

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE BAR-LE-DUC

SEBL



ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

Rapport de présentation



Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

IDP Consult
Bureau d'études

Ce peut être annexé à
la délibération en date
du 01 DEC. 2005

Pour le Président
Le Vice-Président

Alain HAUET

20 Novembre 2005



Préambule

Le présent dossier – Rapport de présentation du dossier de réalisation 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 sa présence et son rayonnement culturel, touristique et commercial et à dynamiser son développement démographique.

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

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 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 2^e 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.

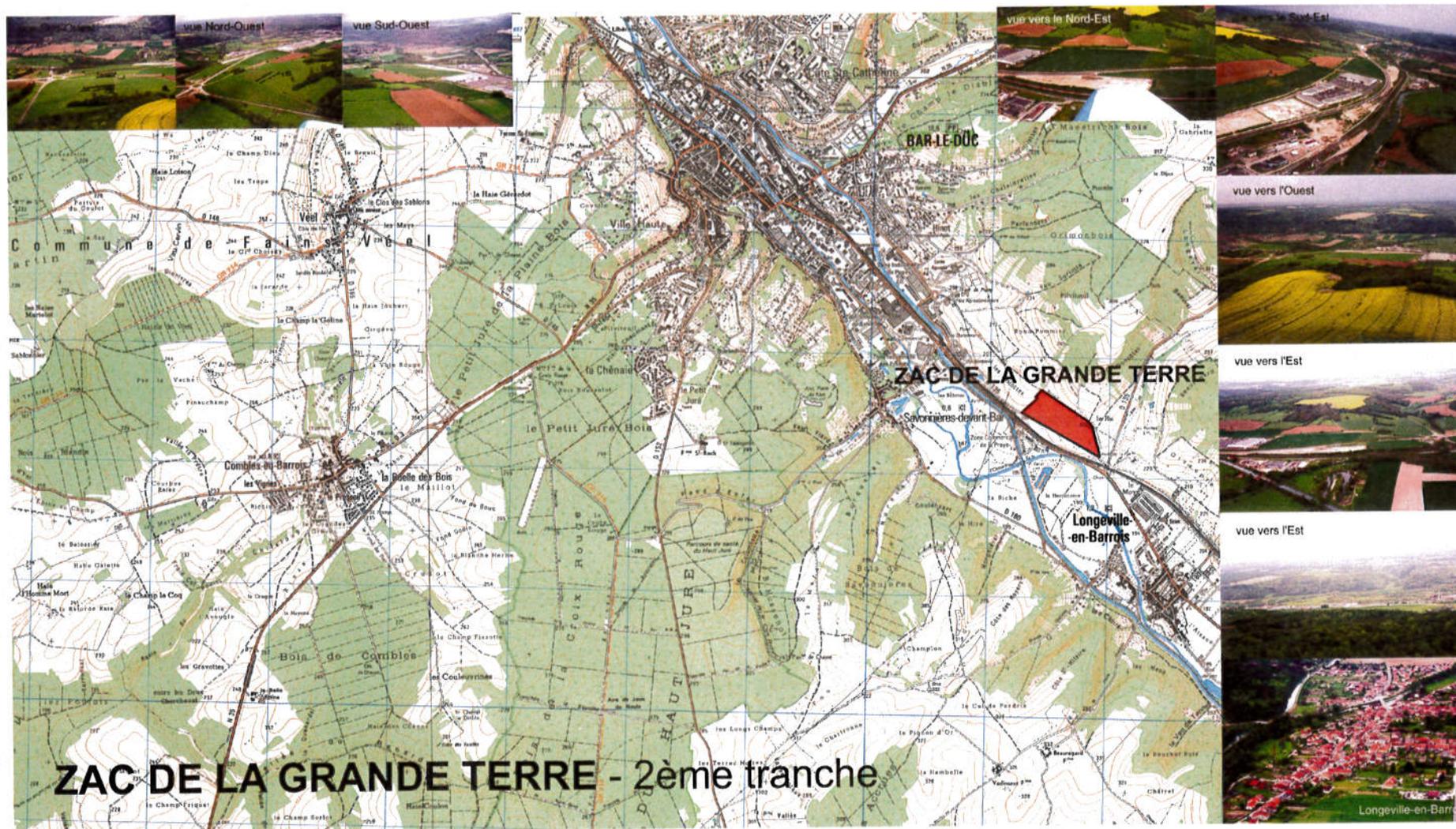
Il est situé au-dessus de la vallée de l'Ornain et au Nord-Ouest de celle-ci.

