu'à terme, la citadelle soit entourée d'un espace naturel, non bâti, la mettant en valeur.

Les zones de plus haute qualité environnementale repérées en tant que ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique) et appartenant au réseau NATURA 2000 sont également classées 1N.

***La superficie de la zone 1N stricte s'élève à 2 371,5 hectares.***

La zone 1N comporte 12 secteurs présentant une spécificité particulière :

■ **secteur 1Na** : il s'agit d'un secteur réservé au stockage des boues de la station d'épuration de la Z.I. de Baleycourt, localisé en continuité de celle-ci. D'une surface de 1 hectare, il ne peut comporter que des installations - pas de constructions donc - correspondant à cette destination. Localisé en partie basse du terrain et en continuité avec les installations d'INEOS, son impact sur le paysage de la vallée, comme le prélèvement de terrain non bâti sur la coupure d'urbanisation sera très faible; il était auparavant classé NC.

■ **secteur 1Nb** : ce secteur, situé à Thierville, recouvre la fourrière, par ailleurs située en zone inondable pour laquelle aucune extension de bâtiment n'est possible. Sa surface est de 0,6 hectare.

■ **secteur 1Nc** : il s'agit d'un secteur réservé à l'exploitation des carrières. D'une surface de 48.7 hectares, il est situé à Haudainville et reprend les limites prévues au P.O.S. pour cette activité, à l'exception d'une seconde poche localisée au bois des Caures qui n'a pas été reconduite. Ce secteur ne peut comporter que des constructions et installations prévues à cet effet.

■ **secteur 1Ne** : ce secteur est réservé aux infrastructures éoliennes, mâts de mesures et éoliennes elles-mêmes. Il s'étend sur trois espaces autour d'une côte sur les communes de Béthelainville et Sivry-la-Perche. Il a été déterminé à partir d'une première étude de classement des sites potentiels.

Sa surface, dans le P.L.U., est importante car les études ne sont pas suffisamment avancées pour pouvoir définir une localisation plus précise et plus limitée des engins. Toutefois, le volet opérationnel de la réalisation des éoliennes fera obligatoirement l'objet d'une étude d'impact, voire d'une étude d'incidence environnementale en raison de la proximité du site Natura 2000, bien que le présent zonage ait veillé à éloigner suffisamment les secteurs Ne des sites Natura 2000 et/ou des ZNIEFF de plus de 500 mètres.

La surface classée en Ne est de 100 hectares.

■ **secteur 1Nh** : il s'agit de secteurs naturels non protégés où des constructions ont déjà été édifiées. Sont concernés par ce classement, les groupes de constructions ou des bâtiments isolés ne présentant pas le même niveau de viabilisation en matière d'assainissement notamment (système autonome pas au norme ou pas d'assainissement du tout), de défense incendie, voir d'accessibilité que les constructions édifiées en zone urbaine. Or, la collectivité n'a pas prévu de renforcer ces réseaux dans la mesure où elle ne trouve pas justifié, pour des raisons de cohérence urbaine, d'insertion paysagère et de gestion économe des réseaux, d'étendre l'urbanisation dans ces secteurs. Précisons que la définition de ces secteurs est cohérente avec le Zonage d'Assainissement finalisé par le SMATUV.

Ce zonage se substitue, dans la majorité des cas, au classement NB des P.O.S. .

*A Verdun*, il recouvre une partie du versant Nord-Est de la côte Saint-Barthélémy qui est occupé par une opération existante, l'Ouest de Glorieux, le secteur des Wées Bas ainsi que l'écart de Maison Rouge.

Comme il a été expliqué au chapitre concerné, les constructions éparses n'appartenant pas à des exploitations agricoles ont été classées en Nh.

Les zones concernées sont néanmoins plus limitées qu'aux P.O.S., puisque le secteur de la côte Saint-Barthélémy à Verdun dispose de la viabilité suffisante pour être classé UC. De même, des ajustements ont été faits dans le village de Regret, dont la majorité des constructions bénéficie d'une desserte totale.

*A Haudainville*, il concerne quelques constructions situées le long du ruisseau de Belrupt au lieu dit le Pont de Belrupt dont il convient de limiter l'effet de mitage. Elles étaient classées UB, ainsi que des terrains autour qui retrouvent un classement A ou N. Ce dernier classement ayant alors pour vocation de préserver le vallon du ruisseau de Belrupt de construction éparses et volumineuses.

Au Sud du village, quelques résidences ont été construites dans un secteur à dominante d'activité agricole. Lorsque leur viabilité est incertaine, elles sont classées Nh.

A Thierville et à Béthelainville, il englobe quelques constructions éparses.

S'agissant d'une reconnaissance d'un état de fait qu'il n'est pas souhaitable de voir se développer, le règlement autorise uniquement leur aménagement, réfection et extension mesurée (100m<sup>2</sup> de SHON ou 20% de la surface existante) ainsi que la réalisation d'une piscine. Aucun droit à construire ex-nihilo n'est possible dans ce secteur afin de ne pas aggraver le phénomène de mitage paysager provoqué par ces constructions le plus souvent à usage d'habitat.

Notons l'absence d'un tel secteur dans les différents POS d'Haudainville et de Thierville, dans la mesure où ces constructions, avant l'entrée en vigueur de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain, pouvaient se situer en zone agricole.

Les autres règles applicables à ce secteur sont celles édictées pour la zone UC en raison de la similitude d'architecture entre ces tissus bâtis.

La surface de ce secteur Nh s'élève à 33,5ha, soit 0,57% de l'espace naturel ou agricole et 0,42% du territoire communautaire.

Le droit des sols édicté dans ce secteur ne porte pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages;

■ **secteur 1Ng** : Il s'agit de 2 unités foncières - globalement 1,3 hectare, situées à Glorieux et répondant au même diagnostic que celui du secteur Nh.

Cependant, ces unités foncières ne comportent pas de constructions ou bien avec des constructions destinées à la démolition. Ces surfaces sont entourées de bâtis existants.

Il a donc été décidé de leur accorder des droits à construire sur la base de la règle UC et en fonction des réseaux existants.

■ **secteur 1Nj** : ce secteur est inconstructible sauf pour les abris de jardin, il correspondant à des arrières de parcelles bâties dans une autre zone (en l'occurrence UC, précédemment en ZAC) dans le quartier des Grandes Plantes et recouvre 1,8 hectares. Les règles concernant les formes, les volumes et l'aspect sont reprises des autres zones;

■ **secteur 1Nm** réservé aux activités militaires, où les installations nécessaires à ces usages sont autorisées ainsi que les constructions à usage d'entrepôts et d'équipement.

Il s'agit du camp militaire de la Chaume qui s'étend sur Sivry-la-Perche, Thierville et Verdun sur environ 647 hectares.

Dans ce secteur, si des viabilités étaient nécessaires, elles seraient prises en charge par le ministère de la Défense.

■ **secteur 1Nt** : où existe une activité de restauration et d'hôtellerie qu'il est souhaitable de voir se développer sur un espace modéré Une partie du secteur est limité de fait par le recul de 75 mètres imposé le long de la RD903. Une étude d'entrée de ville devra être réalisée sur la totalité du secteur pour pouvoir déroger à cette règle de recul.

Sur ban communal d'Haudainville, ce secteur est d'une surface de 0,9 hectare;

■ **secteur 1NI** : se secteur est réservé à des activités sportives et de loisirs qui ne demandent aucune viabilisation ou une viabilisation très faible. Il s'agit principalement de la plus grande partie du site "connaissance de la Meuse" au Nord-Ouest du ban communal d'Haudainville, et du stade de cette même commune qui se trouve à l'extérieur du village.

Sa surface totale est d'environ 44,6 hectares.

■ **secteur 1Nx** : ce secteur est le pendant du secteur Nh mais concerne les activités économiques isolées. Il s'agit d'une reconnaissance d'un état de fait. L'objectif est de donner un droit des sols aux activités existantes ainsi que des possibilités d'extension. Aucune nouvelle activité ne pourra s'implanter sur ces sites qui couvrent 4,1 ha au total et qui se localisent sur les bans communaux de Verdun (Glorieux) et Thierville (route de Varennes). Outre les limitations dues à la situation de la viabilité, le règlement est calé sur celui de la zone UX, sauf pour la hauteur qui est limitée à 9 mètres.

■ **secteur 1Nx1** : ce secteur est entièrement lié au précédent puisqu'il s'agit d'une aire non-bâtie liée aux activités présentes dans le secteur Nx de la route de Varennes à Thierville. Non viabilisable dans le cadre du futur schéma directeur d'assainissement et situé dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de la Rambaude, il paraît indispensable de maintenir le statu quo quant à son usage. C'est pourquoi seules les aires de stationnement et de stockage à usage d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité présente dans le secteur Nx. Sa surface est d'un peu plus d'un hectare.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de zone N dans lesquels des constructions sont autorisées disposent de règles, d'implantation, de limitation de hauteur et de densité (surface ou pourcentage maximum d'extension). Une exception à la règle de hauteur est faite pour le secteur Ne permettant l'accueil des installations éoliennes, dans la mesure où les mâts de mesure comme les éoliennes elles-mêmes peuvent dépasser 100 mètres de hauteur.

