

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE BAR-LE-DUC

SEBL



ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

Dossier de création de ZAC
Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil communautaire
en date du 07 JUIL. 2005



Pour le Président
Le Vice-Président

Alain HAUET

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

IDP Consult
Bureau d'études



1er juillet 2005

Préambule

Le présent dossier – Rapport de présentation du dossier de création de la 2è tranche de la ZAC de la Grande-Terre - explique et développe les objectifs de son aménagement, les moyens qui seront mis en œuvre pour en assurer sa viabilisation, son paysagement, son intégration environnementale et mettre en place les mesures compensatoires aux impacts de ce projet sur son environnement.

Le projet urbain de Bar-le-Duc

La ville de Bar-Le-Duc a élaboré et développé un projet urbain ambitieux destiné à affirmer la présence et le rayonnement de Bar-le-Duc dans son environnement en termes de culture, de tourisme, de commerce et à dynamiser son développement démographique.

Ce projet déborde des limites de la ville et a été relayé par la Communauté de Communes pour permettre un développement optimisé de certains volets de ce projet.

Le développement de la ZAC de la Grande-Terre est une des opérations structurantes du Projet Urbain de l'agglomération barisienne. Il a pour objectifs :

- d'accroître sensiblement la diversité de l'offre commerciale de l'agglomération,
- de renforcer son rayonnement commercial et sa zone de chalandise,
- d'affirmer son attractivité commerciale dans le cadre du développement d'une offre multi-thématique (commerce, habitat, emploi, tourisme, ...) à destination des barisiens et d'une population nouvelle extérieure

Le développement commercial de Bar-le-Duc

L'analyse prospective menée sur l'agglomération au début de l'année dernière (2004) fait apparaître que la structure économique locale actuelle repose en grande majorité sur de très petites entreprises (moins de 10 salariés), y compris dans le commerce.

Le projet de ZAC de la Grande-Terre va participer au développement de structures commerciales de plus grandes tailles complémentaires à l'offre actuelle.

La mise en œuvre de ce projet de développement commercial se fait en deux étapes, marquées par les deux tranches de la ZAC de la Grande-Terre qui permettra d'aboutir au terme de la 2è tranche, à un parc commercial complet et cohérent.



La situation

Le parc d'activités commerciales de la 2è tranche de la ZAC de la Grande-Terre s'étend à l'entrée Sud-Est de Bar-Le-Duc, sur une surface de 11 hectares, dans le prolongement de la première tranche qui accueille un hypermarché et des moyennes surfaces thématiques.

Le nouveau terrain destiné à la seconde tranche s'étend sur des terres cultivées, sur le ban de Longeville-en-Barrois.

Le territoire concerné par la seconde tranche de la ZAC de la Grande-Terre s'étend sur environ 670 mètres le long de la nouvelle pénétrante de l'agglomération barisienne et sur 250 m de large.