Le territoire délimité dans le dossier de création 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.

Aucune autre desserte n'est envisagée, ni aucune sortie sur l'Avenue de la Grande Terre.





ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

situation générale mai 2005

Maitre d'ouvrage: 

Mandataire: **SEBL**

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

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT



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

présentation générale mai 2005

Maitre d'ouvrage: 

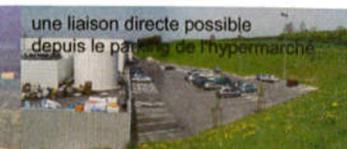
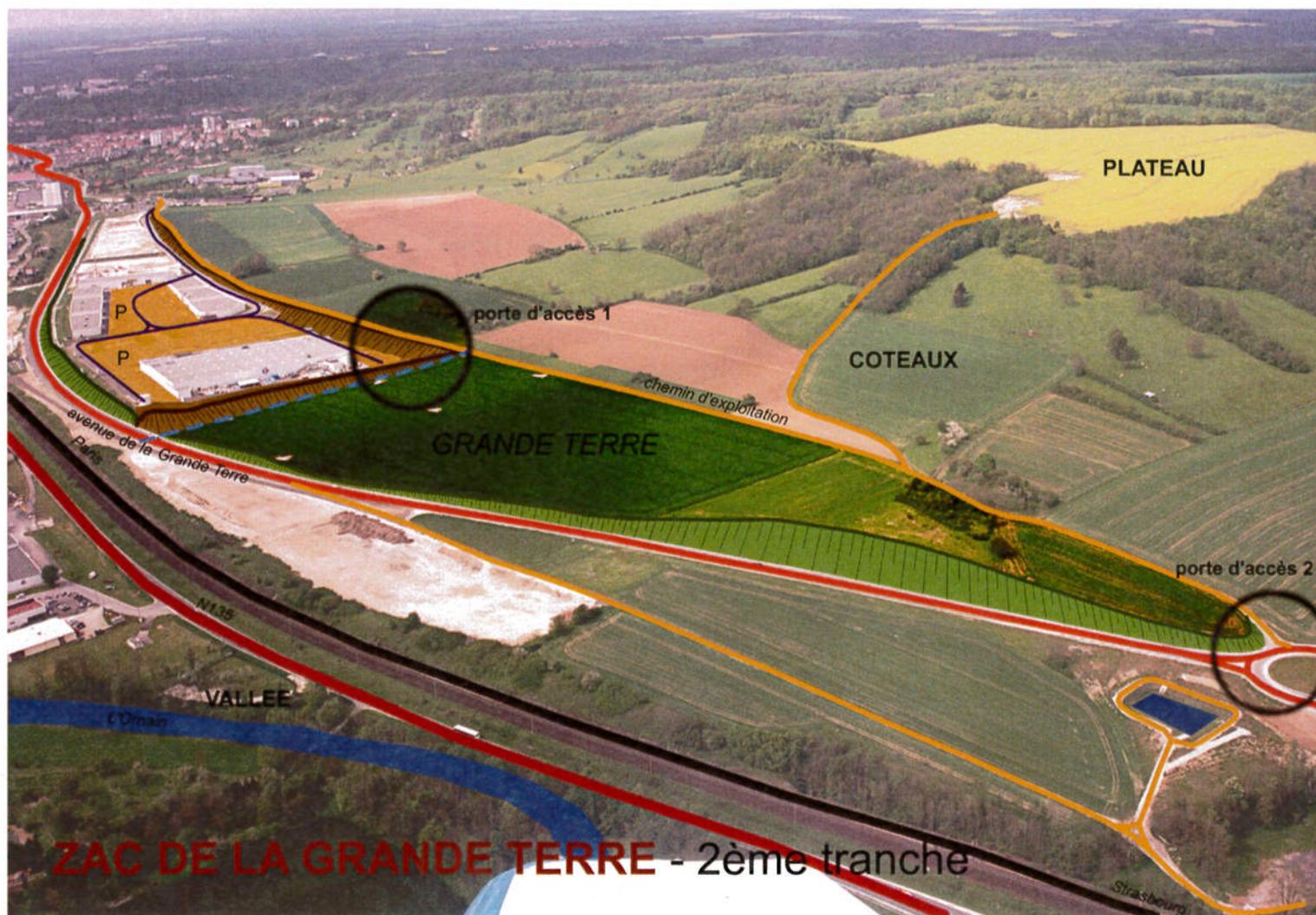
Mandataire: **SEBL**