*La surface totale de la zone N, y compris ses secteurs, s'élève à 3252,5 hectares.*

- *Zone 2N*

Il s'agit d'une zone partiellement urbanisée s'étendant sur des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable du Breuil et des périmètres de submersion répertoriée dans le PPRI de la Meuse sur le ban communal de Verdun.

La référence du règlement est le projet de D.U.P. du Périmètre de Protection Rapprochée des captages de Breuil et du Taureau.

Il autorise les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage d'activités ou d'équipement ouvert au public. Le règlement est sans changement par rapport à celui de la zone NDE du P.O.S. de Verdun.

Cette zone recouvre d'une part les activités économiques et quelques autres constructions situées au Sud du boulevard Stratégique dont il est indispensable de limiter les extensions.

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions autorisées disposent de règles, d'implantation, de limitation de hauteur et de densité (surface ou pourcentage maximum d'extension).

***Sa superficie est de 20.1 hectares.***

Elle est en diminution par rapport à la zone NDE équivalente au P.O.S. de Verdun, car les équipements publics du Pré l'Évêque, ainsi qu'une partie de terrain appartenant à l'hôpital de Verdun, ont été classés UL correspondant à leur vocation.

## II COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

---

Le découpage du territoire de la communauté de communes en zone correspond à la prise en compte des spécificités de son tissu, telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la communauté de communes dans la deuxième partie.

À *Bethelainville et Sivry-la-Perche*, les zones à dominante résidentielle sont des créations. Elles constituent des extensions modérées.

À Verdun, les zones destinées à accueillir de l'habitat sont stables - à l'exception de la zone 2AU au lieu-dit "la Grimoirie" -, mais sont regroupées afin de valoriser les terrains inclus dans le périmètre urbanisé des communes.

À *Thierville-sur-Meuse*, il s'agit d'un réajustement de zones qui figuraient déjà au P.O.S. .

À *Haudainville*, elles sont en développement.

Les zones d'activités futures sont limitées eu égard à l'importance de l'offre disponible dans l'agglomération et la périphérie proche.

En conséquence, la répartition entre zones urbaines et à urbaniser d'une part, zones agricoles et zones naturelles d'autre part, évite le mitage le long des voies, protégeant les coupures d'urbanisation, et préservant les zones de ressources.

### **III LE PROGRAMME D'EQUIPEMENT**

---

Les ambitions de développement urbain correspondent à l'état actuel de l'équipement du bassin de vie de Verdun.

En outre la programmation des zones U et AU offre une marge de manœuvre pour y implanter un équipement si le besoin venait à se faire sentir.

Les différents éléments contribuant à la bonne desserte en réseau et à la sécurité (borne incendie) seront réalisés en fonction du rythme de développement des extensions.

En particulier, la question de la gestion des eaux pluviales en milieu urbanisé est traitée par les articles 4 des zones U et AU et fortement développée par rapport aux P.O.S. .

Il s'agit de favoriser le traitement des eaux pluviales soit à la parcelle, soit par opération. Cette règle est plus stricte en AU - opération nouvelle sur terrain vierge - qu'en U.

Des zones ont été délimitées pour permettre le développement ou l'aménagement d'équipements de rayonnement géographique plus important : aménagement de la citadelle et centre éducatif fermé, dans des espaces maîtrisés par la collectivité.

Des constructions non reliées au réseau de collecte des eaux usées existent de façon marginale à l'intérieur de zones UB et UC. La difficulté à assurer leur raccordement à court terme explique la tolérance pour l'assainissement individuel dans ces zones.

Le quartier Maginot est classé en zone UM, malgré l'existence d'une alimentation autonome partielle en eau.

Les emplacements réservés sont :

- l'accès à la zone 2NAj depuis la rue de Blamont à Verdun (E.R. n°1) ;
- l'aménagement des espaces publics du Port-Saint-Paul à Verdun (E.R. n°2) ;
- la création d'un équipement d'intérêt public et/ou d'un espace vert à la pointe Meuse-canal des Augustins à Verdun (E.R. n°3) ;
- le départ d'une voie secondaire du secteur des Hauts-de-Charmois depuis la rue de Châtillon à Verdun (E.R. n°4) ;
- les voies principales d'organisation du secteur des Hauts-de-Charmois à Verdun (E.R. n°5) ;
- la création d'un parc dans le secteur des Hauts-de-Charmois à Verdun (E.R. n°6) ;
- le boulevard de ceinture Est à Verdun (E.R. n°7) ;
- l'accès au Plat de Bévaux par élargissement de la rue des Jardinets à Verdun (E.R. n°8) ;
- la création d'un dispositif de traitement des eaux usées à Béthelainville (E.R. n°9) ;
- le contournement Nord-Sud de l'agglomération (E.R. n°10) ;
- l'élargissement d'une voie à 8 mètres à Thierville (E.R. n°11) ;
- la création d'un cheminement d'une largeur 6 mètres à Thierville (E.R. n°12) ;
- la création d'un cheminement d'une largeur de 5 mètres (E.R. n°13) ;
- l'élargissement d'une voie à 8 mètres à Thierville (E.R. n°14) ;
- l'élargissement d'une voie à 8 mètres à Thierville (E.R. n°15) ;
- l'agrandissement du cimetière de Thierville (E.R. n°16) ;

- l'agrandissement d'un carrefour à Thierville (E.R. n°17) ;
- l'aménagement des abords de la Mairie de Thierville (E.R. n°18) ;
- la création d'une liaison de 3 mètres à Thierville (E.R. n°19) ;
- la création d'une desserte nouvelle sur 8 mètres d'emprise à Thierville (E.R. n°20) ;
- la création d'une liaison de 3 mètres à Thierville (E.R. n°21) ;
- le désenclavement d'une zone AU de Thierville (E.R. n°22) ;
- le désenclavement d'une zone AU de Thierville (E.R. n°23) ;
- le désenclavement de constructions de Thierville (E.R. n°24) ;
- l'amélioration d'un accès à une zone AU (13 mètres) à Thierville (E.R. n°25) ;
- l'amélioration d'un carrefour à Haudainville (E.R.n°26) ;
- le contournement d'Haudainville et raccordement au boulevard Est (E.R. n°27) ;
- l'agrandissement du cimetière d'Haudainville et son accès (E.R. n°28) ;
- l'agrandissement du stade d'Haudainville (E.R. n°29) ;
- l'accès piétons-cycles à une zone AU à Haudainville de 3 mètres (E.R. n°30) ;
- la création d'un dispositif de traitement des eaux usées à Sivry-la-Perche (E.R. n°31).
- la création et/ou l'agrandissement d'un chemin piétons-cycles de 3 mètres à Thierville(E.R. n°32).

## IV ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

---

- L'alignement d'arbres (platanes, tilleuls, érables) le long de l'avenue du Luxembourg,
- Le Parc Japiot, avenue du Luxembourg,
- Le boisement des bords de Meuse au Dieue du Trice, au Sud du centre-ville de Verdun.



*Avenue du Luxembourg – Parc Japiot*



*Au Dieue du Trice*

**CHAPITRE 4 :**  
**INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU**  
**P.L.U. ET MESURES COMPENSATOIRES**

# I INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

---

## *1.1. ESPACES NATURELS A PROTEGER ET CORRIDORS BIOLOGIQUES*

### Objectif du P.L.U. :

- rechercher des extensions hors des zones de contrainte, tout en veillant à leur insertion urbaine et paysagère,
- protéger le territoire agricole du mitage,
- garantir l'intégrité des espaces naturels de qualité écologique et paysagère.

Incidences du P.L.U. : Le zonage fixe des droits des sols restrictifs sur une partie des espaces naturels à forte valeur écologique.

**Forêt et boisements** : Les espaces boisés sont préservés de l'urbanisation par un zonage *1N*.

Plusieurs boisements sont classés au titre des espaces naturels remarquables (article L. 123-1.7° du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés urbains les plus fragiles sont protégés comme Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U. maintient les Espaces Boisés Classés situés à Verdun (3 ha) et à Thierville-sur-Meuse (5 ha).

Seuls des secteurs *Ne* de recherche pour les éoliennes ont été créés à Béthelainville et Sivry-la-Perche, à proximité de secteurs boisés. Ce zonage offre la possibilité de planter des mâts de mesure et des éoliennes. À la fin des études particulières, le volet opérationnel de la réalisation des éoliennes fera obligatoirement l'objet d'une étude d'impact, voire d'incidence.

**Prairies, prés, vergers :** La plupart des prés, vergers et prairies sont préservés par deux types de classement : naturel et agricole.

Cependant, certaines zones d'extension sont prévues sur des espaces de prairie (à Houdainville, Béthelainville et Thierville-sur-Meuse).