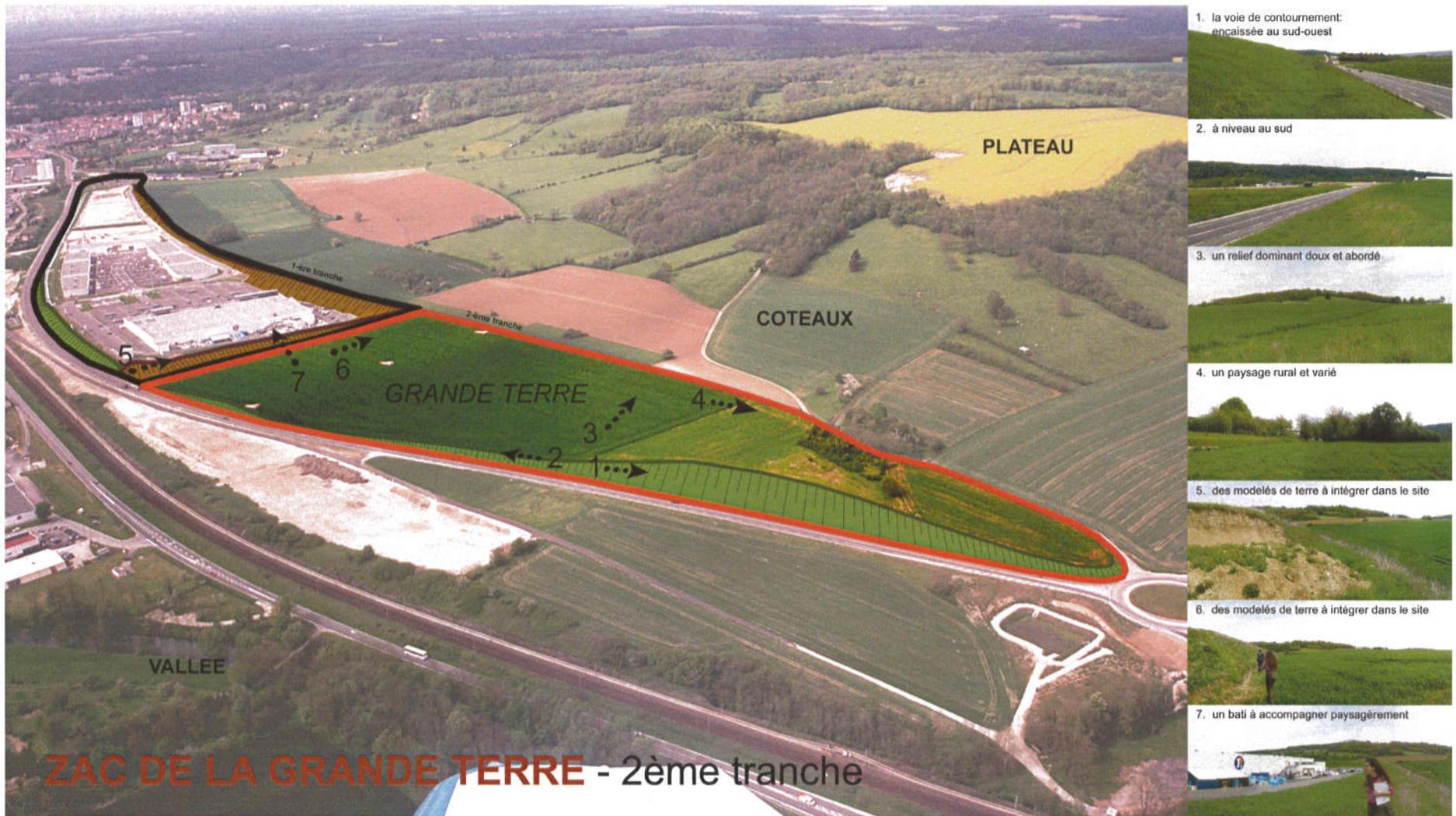
Il est situé au-dessus de la vallée de l'Ornain et au Nord-Ouest de celle-ci.

Le territoire étudié et envisagé pour le développement des activités commerciales est surplombé par des coteaux en cultures, en prairies ou boisés.

Il sera desservi depuis le carrefour giratoire de Resson et depuis le prolongement de la rue qui dessert la première tranche d'aménagement de la ZAC (Avenue de la Grande-Terre).

Aucune autre desserte n'est envisagée.





1. la voie de contournement: encaissée au sud-ouest
2. à niveau au sud
3. un relief dominant doux et abordé
4. un paysage rural et varié
5. des modèles de terre à intégrer dans le site
6. des modèles de terre à intégrer dans le site
7. un bâti à accompagner paysagèrement