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



une liaison directe possible depuis le parking de l'hypermarché

chemin d'exploitation à préserver

vue de la voie rapide sans lien avec le parc commercial

échangeur de la desserte

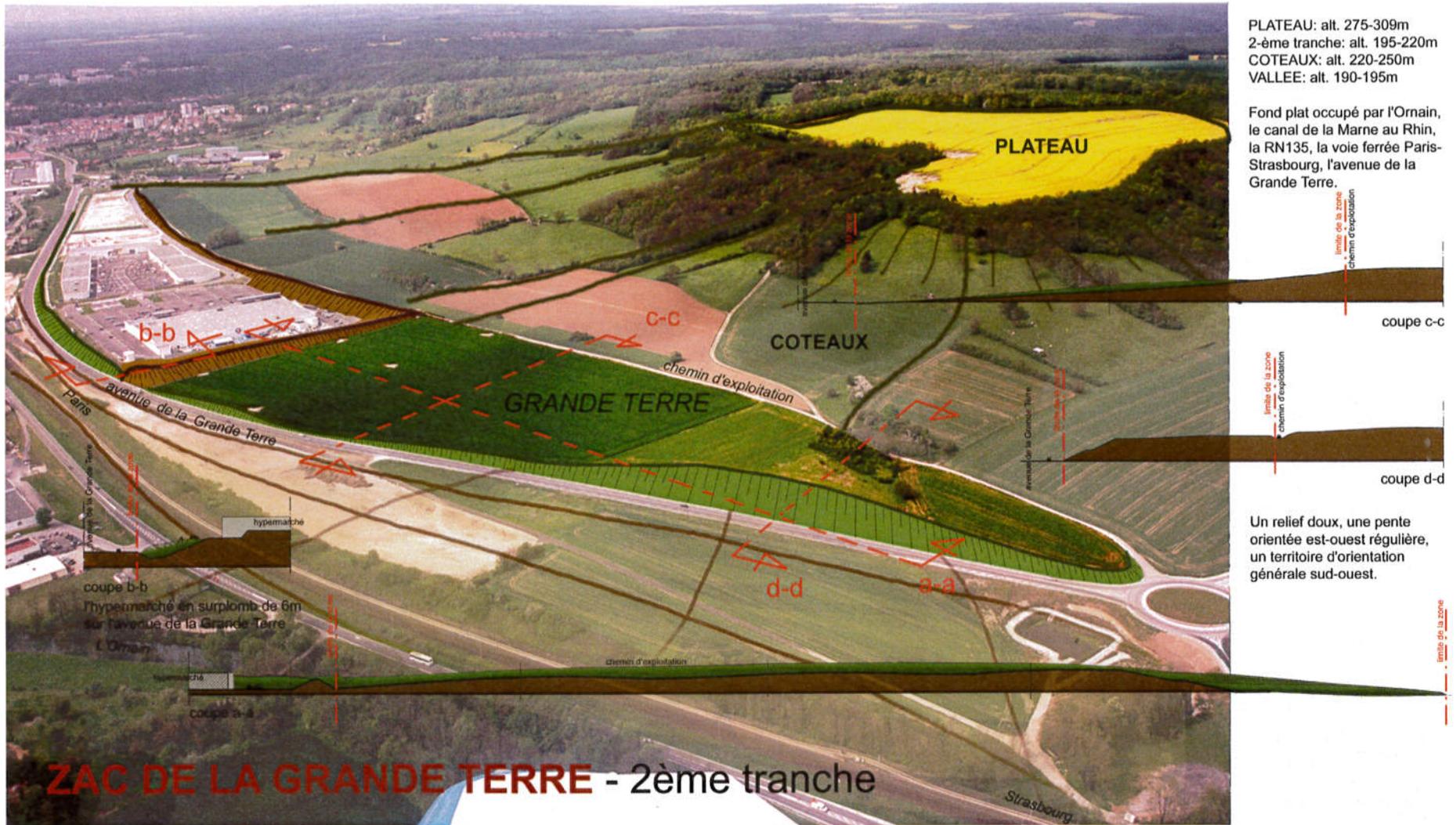
analyse infrastructure mai 2005

Maitre d'ouvrage:  Bar-le-Duc

Mandataire: **SEBL**

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

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT



analyse topographique mai 2005

Maitre d'ouvrage:  Communauté de Communes de Bar-le-Duc

Mandatataire: **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



-  prés
-  bois
-  culture
-  champs de labours
-  cordons végétaux

Plateau ouvert et cultivé.

Coteaux en partie boisés, en partie en prairie, structurés par des cordons végétaux.

Un terroir ouvert et perceptible de loin, surplombant la vallée de l'Ornin de 5 à 25m.

Une première tranche mal insérée dans le site.

Une voie rapide soulignant le relief des coteaux.

ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

analyse paysagère mai 2005

Maitre d'ouvrage:



Mandataire:

SEBL

Maitre d'oeuvre:

IDP Consult
Bureau d'études

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT

DIAGNOSTIC

Le détail 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.

CONTRAINTE D'AMÉNAGEMENT

LES RESEAUX ET SERVITUDES

Le réseau routier et les accès

Le territoire de la deuxième tranche de la ZAC de la Grande-Terre sera accessible depuis le carrefour de Resson et depuis l'Avenue de la Grande-Terre qui dessert la première tranche de la ZAC en impasse. La voie qui irriguera le site désenclavera les zones commerciales existantes.

Le trafic engendré par le fonctionnement de la zone commerciale se déversera en grande part vers le carrefour de Resson qui offre un accès direct sur la nouvelle pénétrante de Bar-le-Duc, dimensionnée, comme le giratoire, pour un trafic important. Le carrefour, comme les voies d'échappement accepteront donc sans problème le trafic engendré par ces nouvelles activités.

Assainissement

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.

Eaux Usées

La zone d'activités sera assainie en mode séparatif. Le réseau d'eaux usées sera raccordé au réseau existant dans la première tranche par gravitation simple ou par refoulement.

Toute eau industrielle qui serait générée par des activités particulières devra être traitée avant rejet dans le réseau public par l'entrepreneur concerné.