Une partie de ces zones d'extension futures est néanmoins programmée en continuité du noyau bâti existant, ce qui limite l'impact négatif de la perte de ces terres, dont l'intérêt écologique en tant qu'habitat privilégié et corridors biologiques est avéré.

**Terres de culture :** Le P.L.U. prévoit la création de plusieurs zones d'extension future à vocation d'habitat et d'activité sur des terres agricoles, notamment à Houdainville, où toutes les zones d'extension sont programmées sur des terres de culture.

A Verdun, la zone 2AU (ZAC Sud) est entièrement située sur de la terre agricole.

Quelques autres extensions sont prévues sur des terres agricoles résiduelles à proximité immédiate de l'urbanisation. Cependant, il faut souligner le faible intérêt que ces terres représentent en termes de biodiversité.

Parallèlement, le P.L.U. maintient la protection de l'aspect rural produit par les coupures naturelles entre les deux noyaux urbanisés de la vallée de la Scance.

**Zones humides :** Le lit de la Meuse est préservé par un zonage N.

Les zones traversées par la Scance à Thierville et Verdun et par le ruisseau de Belrupt à Houdainville bénéficient d'un zonage indicé « n ». cela signifie que toute demande d'occupation du sol doit être visée par la DDAF. En tout état de cause, aucune extension de zonage urbanisable n'est prévue.

## ***1.2. ESPECES PROTEGEES AU TITRE DE NATURA 2000***

Objectifs du PLU : Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espèces protégées au titre de NATURA 2000.

### Incidences du PLU :

Les secteurs proposés NATURA 2000 le sont au titre des habitats : pelouses calcaires à orchidées, avec vergers, lisières forestières, formations à buis...

Le P.L.U. ne prévoit aucune zone d'extension sur des secteurs classés NATURA 2000. Les habitats repérés sont donc respectés et protégés par le zonage du PLU.

Le seul impact potentiellement négatif concerne les exploitations agricoles de Sivry-la-Perche, toutes situées à proximité immédiate du secteur NATURA 2000 des pelouses de Sivry. Classées en zone A, elles ont donc la possibilité de s'étendre.

Le site NATURA 2000 "Corridor de la Meuse" regroupe plusieurs anciens forts militaires, désaffectés pour la plupart et qui sont des gîtes d'hibernation et de reproduction importants pour la conservation de nombreuses espèces de chauves-souris, dont les petites Rhinolophes. Ces sites sont entièrement préservés en 1N par le PLU.

## ***1.3. ESPECES PROTEGEES AU TITRE DES ZNIEFF***

Les trois ZNIEFF de type I occupent quasiment le même secteur que Natura 2000, mais sont un peu plus vastes. Les mêmes espèces que celles retenues pour NATURA 2000 sont inventoriées.

Le PLU ne prévoit aucune zone d'extension sur des secteurs classés ZNIEFF I.

La ZNIEFF de type II englobe la partie Est du territoire communal de Verdun et la majeure partie du ban communal d'Haudainville.

Les zones d'extension à usage d'habitat (1AU et 2AU) sont programmées dans le périmètre de la ZNIEFF. Les espèces répertoriées pourront donc être affectées par l'urbanisation de ces secteurs.

Néanmoins, le prélèvement par les zones d'extension sur ces milieux est faible : il ne représente que 4,4 ha.

#### ***1.4. PAYSAGES ET CADRE DE VIE***

Objectif du P.L.U. : - Rechercher des extensions hors des zones de contrainte, tout en veillant à leur insertion urbaine et paysagère.  
- Protéger les coupures d'urbanisation.

Incidences du P.L.U. :

Le P.L.U. contient l'urbanisation dans un périmètre restreint.

Le principe de protection des franges est maintenu.

A Verdun, les zones d'extension sont intégrées dans le tissu bâti existant.

Seule la zone 2AU à l'Est de Verdun risque d'avoir des impacts sur le paysage : puisqu'elle se situe en milieu du coteau qui clôt le site de l'agglomération verdunoise vers l'Est. Elle est cependant implantée à son extrémité Sud, préservant l'aspect général du site.

Exceptée cette zone, la silhouette des communes ne sera pas modifiée par le P.L.U.  
La Communauté de Communes présentera un cadre paysager stable.

## ***1.5. TISSU URBAIN, PATRIMOINE***

Objectif du P.L.U. : - Soigner l'urbanisme des principales zones d'extension,  
- Valoriser les entrées de ville et villages, et protection des coupures d'urbanisation  
- Préserver le patrimoine urbain, la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale, respecter l'identité des bourgs.

### Incidences du P.L.U. :

La plupart des futures zones d'extension jouxte l'espace déjà urbanisé et vient renforcer le tissu urbain existant.

Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser reçoit un certain nombre de caractères communs :

- la recherche d'une continuité dans la localisation des futures zones d'extension à vocation résidentielle, assurant une bonne intégration dans la trame urbaine existante ;
- la référence, aussi précise qu'il est raisonnable, à des éléments constitutifs de l'identité du bâti (architecture, toiture, implantation, ...).

En outre, la superficie des zones d'urbanisation future (y compris les zones 2AU) respecte l'échelle de la Communauté de Communes puisqu'elles ne représentent que 2,9% de la superficie totale du ban intercommunal. Plus précisément, les extensions du périmètre urbanisé des communes ne représentent qu'une surface de 45 hectares.

Afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, le principe d'implantation des constructions à l'alignement, ou à l'alignement des façades des constructions existantes qui peuvent présenter des décrochements, édicté dans les communes dotées d'un P.O.S., a été réaffirmé. Il en va de même pour le principe de mitoyenneté.

## MESURES COMPENSATOIRES ET RECOMMANDATIONS

En rappel, il convient d'insister sur l'idée que les choix de développement ont été faits avec l'objectif de limiter au maximum l'impact du plan sur l'environnement et les paysages.

La surface totale des zones urbanisées ou potentiellement urbanisables sur les trois communes bénéficiant d'un POS, est en diminution de plus de 160 hectares par rapport aux documents avant révision.

- ***La valorisation du tissu existant :***

- le renforcement des prescriptions concernant l'aspect des constructions de la zone UAv, et leur maintien en UA et UB notamment, afin d'éviter la dénaturation de leur caractère,

- des prescriptions réglementaires cadrant des éléments majeurs d'intégration comme les couleurs, les clôtures pour les principales autres zones urbaines et notamment la zone UC.

Ces prescriptions concernent le tissu ancien, mais également les extensions récentes et à venir, dans le souci d'apporter une certaine unité aux différents éléments de l'urbanisation. Elles ont été étendues notamment à Béthelainville, Haudainville, Thierville et Sivry-la-Perche.

- la mise en valeur du patrimoine de la citadelle en maintenant en zone naturelle ses glacis,

- l'adaptation de la réglementation de la zone 1AU aux conditions d'urbanisation souhaitée avec des secteurs présentant des contraintes graduées qui se traduisent par la création de secteurs de zone,

- la définition d'une trame d'urbanisation transcrite en orientation d'aménagement établie après études spécifiques pour la majorité des zones d'extension de l'urbanisation.

- ***La revalorisation du quartier d'Anthouard :***

Une trame correspondant à une identité urbaine est fixée par le P.L.U. - reprise du P.O.S. de Verdun - permettant aux futures opérations de reconstruction de s'implanter dans un cadre organisé au préalable, évitant de répéter un urbanisme décousu.

Cette trame détermine des îlots sur lesquels il est possible de construire et définit par déduction l'espace public, voies et espaces verts (plan de zonage n°10).

- ***La revalorisation du quartier de la Cité Verte***

Le P.L.U. prévoit que de futures opérations de reconstruction respecteront une hauteur très inférieure à celle des barres actuelles.

Cela permettra d'une part de mieux intégrer l'urbanisation de ce quartier dans la ville et d'autre part de mettre en valeur la citadelle.

- ***Espaces agricoles***

La zone UB à Haudainville autorisant l'urbanisation résidentielle au milieu des constructions agricoles est réduite.

- ***La protection des boisements***

Environ 8 hectares sont classés espaces boisés ou à boisés, et protégés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.123.1- 7<sup>ème</sup> certains boisements constituant des éléments forts du paysage urbain verdunois sont également protégés :

- l'alignements d'arbres (platanes, tilleuls, érables) le long de l'avenue du Luxembourg,
- le Parc Japiot,
- le boisement des bords de Meuse au Dieu du Trice.

Toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une autorisation, mais le remplacement d'arbres âgées par des sujets jeunes est possible, de même que des travaux dans le secteur concerné.

- *Les plantations*

Les articles 13 du règlement recommandent la plantation de haies composées d'essences rustiques : aubépine, prunelier, charme, robinier et la plantation des fonds de parcelles en vergers.

Dans la zone 1AU des Hauts-de-Charmois, un grand parc d'environ 2 hectares valorisant l'opération est constitué grâce à un important emplacement réservé.