présentation générale mai 2005



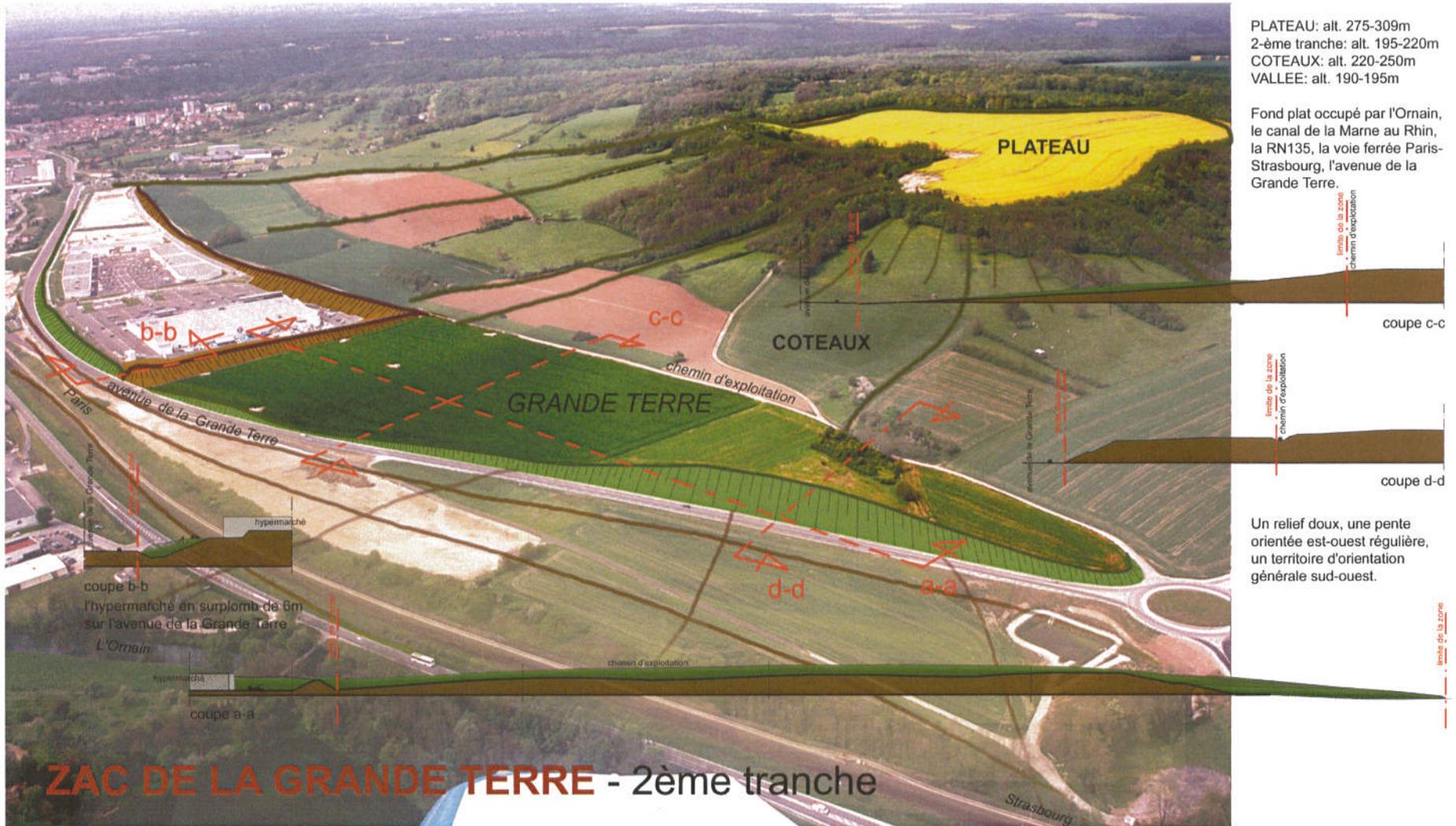
Mandataire: **SEBL**

Maitre d'oeuvre: **IDP Consult**
Bureau d'études

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme Paysage Environnement
54 Allée de la Robertsau – 67 000 STRASBOURG

IDP Consult
Bureau d'études VRD
6 Cours Léopold – 54 000 NANCY



ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

analyse topographique mai 2005

Maitre d'ouvrage: 