On peut estimer le débit des eaux usées dans les zones commerciales à 10 m³/ha/jour ; soit pour l'extension de la ZAC de la Grande-Terre, un débit journalier de 62 m³ d'eaux usées, soit environ 300 éq/Hab.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées par l'intermédiaire de caniveaux et fossés à ciel ouvert. Les eaux seront conduites vers des bassins de rétention et de filtration biologiques placés au point bas du terrain. Ils assureront la rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement avant filtration, y compris les eaux de drainage des zones agricoles en amont. Ils seront dimensionnés pour prendre en compte un débit de fuite de 8ls/ha et des précipitations centennales. De ce fait ils occuperont environ 5 000 m².

Les eaux de drainage agricole emprunteront des fossés à ciel ouvert à faible pente serpentant dans les coulées vertes aménagées pour l'intégration paysagère du site.

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. De plus il sera prévu, dans le cadre de l'aménagement de la zone, la mise en place de deux bassins incendie de 120 m³ chacun.

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 dans son règlement et son zonage:

- les traductions réglementaires nécessitées pour garantir les exigences de qualités paysagères et architecturales recherchées,
- les traductions réglementaires traitant des modalités de rejets des eaux pluviales et usées,
- la modification des limites des secteurs Nc et 1Nax concernés par le périmètre de la 2^e tranche de la ZAC.

Résumé

Le site présente une contrainte forte liée à la proximité d'un captage d'eau potable. De ce fait, il sera nécessaire de prendre des précautions particulières pour toute intervention sur le site que ce soit pour les terrassements, pour les constructions, la gestion des stockages de matières, les circulations, les stationnements et la gestion des effluents.

Toutes les mesures prises seront soumises à autorisation dans le cadre de la Loi sur l'Eau.

L'alimentation en eau potable se fera depuis le réseau existant dans la voie desservant la première tranche de la ZAC de la Grande Terre. Néanmoins, les équipements projetés sur le site nécessiteront des réserves incendie, bâtiment par bâtiment (ERP accueillant beaucoup de public), la pression et le débit fourni ne suffisant pas à assurer 120 m³/h sur deux poteaux incendie pendant 2 h. Il sera nécessaire de prévoir environ 2 bassins de 120m³ en complément.

Le réseau d'assainissement se fera en séparatif et les eaux pluviales seront évacuées vers l'Ornain après rétention et filtration biologique.

La desserte en gaz, en téléphone et en électricité se fera depuis les réseaux desservant la 1è tranche de la ZAC. Les postes de transformation électrique et postes détendeurs seront intégrés à l'opération et seront placés selon les besoins des abonnés.

Le POS de Longeville-en-Barrois nécessitera une nouvelle modification pour changement de l'affectation de terrains classés en zone NC et pour intégration des recommandations spécifiques en termes d'intégration paysagère, architecturale et d'assainissement.

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 1990/1999.

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 la diversité de l'offre commerciale sont des facteurs d'attractivité d'un territoire. Le dynamisme de son image 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 était 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.

En 1999, la structuration de cette population au chômage était la suivante :

- 272 jeunes (15 à 24 ans),
- 119 personnes de 25 à 49 ans,
- 94 personnes de plus de 50 ans.

Le parc commercial accueille actuellement :

- un hypermarché qui envisage une extension,
- une galerie marchande composée de magasins spécialisés
- des équipements hôteliers en cours de construction.

Son développement à venir – extension de l'hypermarché, développement de nouvelles surfaces commerciales spécialisées (jardinerie, bricolage, automobile, ...) va permettre de créer de nombreux emplois à l'échelle de l'agglomération barisienne, susceptibles d'agir de manière significative sur une dynamique de retour à la croissance.

Le projet permet d'envisager à son terme la création de 200 à 300 emplois directs, dont bon nombre d'emplois pour un personnel moyennement qualifié.

État des lieux des zones commerciales

Le parc commercial de la Grande-Terre vient compléter une offre commerciale locale et dynamiser cette activité. Il se place en concurrence avec les zones de même rayonnement qui se trouvent à Saint Dizier, Verdun ou Toul.