- *Les rivières*

Les zones traversées par la Scance et le ruisseau de Belrupt possèdent un indice "n". Toute demande d'occupation du sol devra être visée par la DDAF, gestionnaire de ces cours d'eau.

Une étude est à venir sur les rejets dans la Scance et leur maîtrise afin de restaurer la qualité des eaux.

Enfin, le P.L.U. prévoit la création d'une nouvelle petite zone N dans un pré inondable par la Scance à l'entrée Sud de Verdun (près de l'avenue de Paris).

- *Les espaces naturels*

À Haudainville, deux secteurs sur lesquels des remblais soit végétaux soit de carrière sont présents, qui étaient anciennement classés NAI et NC, ont été classés 1N dans le présent P.L.U. Ils sont donc entièrement protégés.

À Verdun, le zonage 1N a été attribué à plusieurs petits secteurs, permettant, d'une part, de dégager des espaces qui resteront non construits (jardins et espaces verts de l'allée du Grouzeau ou au Plat de Bévaux), et d'autre part de préserver des secteurs sensibles, comme les zones humides près de la vallée de la Scance.

- *Les paysages*

Un cône de vue a été placé au plan de zonage au niveau de la zone 1AU des Hauts-de-Charmois, à Verdun. Il vise à préserver les vues sur la Côte de Meuse, en empêchant toute construction dont la hauteur pourrait obstruer le panorama.



*Vue protégée par le cône de vue*

## II INCIDENCES SUR LES RESSOURCES ET MESURES COMPENSATOIRES

---

### Objectif du P.L.U. :

Relâcher la pression urbaine sur la ressource en eau dans l'ensemble des communes et garantir l'intégrité des espaces naturels de qualité écologique et paysagère.

### Incidences du P.L.U. :

A Verdun, la révision du P.O.S. de 2000 avait déjà arrêté toute possibilité d'extension d'urbanisation et de développement du tissu bâti existant sur les zones de périmètre de protection rapproché de captage d'eau. Ce principe est reconduit sans changement.

Il est étendu à la commune de *Thierville*, concernée par le captage de la Rambaude.

Une exploitation agricole est présente dans ce périmètre. Le zonage reconnaît son existence, mais ne permet pas d'extension.

Les secteurs où les extensions modestes sont possibles sont entièrement desservis par l'assainissement collectif.

A *Sivry-la-Perche*, le périmètre de protection rapproché est très vaste et couvre près de la moitié du village. Il inclut quatre exploitations agricoles professionnelles. Le secteur d'extension d'urbanisation est partiellement situé sur ce périmètre. Aucun autre espace n'a pu être retenu en raison des contraintes résultant des paysages et de la topographie.

Dans le reste du périmètre, les exploitations agricoles sont dans un secteur classé A ; elles peuvent donc se développer.

## MESURES COMPENSATOIRES

Dans le cadre du schéma d'assainissement, un traitement collectif des eaux usées de Sivry-la-Perche est prévu. Un Emplacement Réservé pour le système de traitement figure au P.L.U..

A Béthelainville, un Emplacement Réservé pour le système de traitement des eaux usées est également prévu.

Le développement de l'urbanisation n'est pas autorisé dans les secteurs des communes pour lesquelles l'assainissement n'est pas prévu au schéma d'assainissement, dont les installations de traitement individuel ne sont pas aux normes et où la défense incendie est défectueuse.

A Haudainville, une zone classée U au P.O.S. est supprimée, et devient N ou A au P.L.U..

Enfin, toutes les zones concernées par un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau potable sont dotées d'une prescription qui impose la consultation de la DDASS pour toute demande d'occupation du sol.

## III INCIDENCES SUR LES RISQUES ET MESURES COMPENSATOIRES

---

### *III.1. SANTE*

Pressions existantes : Les perspectives d'évolution de population vont entraîner une augmentation des déplacements quotidiens en voitures particulières – tendance qui peut s'accroître par une plus forte déconnexion du temps entre le lieu d'habitation et le lieu de travail (augmentation des déplacements pendulaires).

Incidences du projet : Le développement inéluctable de la population aura pour conséquence une augmentation d'émission de gaz à effet de serre (consommation d'énergie et trafic routier).

Les conséquences de la programmation à vocation résidentielle (près de 1 000 logements sur les zones 1AU dans toute la Communauté de Communes) restent faibles.

En tout état de cause, il n'y aura vraisemblablement pas de dépassements des seuils sanitaires, et donc pas d'effets sur la santé publique.

### *III.2. BRUIT*

Pressions existantes : Les nuisances acoustiques se concentrent autour des axes routiers classés à grande circulation.

Objectifs du PLU : Éviter de rapprocher l'habitat des zones de nuisances.

Incidences du projet : Thierville, Sivry-la-Perche et Bethelainville sont situées relativement loin des voies bruyantes. De plus, les conséquences des nouvelles zones d'activités et zones à vocation résidentielle seront minimales pour le bruit. Elles ne devraient pas occasionner de dépassement du seuil limite admissible.

À Verdun, une bande de recul de 75 mètres pour les zones urbanisables le long du boulevard Stratégique est maintenue.

À Haudainville, les zones d'extension à court et moyen terme ont été localisées à plusieurs centaines de mètres de la RD 903. Seul le secteur 1Nt est proche de cette voie. Son urbanisation sera soumise à une étude prévue à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### ***III.3. DECHETS***

*Pressions existantes* : 7 192,76 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées en 2006, ce qui correspond à environ 300 kg par habitants (*recensement de la population INSEE 1999*). La production de corps plats et creux était, la même année, de 1 009,28 tonnes et celle d'encombrants, de 186,71 tonnes.

La Communauté de Communes de VERDUN collecte et traite les déchets ménagers et assimilés des communes membres représentant une population de 23 695 habitants au dernier recensement de 1999 (population sans doubles comptes).

Trois flux de déchets sont collectés en porte-à-porte :

- les ordures ménagères,
- le sélectif (corps plats et creux en mélange),
- les encombrants ménagers.

La collecte sélective a démarré au cours du dernier trimestre 2004.

Il n'y a pas de collecte spécifique pour le verre. 46 conteneurs sont à la disposition des usagers pour la récupération de ce matériau.

La collecte se fait deux fois par semaine pour les ordures ménagères, une fois par semaine pour le sélectif et une fois par mois pour les encombrants.

Une déchetterie est à la disposition des usagers ; En 2005, elle a réceptionné 5 184 tonnes de déchets.

Une seconde déchetterie sera opérationnelle au cours du dernier trimestre 2007.

Incidences du projet : les zones d'extension d'habitat prévues par le projet ne devraient pas modifier l'équilibre actuel.

### ***III.4. RISQUES TECHNOLOGIQUES***

Pressions existantes : L'usine INEOS à Baleycourt est classée SEVESO seuil haut. Elle est éloignée des principaux lieux d'habitation.

Incidences du projet :

Le périmètre rapproché de 500 mètres autour de l'usine couvre le hameau de Baleycourt. Aucun nouveau logement ou équipement n'est programmé sur ce périmètre.

Une zone prévue pour l'implantation d'éoliennes touche la forêt soumise au régime forestier à Béthelainville.

Par ailleurs, cinq autres établissements industriels sont soumis à autorisation préfectorale au titre de la législation des installations classées. : Bajolet, Paprec Plastiques et Maximo situés dans la ZI de Chicago, Wellman France Recyclage situé à l'Ouest de Regret et les Liants de l'Est situés avenue du Colonel Driant.

Toutes ces entreprises sont implantées soit dans des zones d'activités spécifiques éloignées de l'habitat, soit isolées comme l'avant-dernière citée.

Seul l'établissement Les Liants de l'Est est localisé en plein tissu urbain. Toutefois la zone concernée est destinée à changer de vocation pour s'orienter vers le tourisme (port de plaisance), l'activité devant déménager.

### ***III.5. RISQUES NATURELS***

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation a été approuvé le 18 avril 2005. Il concerne les communes de Thierville, Haudainville et Verdun.

#### **MESURES COMPENSATOIRES**

Tout demande d'occupation du sol sur des secteurs indicés « p » doit être visée par la DDASS.

Une zone N a été étendue à Verdun le long de l'avenue de Paris pour prévenir les inondations de la Scance.

L'indice « n » sur les communes de Thierville et Verdun (zone traversée par la Scance) et Haudainville (ruisseau de Belrupt) est maintenu. Toute demande d'occupation du sol doit être visée par la DDAF. Aucune extension n'est prévue.

Le P.L.U. prévoit le respect des orientations du Zonage d'Assainissement. Il prévoit l'assainissement des zones U et des zones d'extension. En, revanche, lorsque la viabilisation d'un secteur n'est pas prévue, les constructions existantes reçoivent un classement spécifique (secteur de zone N) alors que les zones non bâties retrouvent un caractère naturel ou agricole (zone UB à l'Ouest d'Haudainville, extension N.O. à Thierville).