Mandataire: **SEBL**

Maitre d'oeuvre: **IDP Consult**
Bureau d'études

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme Paysage Environnement
54 Allée de la Robertsau – 67 000 STRASBOURG

IDP Consult
Bureau d'études VRD
6 Cours Léopold – 54 000 NANCY

DIAGNOSTIC

L'ensemble des données sur l'état initial du territoire est consigné dans la première partie de l'étude d'impacts :

- la topographie,
- le climat,
- la géologie et la pédologie,
- l'hydrologie,
- le milieu biologique (faune et flore),
- le paysage,
- la situation démographique et économique

Constats

Le territoire de la 2^e tranche de la ZAC de la Grande-Terre est la « tête de pont » de l'entrée Sud Est de l'agglomération barisienne. C'est cette opération, directement perceptible depuis la route nationale 135 comme depuis la nouvelle pénétrante qui donnera la première image de Bar-le-Duc pour tous les usagers arrivant depuis Ligny-en-Barrois, Toul et Nancy.

Enjeux

Cet espace très ouvert et en léger surplomb par rapport aux axes de circulation doit donc être traité avec précaution et avec un grand souci de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Eau potable

Le site est alimenté par le réseau public existant dans la première tranche de la ZAC dans l'Avenue de la Grande-Terre avec un débit de 200m³/h suffisant pour une telle zone commerciale. Ce débit nominal est basé sur environ 300 éq/Hab.

Défense incendie

Le débit AEP est peut-être insuffisant pour la défense incendie d'Établissement Recevant du Public telles que des grandes surfaces commerciales. Les entreprises qui s'installeront devront intégrer à leur aménagement des réserves incendie proportionnées à leurs besoins spécifiques en défense incendie.

La zone étudiée est intégralement ceinte par un périmètre rapproché de captage d'eau pluviale. De ce fait sont soumises à autorisation les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Puits et forages
- Fouilles, tranchées, déblais et remblais du terrain,
- Stockage de matériaux susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Mise en place de canalisation d'assainissement
- Dépôts d'engrais
- Toute construction à usage industriel

Les nuisances

Aucune nuisance n'existe actuellement sur le site.

Le cadre administratif

L'intégralité du site est sur le ban communal de Longeville-en-Barrois. Seuls les documents d'urbanisme de cette commune sont donc concernés.

Une révision simplifiée du POS de Longeville-en-Barrois a été approuvée en janvier 2005 sur le reclassement d'une partie du territoire de la ZAC initialement en zone NC en zone d'activités de type 1NAX.

Il y aura lieu de modifier à nouveau le POS en vigueur afin d'intégrer les traductions réglementaires nécessitées pour garantir les exigences de qualités paysagères et architecturales recherchées nécessitant une traduction réglementaire qui sera intégrée au Plan d'Occupation des Sols.

Aspects socio-économiques

Le parc commercial de la Grande-Terre composé des deux tranches de la ZAC de la Grande-Terre est un des maillons forts du projet urbain de l'agglomération barisienne pour le renforcement de son attractivité et l'inversion des tendances démographiques récentes.

LA DEMOGRAPHIE LOCALE

La commune de Bar-le-Duc (16 944 hab. en 1999) et son arrondissement affichent respectivement des baisses de population de 3,4 % respectivement 3,7 % entre les deux derniers recensements.

Cette situation est liée exclusivement à un solde migratoire négatif, alors que le solde naturel présente un bon dynamisme. Les personnes de plus de 75 ans sont plus représentées par rapport à la moyenne nationale, alors que les moins de 19 ans sont sous-représentés.

L'inversion de la tendance nécessite que la collectivité agisse sur les facteurs responsables de la perte d'attractivité de l'agglomération barisienne. La qualité des services à la personne et de la dicentra de l'offre commerciale est un des facteurs d'attractivité d'un territoire. Son image dynamique en est un autre.