Le marché résiduel estimé et présenté dans l'étude de demande d'extension de l'enseigne Leclerc (2004) fait apparaître qu'il y a réellement une demande qui n'est aujourd'hui pas satisfaite et que le développement commercial envisagé sera réellement une amélioration de la qualité de vie des habitants de l'agglomération barisienne et donc de son attractivité.



ZAC DE LA GRANDE TERRE - 2ème tranche

J
L
5
partie d'aménagement

It
D
Y

PARTI D'AMÉNAGEMENT

Desserte du site

L'ensemble du parc commercial sera desservi depuis le carrefour de Resson par une voie qui rejoint le parking de l'hypermarché actuel et l'allée de desserte du parc commercial (1^e tranche de la ZAC 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.

Les bâtiments du site de la 2^e tranche seront reliés entre eux par une vaste esplanade à travers laquelle passera une coulée verte. Cette esplanade accueillera une place de retournement des transports en commun équipée d'un arrêt de bus et deux bassins de réserve incendie aménagés en bassins décoratifs.

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 sera installé une parcelle de 12 200 m² accueillant la cour de services et une extension de l'hypermarché,
- séparés par une coupure verte assurant l'écoulement des eaux du ruissellement du bassin versant, une vaste plate-forme de 56 300 m² pourra accueillir diverses enseignes commerciales.

L'organisation générale

La qualité de l'aménagement paysager, également support de la prise en compte d'un grand nombre des mesures compensatoires des impacts du projet sur son environnement sera un critère prépondérant de la communication d'une image et d'une identité forte qui ne profitent pas qu'à la seule attractivité commerciale du site mais également :

- au renforcement de l'attractivité globale de l'agglomération,
- à la qualité de l'entrée de ville.

L'ensemble du projet s'organise autour d'une voie médiane (le prolongement de la voie de desserte de la 1^{ère} tranche de la ZAC), suivant approximativement les courbes de niveau du terrain.

Ce vaste espace de plus de 600 m de longueur sera entrecoupé de larges coulées vertes venant prolonger des structures paysagères existant en amont du site.

Ces coulées permettront :

- d'équilibrer les rapports entre espaces minéralisés et bâtis et espaces paysagers,
- d'intégrer les écoulements, stockages et filtrations des eaux de pluie de manière douce et respectueuse de l'environnement,
- d'intégrer le bâti dans un paysage initialement agricole et d'améliorer fortement les perceptions du site depuis la ville haute de Bar-le-Duc comme depuis Longeville-en-Barrois.

La gestion des eaux de pluie

Les eaux pluviales seront collectées par des réseaux qui les conduiront vers des bassins de rétention et de filtration biologiques intégrés dans les aménagements paysagers du site. Les eaux seront intégralement filtrées et rejetées avec un débit de fuite contrôlé qui sera inférieur à celui correspondant aux écoulements actuels des surfaces agricoles (8l/s/ha).

Il est prévu environ 5000 m² de bassins de rétention et de filtration biologique, qui assureront l'épuration de la totalité des eaux de ruissellement. Ces bassins seront plantés de végétaux assurant une épuration continue et une dégradation progressive des impuretés retenues par les filtres de sable (hydrocarbures, MES, métaux lourds). Les filtres à sable assurent un rendement d'épuration de l'ordre de 95 à 97%.

L'entretien de ces espaces se fait par un faucardage biennal à triennal. Les végétaux plantés dans le lit filtrant sont fauchés et évacués en décharge contrôlée ou incinérés.

Les feuillages fixent les métaux lourds et ne doivent pas être utilisés pour le compostage ou l'alimentation animale.

Le dimensionnement des bassins permet d'absorber et de retenir des précipitations centennales.



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 possibilité d'une végétalisation des toitures terrasses des bâtiments commerciaux,
- 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 (qualité 1B – propre à la pisciculture).