Concernant la gestion des eaux de ruissellement, les articles 4 du règlement du P.L.U. prévoit une gestion de l'eau pluviale sur le terrain d'assiette de l'opération chaque fois que cela est possible.

Ce principe, est plus fortement affirmé lorsqu'il s'agit de zones 1AU non occupées sur lesquelles il est aisé de prévoir des aménagements d'infiltration dès l'origine de l'urbanisation.

Enfin, une déchetterie est implantée de réalisation à Thierville-sur-Meuse sur la zone UX de la Galavaude.

**CHAPITRE 5 :**  
**ARTICULATION DU P.L.U. AVEC LES PLANS,**  
**SCHEMAS ET PROGRAMMES DE L'ARTICLE**  
**L.122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLU décrit son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

▪ **Le S.D.A.G.E.**

Le présent PLU est conforme aux directives du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse**, adopté le 15 novembre 1996.

Le S.D.A.G.E. détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Le SDAGE définit plusieurs orientations fondamentales pour le bassin, parmi lesquelles :

- restaurer les cours d'eau et satisfaire durablement les usages, y compris par le maintien de débits suffisants ;
- améliorer la dépollution ;
- réduire les dommages des inondations ;
- intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.

Le S.D.A.G.E. du bassin Rhin - Meuse classe les prairies humides et inondables de la vallée de la Meuse en zone humide d'intérêt régional.

Ces prairies sont protégées par le P.L.U. .

▪ **Le Schéma Départemental des Carrières**

Le PLU respecte le Schéma Départemental des Carrières, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2001.

## ▪ Ecologie

Le territoire intercommunal est concerné par deux sites Natura 2000 :

- corridor de la Meuse (gîtes de chiroptères et pelouses calcaires - communes de Thierville et Verdun)
- pelouses de Sivry-La-Perche et Nixeville (commune de Sivry La Perche)

Il est concerné également par des Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

- de type 1 :
  - . Fort de Choisel (commune de Thierville)
  - . Côte du Barrois (commune de Sivry-La-Perche)
  - . Fort de Moulainville (commune de Verdun)
- de type 2 :
  - . Zone rouge de Verdun (communes d'Haudainville et Verdun)

Est inscrite à l'inventaire des Espaces Naturels Remarquables de Lorraine :

- la Meuse, de Commercy à Verdun (communes d'Haudainville et Verdun)

Sont inscrits à l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles de la Meuse :

- la Meuse de Verdun à Dun sur Meuse (communes de Thierville et Verdun)
- le terrain militaire de Thierville
- la côte de Frana et du Dréat (commune de Sivry-La-Perche)

- **Accueil des gens du voyage**

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, la Communauté de Communes de Verdun doit mettre en place une aire de passage de 15 places et une aire de grand rassemblement.

Une aire d'accueil est programmée au P.L.U. au lieu-dit « La Pièce derrière Saint-Paul ».

- **Zonage d'Assainissement**

Un zonage assainissement a été réalisé par le SMATUV qui couvre les cinq communes de la Communauté.

Ce travail a été mené en parfaite concomitance avec l'élaboration du P.L.U. .

La cohérence entre les deux documents est donc totale tant en ce qui concerne les zones urbanisées desservies ou desservables (U), les extensions de l'urbanisation (AU) ou encore les secteurs où existent des constructions et qui ne peuvent pas faire l'objet d'une viabilité satisfaisante.

**CHAPITRE 6 :**  
**DESCRIPTION DE LA METHODE ET**  
**RESUME NON TECHNIQUE**

# I DESCRIPTION DE LA METHODE

---

- **ANALYSE**

Elle a consisté en une compilation des données disponibles pour la Communauté de Communes de Verdun (portés à la connaissance, fiches ZNIEFF, informations NATURA 2000).

Des visites de terrains ont permis de développer une analyse des paysages sur le secteur et plus particulièrement dans les périmètres de développement potentiel des cinq communes où ont été réalisées des esquisses d'insertion urbaine des extensions.

- **CHOIX RETENUS, INCIDENCES ET COMPENSATIONS**

Les analyses ont permis de comparer les sensibilités des milieux retenus pour les extensions d'urbanisation à vocation résidentielle, d'équipement ou d'activités.

En observant la composition des milieux et l'impact de l'urbanisation sur ceux-ci, on a pu déterminer les espaces qui seront les plus impactés, et leur importance par rapport aux thèmes de l'évaluation environnementale, décrits à l'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme.

Il faut mentionner le peu d'information disponible sur les espaces classés NATURA 2000 et les espèces protégées (pas de Documents d'Objectifs).

Les mesures compensatoires ont été déterminées, soit directement en amont (par le zonage), soit au travers du règlement, elles s'appliqueront alors aux opérations.

## II RESUME NON TECHNIQUE

---

### *II.1. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT*

#### **II.1.1. Milieu physique**

La Communauté de Communes de Verdun est localisée au centre du département de la Meuse. Sa superficie est de 78,34 km<sup>2</sup>

Elle s'inscrit dans ce vaste ensemble de l'Est du Bassin Parisien, où l'érosion a dégagé un relief de côte.

Les cours d'eau ont entaillé le relief, formant un large sillon sinueux (la vallée de la Meuse) et des vallons secondaires plus ou moins prononcés.

Le relief le plus marqué est constitué par le coteau orienté Nord-Sud qui limite grossièrement le territoire intercommunal à l'Ouest, en s'étendant sur les communes de Béthelainville et Sivry-La-Perche. Le bassin, dans lequel l'urbanisation verdunoise s'est développée, présente des mouvements de reliefs, modestes mais réels qui jouent un rôle dans la perception des différents types de quartier de la ville.

Le réseau hydrographique de la Communauté de Communes de Verdun est constitué par la Meuse et plusieurs de ses affluents.

Le lit majeur de la Meuse est sujet à des inondations, qui concernent les communes de Haudainville, Verdun et Thierville-sur-Meuse.

Plusieurs forages situés sur la Communauté, alimentent en eau potable les communes.

#### **II.1.2. Milieu naturel**

Trois ZNIEFF de type 1, une ZNIEFF de type II et deux zones NATURA 2000 – Directive Habitat, sont présentes sur le territoire de la Communauté de Communes. Elles témoignent de la richesse écologique du site.

Cette diversité, tant floristique que faunistique, est due en grande partie aux pelouses calcaires qui constituent des espaces naturels remarquables. Elles abritent notamment des orchidées rares, ainsi que de nombreuses espèces de papillons.

Deux plantes protégées en Lorraine complètent l'intérêt du site, le Cytise pédonculé, un petit arbuste, et la Chlore perfoliée de la famille des gentianes.

Le site NATURA 2000 "Corridor de la Meuse" regroupe plusieurs anciens forts militaires, désaffectés pour la plupart et qui sont des gîtes d'hibernation et de reproduction importants pour de nombreuses espèces de chauves-souris.

### **II.1.3. Milieu humain**

La Communauté de Communes de Verdun est traversée par deux axes principaux :

- la RN3 sur un axe Est-Ouest qui dessert Metz et Reims, Bar-le-Duc puis Paris à partir de la RN Voie Sacrée .
- la RD964 sur un axe Nord-Sud en direction de Sedan vers le Nord et Commercy vers le Sud.

Des liaisons SNCF sont assurées en direction de Metz ainsi que Châlons-en-Champagne.

Au dernier recensement, la population était de 23 695 habitants, dont 19 624 pour la commune de Verdun.

À l'échelle de la Communauté de Communes, on constate une baisse constante de la population générée par les flux migratoires, qui traduit une perte d'attractivité du territoire, mais avec des évolutions diversifiées d'une commune à l'autre.

Le vieillissement important de la population implique d'éventuels nouveaux besoins en termes d'équipements et de services.

La taille des ménages, de plus en plus petite, amène à s'interroger sur des besoins nouveaux en logements.

En effet, le nombre de logements est en constante croissance dans toutes les communes.

Les logements collectifs, le logement locatif et plus particulièrement le locatif aidé est concentré à Verdun.

Les activités et les chômeurs sont concentrés à Verdun.

L'activité agricole est stable.

La Communauté de Communes est riche en surfaces pour l'accueil des activités (hors commerce).

#### **II.1.4. Paysages**

Le développement de la ville de Verdun s'est fait essentiellement vers l'Est, en raison de questions foncières, techniques et physiques. Il s'est effectué de manière non structurée avec la prolifération d'opérations sans rapport à la cité d'origine et à sa structure urbaine (cité Kennedy, Planchettes, Grandes Plantes).

Verdun bénéficie de vues emblématiques sur les quais de la Meuse au-delà de l'hyper-centre.

Parmi les transformations récentes, la destruction de 4 tours des grands ensembles d'Anthouard, une certaine progression des réhabilitations, des aménagements d'amélioration de plusieurs espaces publics sont à noter.

Le noyau villageois de Thierville-sur-Meuse s'est étendu pour constituer une conurbation avec le tissu de Verdun.

Les autres noyaux bâtis sont les villages de Haudainville, Sivry-La-Perche, Béthelainville et Vignéville. Ces villages sont tous établis au pied d'un coteau.

Le bâti ancien est constitué principalement par d'anciennes fermes. Les cœurs de villages présentent les caractéristiques de l'habitat lorrain traditionnel.

Le territoire non urbanisé est occupé par des terres cultivées et des prés, dans un relief vallonné. Des massifs boisés structurent le paysage.

### ***II.2. EVALUATION DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT***

#### **II.2.1. Incidences positives**

Le PLU préserve par un zonage adéquat un grand nombre d'espaces naturels de qualité.

Les forêts et boisements, ainsi que la plupart des zones humides sont protégés par le zonage N.

Plusieurs massifs boisés sont protégés au titre du paysage (article L.123-1-7<sup>ème</sup> du code de l'Urbanisme). Certains autres ont été définis en Espaces Boisés Classés (article L.130-1).

Sur le tissu urbain, le PLU vise à préserver le patrimoine urbain, la silhouette bâtie existante et d'une manière plus générale, respecter l'identité des bourgs. Il a également pour objectif de soigner l'urbanisme des principales zones d'extension.

De nombreuses zones d'urbanisation future ont été programmées à l'intérieur du tissu bâti existant, afin de combler des dents creuses. Les autres jouxtent l'espace déjà urbanisé et viennent renforcer le tissu urbain existant.

La superficie des zones d'extension (1AU et 2AU) respecte l'échelle de la Communauté de Communes puisque les zones 1AU ne représentent que 1,03% de la superficie totale du ban communal. Avec les zones 1AUX et 2AU, ce chiffre passe à 2% du territoire.

Dans la zone U, les caractères traditionnels du bâti sont respectés. Des alignements de façade en ordre continu sont prescrits en zone UAv. Des règles spécifiques concernant les implantations des constructions, leur hauteur et leur aspect extérieur ont été adoptées. En UB et UC, les reculs ont été limités pour éviter les implantations en profondeur.

Par ailleurs, une mixité fonctionnelle entre habitat, activités et équipements collectifs de ces futurs quartiers est assurée par le règlement.

### **II.2.2. Incidences négatives**

Les réflexions préalables à la délimitation des zones d'extension ont permis de limiter au maximum l'impact de ces zones d'urbanisation future sur le paysage et l'environnement naturel.

Cependant, les besoins de la commune en nouvel espace dévolu au logement et à l'activité se traduisent nécessairement par une atteinte portée aux espaces naturels. Les zones d'extension programmées en périphérie du tissu bâti existant étant situées en grande majorité sur des terres de culture, des prés et des vergers, importants notamment pour la biodiversité qu'ils abritent.

Les zones d'extension auront également pour effet la disparition de quelques arbres diffus.

Le développement inéluctable de la population aura pour conséquence une augmentation d'émission de gaz à effet de serre (consommation d'énergie et trafic routier), mais également de production de déchets ménagers et de bruit.

En tout état de cause, il n'y aura vraisemblablement pas de dépassements des seuils sanitaires, et donc pas d'effets sur la santé publique.

À Haudainville, deux secteurs d'extension sont situés sur la ZNIEFF II. Cependant, elles sont programmées à proximité immédiate du tissu urbain, ce qui limite leur impact sur les milieux naturels recensés.

À Sivry-la-Perche, le règlement du P.L.U. permet aux exploitations agricoles, situées à proximité du site NATURA 2000, de s'étendre. Cette décision peut produire des effets dommageables pour la faune et la flore présentes sur ces espaces. Cependant, elle a été prise en raison du faible nombre d'exploitations sur ce secteur et de la volonté d'assurer la stabilité de leurs activités.

### ***II.3. MESURES COMPENSATOIRES***

Le choix d'urbanisation future s'est porté dans la plupart des cas sur des sites imbriqués ou enveloppant le village, ce qui limite l'impact sur l'environnement, tant d'un point de vue écologique que paysager.

Plusieurs éléments naturels sont repérés et préservés au titre de la loi Paysage.

Le règlement des zones U et AU fixe des recommandations pour les essences d'arbres feuillus et fruitiers à planter, selon les essences locales répertoriées.

Afin d'intégrer le mieux possible les futures constructions dans l'environnement bâti, le règlement de zones U et AU fixe également des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Le P.L.U. s'intègre dans une démarche de revalorisation de certains quartiers (Anthouard, Cité Verte...).

Les zones traversées par la Scance et le ruisseau de Belrupt possèdent un indice "n", qui impose que toute demande d'occupation du sol soit visée par la DDAF, gestionnaire de ces cours d'eau.

Enfin, le P.L.U. prévoit la création d'une nouvelle petite zone N dans un pré inondable par la Scance à l'entrée Sud de Verdun.

# **CHAPITRE 7 :**

## **EXPOSE DES PRESCRIPTIONS**

### **SUPRA-COMMUNALES**

# I COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT

---

- *Prescriptions générales de l'article L.121-10*

L'article L121-10 du Code de l'Urbanisme stipule que « les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Le zonage et le règlement du PLU intercommunal de la Communauté de Communes de Verdun sont compatibles avec ces dispositions.

- *Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement*

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement précise que « *les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation* »

« *Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion, sont d'intérêt général* ».

Les dispositions de cette loi ont pour objet le renforcement de la protection de l'environnement, notamment l'adoption de mesures effectives et proportionnées, visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement.

L'article 52 de cette loi (L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) prescrit qu'*en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, au sens du Code de la Voirie Routière, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension » de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le « plan local d'urbanisme », ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

<b>Communes</b>	<b>Voies concernées par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme</b>
Haudainville	A4 – RD 903 – RD 964
Verdun	A4 – RN3 - RD 903 – RD 964

Pour la commune de Verdun, deux secteurs ont fait l'objet, en 1999, d'une étude, apportant justifications et motivations au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (cf. extrait dans l'encadré ci-dessous).

Les marges de recul de 75 mètres ne sont donc pas applicables aux zones concernées (extension de la Z.A. de Tavannes et Z.I. de Baleycourt) ; le règlement du présent PLU a été établi conformément aux prescriptions issues de cette étude d'entrée d'agglomération.

**Etude « Entrée de ville » extraite du rapport de présentation de la révision du P.O.S. de Verdun, approuvée le 12 juillet 2000**

*...Il s'agit de la RN3 à l'entrée Est de l'agglomération et de la RNVS à l'entrée Ouest.*

*La première concerne l'extension Sud de la Z.A. de Tavannes classée INAX :*

*\*du point de vue de la sécurité,*

*L'accessibilité à la zone sera effectuée à partir de l'allée Désandrouins, puis une voie de desserte interne.  
Aucun accès sur la RN ne sera autorisé.*

*\*du point de vue des nuisances,*

*Le secteur est implanté en dehors du tissu à vocation d'habitat, il en est séparé par plusieurs rangs de constructions à usage d'activités.*

*Par ailleurs, le règlement des zones UX et INAX veille à empêcher la construction de logements dans les zones réservées aux activités.*

*\*du point de vue de la qualité de l'urbanisme et des paysages,*

*Le secteur est visuellement sensible puisqu'on y accède depuis l'Est par un point haut. En conséquence, les constructions devront être implantées en recul d'au moins 25 mètres de la RN3 et leur hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage dans le secteur le plus sensible qui est classé INAXa.*

*Toutefois, le recul est limité à 10 mètres lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment déjà existant dans cette marge de recul.*

*Des plantations minimiseront l'impact :*

- maintien, régénération et prolongement de l'alignement de platanes le long de la RN3,*
- création d'une trame bocagère constituée de haies vives à base d'espèces rustiques identiques constitutives des haies champêtres (c'est à dire pas de thuya ou autre laurier décoratif).*

*Ces haies délimiteront les parcelles, elles pourront être redoublées autour des aires de stockage et de parking.*

*Les clôtures nécessaires à la sécurité devront s'intégrer à ces haies (couleur verte).*

*Les enseignes et pré-enseignes devront respecter le règlement local de publicité.*

*La seconde concerne la Z.I. de Baleycourt classée INAX :*

*\*du point de vue de la sécurité,*

*L'accessibilité à la zone sera effectuée à partir de la voie de desserte interne existante qui a son origine sur la RN.*

*Aucun accès nouveau sur la RN ne sera autorisé.*

*\*du point de vue des nuisances,*

*Le secteur de Baleycourt est éloigné de plus de 3 kilomètres de l'agglomération, la préservation de ces zones tampons figure parmi les objectifs du P.O.S. .*

*Par ailleurs, le règlement de zone INAX veille à empêcher la construction de logements dans les zones réservées aux activités.*

*\*du point de vue de la qualité de l'urbanisme et des paysages,*

*La zone INAX se situe nettement en contrebas de la RN, elle est limitée au Nord par le talus de la voie ferrée.*

*Entre l'établissement ICI et son extrémité Ouest, la zone est bordée d'un rideau d'arbres et d'arbustes qui l'occulte très largement du champ de vision.*

*Cette protection serait également efficace pour les nouvelles constructions. Elle devra simplement être prolongée vers l'Est afin de masquer les parking et espaces nus que l'on perçoit.*

*La hauteur des installations de l'établissement INEOS constitue la référence maximum à ne pas dépasser.*

*Plus généralement, la distance de la Z.I. par rapport à l'agglomération verdunoise, la préservation de la fonction agricole et de l'aspect rural de la vallée de la Scance jusqu'à Verdun constitue le meilleur moyen de minimiser, voire d'effacer, l'impact de l'implantation de bâtiments à usage d'activités à Baleycourt.*

Depuis cette étude, l'appellation de la partie centrale de la zone de Baleycourt a légèrement évolué; elle a été classée UX.

## II RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent PLU sont de plusieurs natures :

- *Servitudes liées aux risques d'inondation*

Les communes d'Haudainville, Verdun et Thierville sont concernées par le Plan de Prévention des Risques inondation dit « de Verdun », arrêté le 18 avril 2005. Les secteurs, soumis aux règles de ce PPRI, sont repérés aux plans de zonage par une trame spécifique.

En outre, le territoire de la Communauté de Communes de Verdun est référencé à l'inventaire des communes qui ont été concernées par des inondations, des coulées de boues et des mouvements de terrain. Il a fait l'objet d'arrêtés portant constatation de l'état de catastrophes naturelles :

<b>Date</b>	<b>Type de catastrophe</b>	<b>Béthelainville</b>	<b>Haudainville</b>	<b>Sivry La Perche</b>	<b>Thierville</b>	<b>Verdun</b>
01/04/1983 au 30/04/1983	Inondations et coulées de boue				X	X
09/04/1983 au 10/04/1983	Inondations et coulées de boue		X			
17/07/1983 au 17/07/1983	Inondations et coulées de boue				X	
15/02/1990 au 19/02/1990	Inondations et coulées de boue					X
11/05/1993 au 11/05/1993	Inondations et coulées de boue					X
19/12/1993 au 02/01/1994	Inondations et coulées de boue		X		X	X
17/01/1995 au 31/01/1995	Inondations et coulées de boue		X		X	X
25/12/1999 au 29/12/1999	Inondations et coulées de boue et mouvements de terrain	X	X	X	X	X
06/07/1999 au 07/07/1999	Inondations et coulées de boue					X
30/12/2001 au 02/01/2002	Inondations et coulées de boue					X
01/01/2002 au 02/01/2002	Inondations et coulées de boue				X	

- *Servitudes relatives à la conservation du patrimoine*

- **Patrimoine forestier**

Les territoires des communes de Béthelainville, Haudainville, Sivry La Perche et Verdun comprennent des forêts soumises au régime forestier (servitude de type A1).

- **Patrimoine culturel**

Les territoires des communes de Thierville sur Meuse et Verdun sont grevés de la servitude de protection des Monuments Historiques (AC1).

<b>Monuments inscrits</b>
Ancienne abbaye Saint-Paul
Citadelle ( <i>S.U.P. sur Verdun et Thierville sur Meuse</i> )
Monument à la Victoire – Place de la Libération
Porte Châtel
Porte de Metz
Maison dite « du Pape Jules II » – Place de la Libération
Immeuble 8 place Monseigneur Ginisty
Edicule du puits de Verdun
Chapelle de l'institution Saint Joseph

<b>Monuments classés</b>
Cathédrale
Cloître de la cathédrale
Ancien palais épiscopal dit « Evêché » - centre mondial de la Paix
Crypte Saint Maur et maison qui l'abrite
Chapelle du collège – rue Saint Paul
Tour de l'ancienne abbaye Saint Vanne
Enceinte fortifiée du XIV <sup>e</sup> siècle
Pont écluse Saint Amand
Porte Chaussée
Tour de l'Islet
Hôtel de Ville
Hôtel dit « de la Princerie » (musée)
Synagogue de Verdun et Maison du Rabbín adjacente – 1 impasse des Jacobins

▪ **Patrimoine sportif (JS1)**

Sur la commune de Verdun, le manège équestre de l'Etrier Verdunois et la base nautique du Cercle Nautique Verdunois sont soumis à des servitudes de protection des installations sportives.

- *Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements*

▪ **Gaz de France**

Des servitudes de type I3 portent sur les canalisations de transport de gaz haute pression suivantes :

- antenne de FAC Dugny DN 150
- Dieppe sous Douaumont – Verdun DN 150

Pour ces canalisations, les règles suivantes sont imposées :

Distance effets létaux significatifs	20 m de part et d'autre	Interdiction de construire
Distance des 1 <sup>er</sup> effets létaux	30 m de part et d'autre	Interdiction de construire des immeubles GH et ERP jusqu'à 3 <sup>ème</sup> catégorie. Informer GRT Gaz pour tout projet.
Distance des effets irréversibles	45 m de part et d'autre	Consulter la DRIRE pour tout projet important

- Marville – Verdun DN 80

Pour cette canalisation, les règles suivantes sont imposées :

Distance effets létaux significatifs	5m de part et d'autre	Interdiction de construire
Distance des 1 <sup>er</sup> effets létaux	10 m de part et d'autre	Interdiction de construire des immeubles GH et ERP jusqu'à 3 <sup>ème</sup> catégorie. Informer GRT Gaz pour tout projet.
Distance des effets irréversibles	15 m de part et d'autre	Consulter la DRIRE pour tout projet important

#### ▪ Electricité

Divers ouvrages de 2<sup>ème</sup> catégorie à 20 Kv, exploités sur le territoire intercommunal, font l'objet de servitudes d'utilité publique relatives à la distribution d'électricité (servitudes de type I4).

La servitude I4 est instituée aussi pour le transport de l'énergie électrique de 3<sup>e</sup> catégorie :

- lignes 2x63Kv Dugny - Verdun et Dugny - Saint Mihiel
- lignes 63Kv Landres - Verdun, Etain - Verdun, Dugny - Verdun, Dugny - Saint Mihiel

### ▪ Cimetières

Les cimetières civils de « Glorieux », du « Faubourg » et de « Bevaux », situés à Verdun, ainsi que le cimetière de Thierville font l'objet de servitudes de type INT1, en application du Code des Collectivités Territoriales (articles L2223-1 et suivants).

### • ▪ *Communications*

### ▪ Servitude d'alignement

Les communes de Béthelainville, Haudainville, Thierville sur Meuse et Verdun sont grevées de servitudes d'alignement (EL7), liées aux réseaux routiers nationaux, départementaux.

Les servitudes d'alignement conservées par les communes figurent aux documents Plans de Servitudes.

Communes	Voies concernées par des servitudes d'alignement (EL7)		
	Réseau communal	Réseau départemental	Réseau national
Béthelainville	Voir plan	RD 200 (vers Montzéville) RD 200 (vers Sivry La Perche)	
Haudainville	Voir plan	RD 964 RD stratégique n° 1	
Thierville sur Meuse	Voir plan	RD 38 en traverse	
Verdun		RD 112 - RD 903 – RD 964 RD stratégique 11	RN 3

▪ **Voies ferrées**

La ligne de chemin de fer de Lérouville à Pont Maugis (ligne 88) passe sur les communes de Thierville sur Meuse et Verdun.

La commune de Verdun est également traversée par la ligne 85, de Saint Hilaire au Temple à Hagondange (ligne 85). Ces deux lignes font l'objet d'une servitude de type T1.

▪ **Navigation intérieure**

Le territoire intercommunal est traversé par la branche Nord du canal de l'Est (communes d'Haudainville et Verdun) et par la Meuse (communes d'Haudainville, Thierville sur Meuse et Verdun). Il est donc soumis à des servitudes de halage et de marchepied (EL3).

▪ **Relations aériennes**

Le territoire communal d'Haudainville, concerné par l'aérodrome de Verdun – Le Rozelier, fait l'objet d'une servitude de type T5.

▪ **Télécommunications**

Différents types de servitudes grèvent le territoire intercommunal :

- de type PT1, relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - . Verdun – Caserne Maginot
  - . Moulainville

- de type PT2, relatives aux transmissions radioélectriques, concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
  - . Verdun – Caserne Maginot
  - . FH Verdun – Caserne Maginot – Haraumont- cote 388
  - . FH Verdun – Moulainville
  - . FH Rarecourt
  - . FH Moulainville – Verdun
  - . Moulainville
  - . Verdun
- de type PT3, relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

▪ **Ouvrages militaires terrestres**

La commune de Verdun est grevée de la servitude AR6, relative au champ de tir de Regret.

Le présent P.L.U. intercommunal respecte les S.U.P. présentes sur son territoire. Il ne comporte aucun objet, ni aucune disposition dont la mise en œuvre serait remise en cause par les limitations du droit de construire résultant des S.U.P.

### III PROJET D'INTERET GENERAL

---

Un périmètre de protection autour d'un site industriel à haut risque, concerné par la directive SEVESO, a été instauré (Société INEOS CHLORE FRANCE, localisée à Verdun – Baleycourt).

Ce site induit deux périmètres d'isolement de 500 et 1000 mètres. Ces périmètres sont reportés sur les plans de zonages concernés et au plan des Servitudes d'Utilité Publique pour la commune de Verdun.

Toutefois, ces périmètres d'isolement sont en voie de modification. Le périmètre le plus rapproché (Z1) passerait à 900 mètres et le second périmètre passerait à 1440 mètres.

### IV AUTRES INFORMATIONS

---

#### ▪ Sites archéologiques

*Conformément à la Loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, le potentiel archéologique du territoire de Verdun a été hiérarchisé selon trois zones affectées chacune d'un seuil de surface, dont la carte figure au plan des servitudes n° 2 de la commune de Verdun.*

*Dans la zone 1, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol affectant le sous-sol à partir de 50m<sup>2</sup> doit être soumise à la DRAC.*

*Dans les zones 2 et 3, le même principe s'applique à partir respectivement de 150m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup>.*

Pour la commune de Béthelainville, un inventaire a été réalisé (*cf. carte p.282*). Il cite :

- à « la Fontaine de Woé », des substructions antiques et des éléments mobiliers mis à jour en 1843 ;
- au lieu-dit « Haut de Saulcy », des substructions antiques ;
- le tracé supposé d'une voie secondaire d'époque gallo-romaine ;
- dans le bois de Béthelainville, 2 ou 3 tumulus d'époque protohistorique ;
- une hache polie en silex découverte en lisière du « Bois Bourru »,
- un habitat datant d'époque gallo-romaine, établi à l'écart de la voie antique ;
- la « Ferme d'Ancérville », château seigneurial du 17<sup>e</sup> siècle ;
- le hameau disparu d'Ognéville.

Pour les communes d'Haudainville, Sivry-La-Perche et Thierville-sur-Meuse, un arrêté de zonage archéologique a été pris par Monsieur le Préfet de Région, conformément au décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En application du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, devront être transmis au Préfet de Région :

- tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, et d'autorisation d'installations et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m<sup>2</sup> (y compris parkings et voiries), situés sur le territoire communal,
- tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 de Code de l'Urbanisme d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, situés sur le territoire communal.

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 restent en vigueur.

▪ **Texte relatif à la réglementation des fouilles archéologiques**

*Extrait de la loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance n°45..2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n°64.357 et 64.358 du 23 avril 1964 et ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958 (JO des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958).*

**TITRE I – De la surveillance des fouilles par l’Etat**

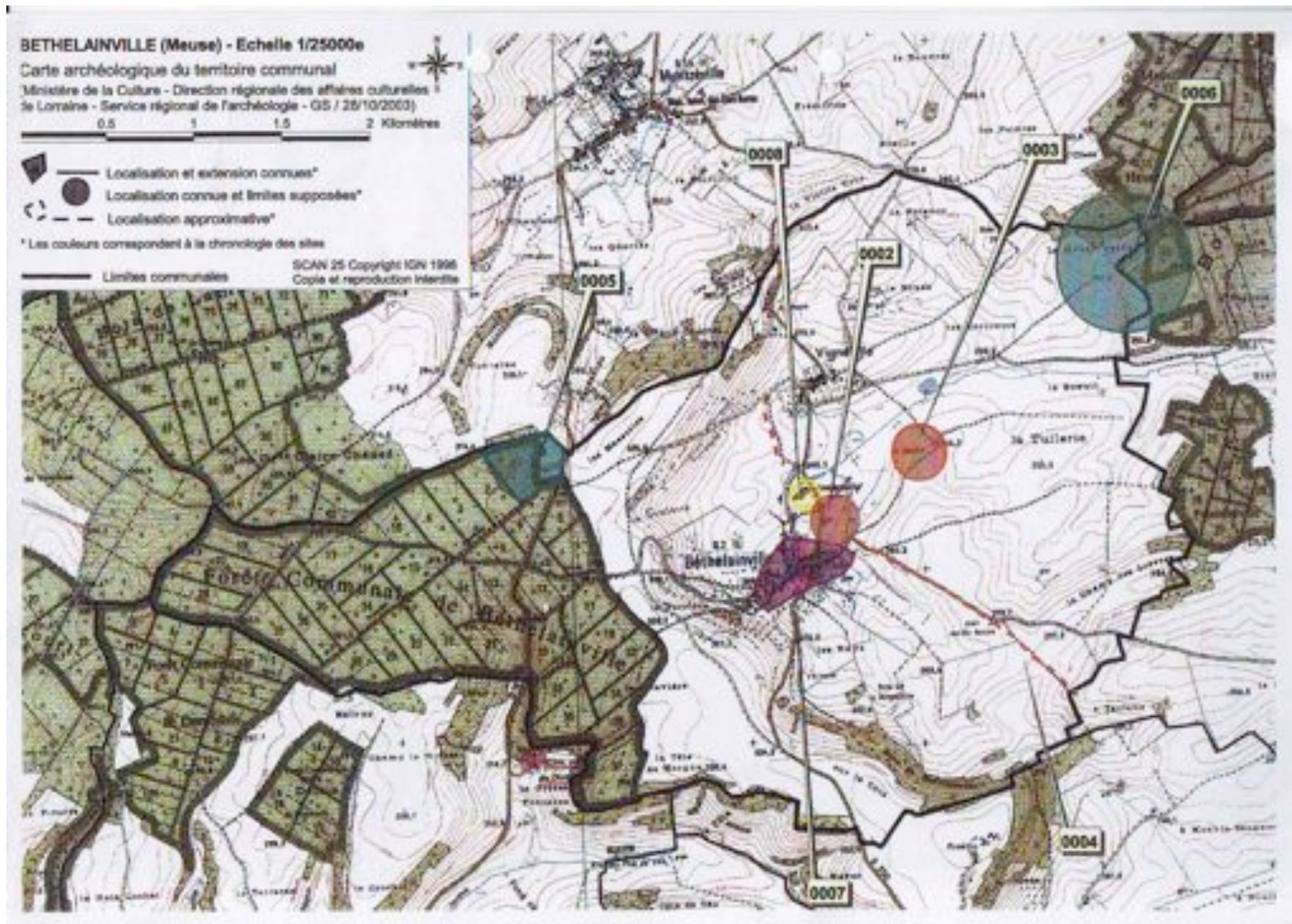
*Article premier : Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l’effet de recherches de monuments ou d’objets pouvant intéresser la préhistoire, l’histoire, l’art ou l’archéologie sans en avoir au préalable obtenu l’autorisation. (...)*

**TITRE III – Des découvertes fortuites**

*Article 14 : Lorsque, par suite de travaux ou d’un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d’habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l’histoire, l’art, l’archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l’inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l’immeuble où ils ont été découverts sont tenus d’en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant.*

*Si les objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l’immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*



## ▪ Prescriptions liées aux voies bruyantes

Par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2002, plusieurs routes ont été classées « infrastructures bruyantes ». En conséquence, un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est imposé, dans une bande de 30 à 300 mètres de large, de part et d'autre de l'itinéraire, comptés à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 (article 3 de l'A.P. du 23/12/1998).

L'arrêté préfectoral du 22 juillet 2002 susvisé est annexé au présent P.L.U..

Des couloirs de nuisance acoustique sont reportés aux plans des Servitudes d'Utilité Publique d'Haudainville et Verdun.

## **CHAPITRE 8 :**

### **TABLEAU DES SUPERFICIES**

## 1. Zones Urbaines

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

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

## 2. Zones d'Urbanisation Future

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
<b>1AU</b>	<b>80 ha</b>
dont 1AUa	9,5 ha
dont 1AUB	25,2ha
dont 1AUC	30,5ha
<b>1AUX</b>	<b>70 ha</b>
dont 1AUXa	10,7 ha
<b>2AU</b>	<b>70,5ha</b>
dont 2AUj	2,8 ha
<b>TOTAL</b>	<b>220,5 ha</b>

### 3. Zones Naturelles

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision		
		dont 1Ng	1,3 ha
		dont 1Nj	1,8 ha
<b>A</b>	<b>3 197,4 ha</b>	dont 1Ni	44,6 ha
<b>1N</b>	<b>3 252,5 ha</b>	dont 1Nm	647 ha
dont 1Na	1 ha	dont 1Nt	0,9 ha
dont 1Nb	0,6 ha	dont 1Nx	4,1 ha
dont 1Nc	48,7 ha	dont 1Nx1	1,2 ha
dont 1Ne	100 ha	<b>2N</b>	<b>20 ha</b>
dont 1Nh	31,8 ha	<b>TOTAL</b>	<b>6470 ha</b>

<b>Superficie totale de la Communauté de Communes</b>	<b>7834 ha</b>
---	----------------

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

Dénomination de la zone	Superficie totale en hectare après révision
<b>Espaces Boisés Classés</b>	<b>8 ha</b>