L'ECONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

L'économie locale repose en grande part sur le secteur administratif avec, entre autres, la Préfecture la DDE et le Conseil Général (38% de la population active). Le secteur des commerces et des services est eux insuffisamment représentés. Cette insuffisance est progressivement comblée depuis 2000 par l'extension de nouvelles surfaces commerciales entre autres. (développement de 24,81 % depuis 2000 (valeur 2004).

La structure économique barisienne est atypique : elle repose sur une très forte proportion de très petites entreprises (plus de 90 % d'entre elles ont moins de 10 salariés).

Le taux de chômage est très élevé et nettement supérieur à la moyenne nationale (données INSEE 1999) et que la moyenne départementale (Analyse prospective 2004) : 12,7 % contre 9,3 % au niveau national, soit un peu plus de 1000 habitants.



parti d'aménagement

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Desserte du site

Il est proposé de desservir l'ensemble du parc commercial depuis le carrefour de Resson par une voie qui rejoint le parking de l'hypermarché actuel et l'Avenue de la Grande-Terre.

Cette voie traverse de façon médiane l'ensemble du territoire. Elle sera aménagée de façon à assurer les déplacements des piétons et autres usagers de façon sécurisée.

Les surfaces commerciales se distribueront de part et d'autre de cet axe, ce qui permet aux hôtes du parc commercial de passer d'une enseigne à l'autre sans forcément devoir reprendre leur véhicule.

Utilisation du site et dimensionnement des parcelles

Il est proposé pour optimiser l'utilisation du site de déterminer un parcellaire et des occupations spécifiques selon les lieux, sur une superficie globale de près de 11 ha:

- dans le prolongement de la plate-forme Leclerc nous proposons de vastes parcelles pour l'accueil d'enseignes commerciales et l'extension de l'hypermarché actuel sur 6,6 ha.
- sur la partie entre le carrefour de Resson et ces équipements commerciaux, qui est un terrain en pente, exposé Sud-Ouest et bien visible depuis les deux axes de pénétration Est de l'agglomération barisienne, de petites parcelles s'intégrant bien dans la topographie existante sans la bouleverser et qui pourront accueillir des bureaux et de l'hôtellerie sur plus de 7 000 m² de terrain.

Une telle organisation permettra de développer 7,3 ha de terrains constructibles et bien desservis.

Le paysagement

Il s'appuiera sur plusieurs actions fortes :

- La mise en place de coulées vertes suivant les lignes de plus grande pente et prolongeant des cortèges végétaux existants,
- La mise en place de haies végétales libres parallèles à l'avenue de la Grande-Terre,
- La végétalisation forte des aires de stationnement à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement,
- La végétalisation de certaines toitures terrasses,
- Des terrassements qui limitent la hauteur des constructions et leur émergence par rapport à la ligne de pente du terrain naturel

Réseau d'eau et protection incendie

La collecte et le traitement des eaux de pluie permettront l'obtention d'eau filtrée de bonne qualité à l'exutoire des bassins de rétention et de filtration biologiques.

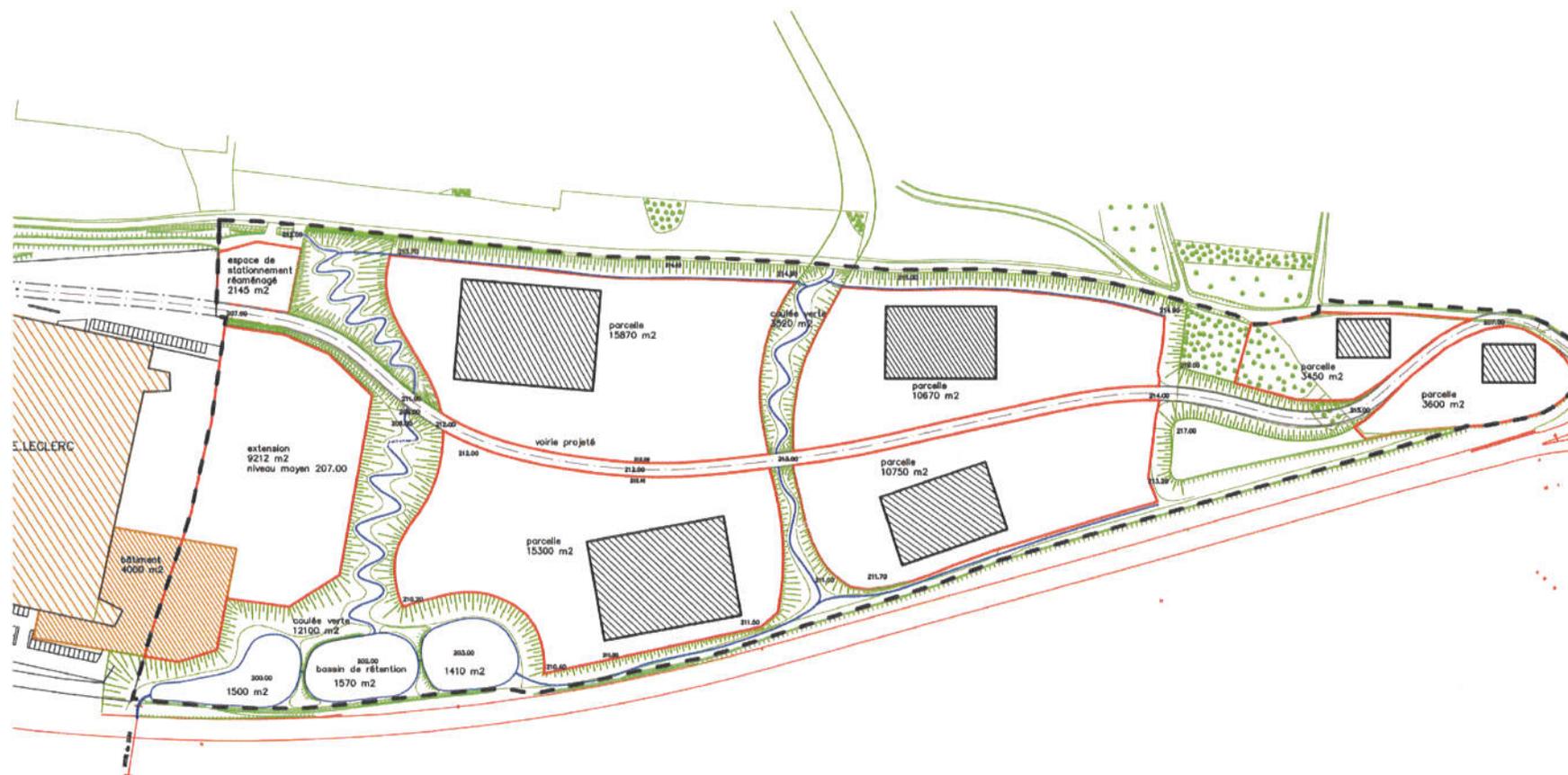
Nous proposons la mise en place d'un bassin complémentaire de récupération et de pompage qui alimente les réserves d'eau incendie et qui éventuellement réponde à des besoins complémentaires d'irrigation de certaines surfaces végétalisées, de climatisation, ...

Programme général des constructions

Le parcellaire affiché de près de 7,3 ha permettra la construction possible de 45 000 m² de SHON.

ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2^{ème} tranche

parti d'aménagement juillet 2005



Maitre d'ouvrage:

Bar-le-Duc

Mandataire: **SEBL**

Maitre d'oeuvre: *IDP Consult*
Bureau d'études

Jérôme **ESPARGILIERE**
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

Jérôme ESPARGILIERE
Urbanisme Paysage Environnement
54 Allée de la Robertsau – 67 000 STRASBOURG

IDP Consult
Bureau d'études VRD
6 Cours Léopold – 54 000 NANCY