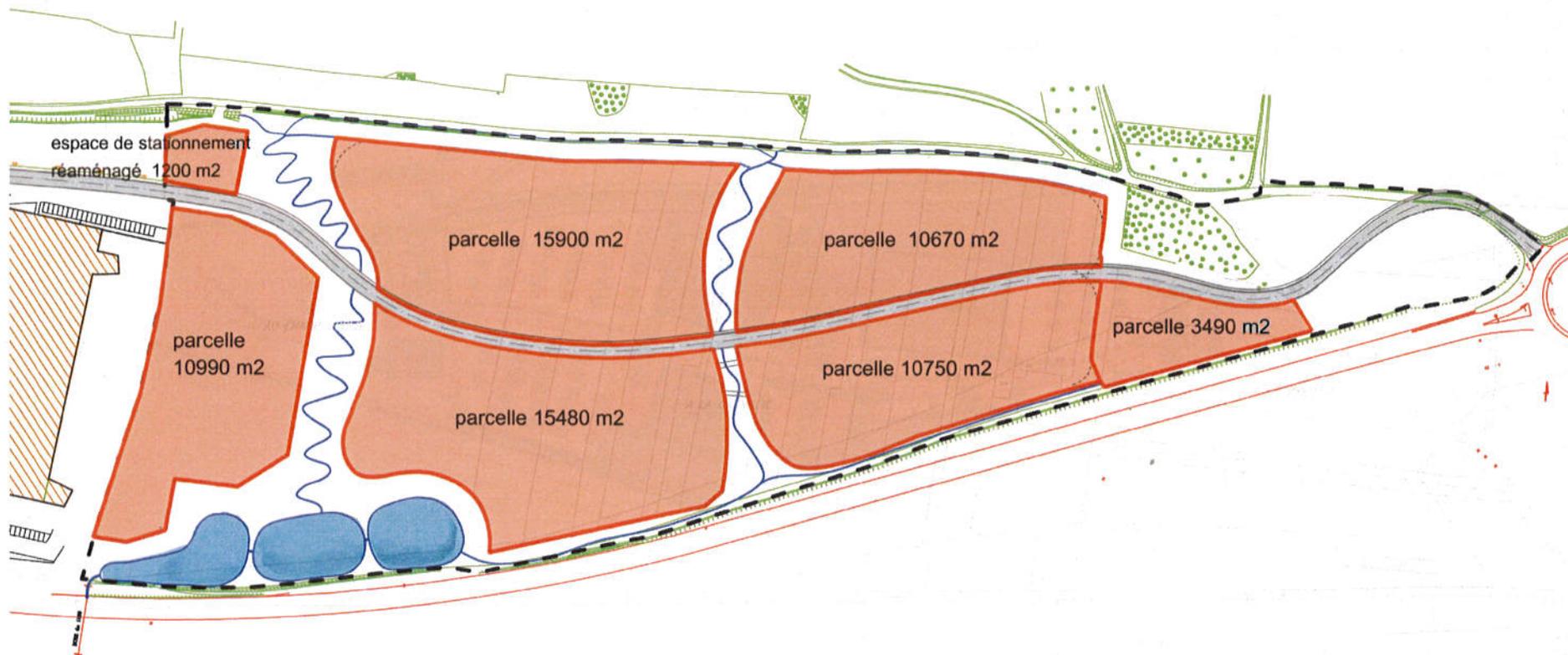
Les réserves incendie nécessaires à la protection des différents édifices commerciaux (environ 120 m³) pourront être alimentées par ces eaux. Des bassins tampons seront intégrés aux aménagements à proximité des bâtiments comme réserves incendie décoratives.

Programme général des constructions

Le parcellaire affiché de près de 6,5 ha permettra la construction possible de 45 000 m² de SHON.

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

plan parcellaire de principe novembre 2005



Maitre d'ouvrage:



Mandataire:



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

parti d'aménagement novembre 2005



Maitre d'ouvrage:



Mandataire: **SEBL**

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

Jérôme ESPARGILIERE
URBANISME - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT