

NOTICE DE PRESENTATION

ZONE COMMERCIALE

AMÉNAGEMENT DE LA ZONE COMMERCIALE ZAC DE FRENOIS

Maître d'Ouvrage



URBANEО
7 Avenue Général Gallieni
10300 Sainte-Savine

Dossier : 240165

Indice	Date	Réalisé par	Modification
A	28.01.2025	J. QUINET	Version initiale

FP GÉOMÈTRE EXPERT

42 bis rue de la Paix - 10000 TROYES
03.25.73.47.25 - contact@fp-geometre-expert.fr

A. PIECHOWSKI Ingénieur E.S.G.T. **V. LEBLANC** Ingénieur E.S.G.T. **F. BRETON** Master I.A.T.E.U.R
Géomètres Experts associés
M. LEBLANC Master E.S.G.T. **F. SEGOND** Ingénieur E.N.S.A.I.S.
Géomètres Experts salariés

NOTICE DE PRÉSENTATION

1 - CONTEXTE	3
2 - SITUATION DU TERRAIN	4
3 - DÉSIGNATION	6
4 - OPPORTUNITÉS – CONTRAINTES	7
4.1 - DOCUMENT D'URBANISME	7
4.2 - INONDATIONS	8
4.3 - MONUMENTS HISTORIQUES	8
4.4 - ZONES HUMIDES	8
4.5 - RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	8
5 - PARTI D'AMÉNAGEMENT	9
6 - RÉSEAUX	9
6.1 - GENERAL	9
6.2 - DEFENSE INCENDIE	9
6.3 - ÉCLAIRAGE PUBLIC	9
6.4 - EAUX USEES	9
6.5 - EAUX PLUVIALES	9
7 - ANNEXE – EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	9

1 - CONTEXTE

La commune de Sedan est située dans le département des Ardennes, en région Grand Est, dans le nord-est de la France. Voici quelques éléments clés concernant son contexte géographique :

Position géographique :

- Sedan se trouve à proximité de la frontière belge, ce qui lui confère une situation stratégique historique et culturelle.
- Elle est traversée par la rivière **Meuse**, qui joue un rôle important dans son histoire et son développement économique.
- La commune est localisée dans une région vallonnée, typique des Ardennes, avec des paysages verdoyants et des forêts denses.

Accessibilité :

- Sedan est bien desservie par des infrastructures routières, notamment l'autoroute A34, qui relie la ville à Charleville-Mézières (à environ 20 km) et à Reims plus au sud.
- La gare de Sedan assure des liaisons ferroviaires régulières avec d'autres villes importantes, comme Paris et Charleville-Mézières.

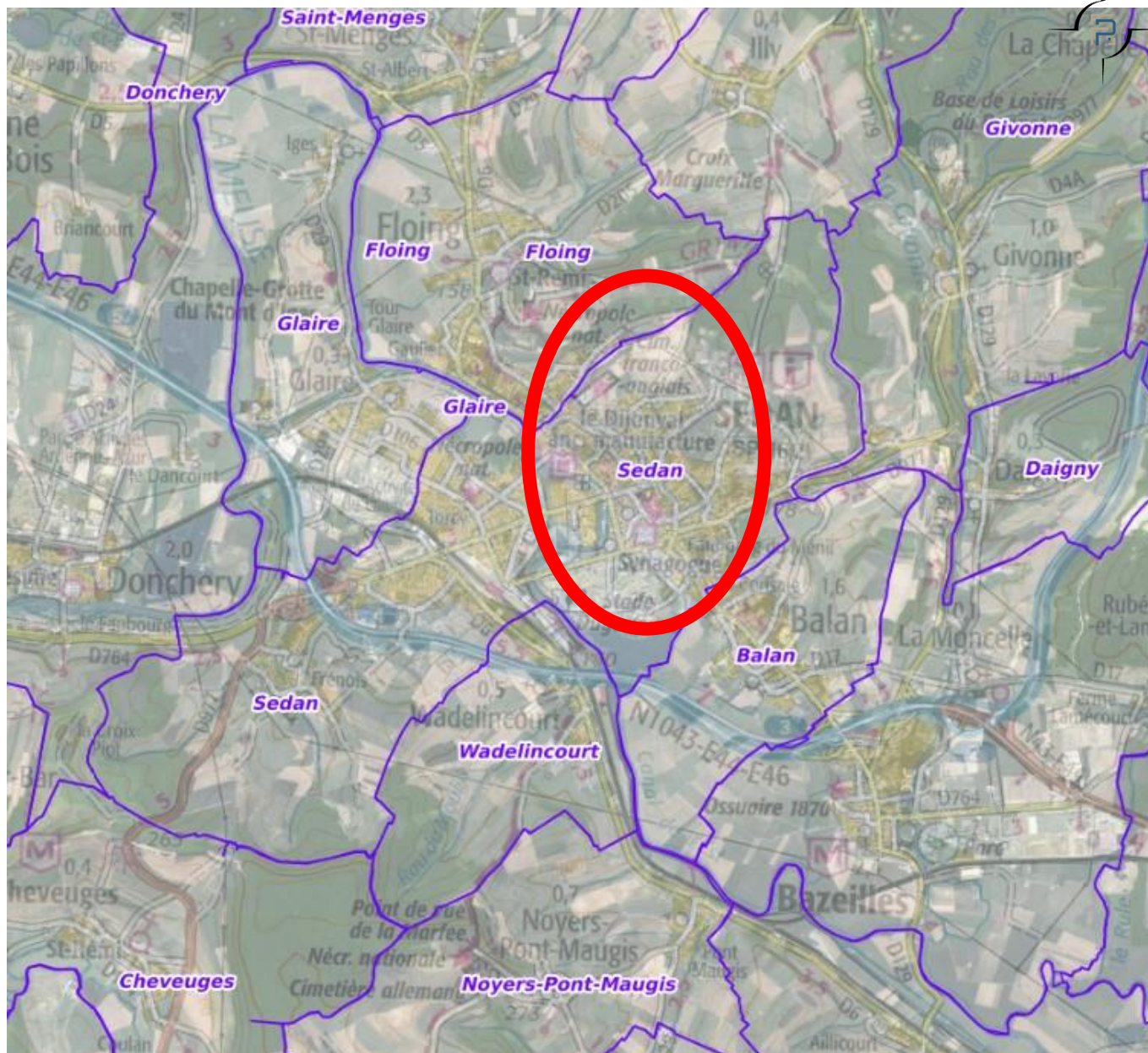
Proximité avec d'autres villes :

- En plus de Charleville-Mézières, Sedan est proche de villes belges comme Bouillon, ce qui favorise les échanges transfrontaliers.
- Sa position à l'intersection de plusieurs axes de communication en fait un carrefour entre la France, la Belgique et le Luxembourg.

Patrimoine :

- Le paysage urbain de Sedan est dominé par son imposant château-fort, considéré comme l'un des plus grands châteaux médiévaux d'Europe.
- La ville est également entourée de villages pittoresques et de sites naturels remarquables.

Localisation de la Commune de SEDAN



2 - SITUATION DU TERRAIN

Le terrain sur lequel s'étend l'opération d'aménagement projetée est situé au SUD-OUEST de la commune.

Il est bordé au Nord par l'Avenue de la Marne.

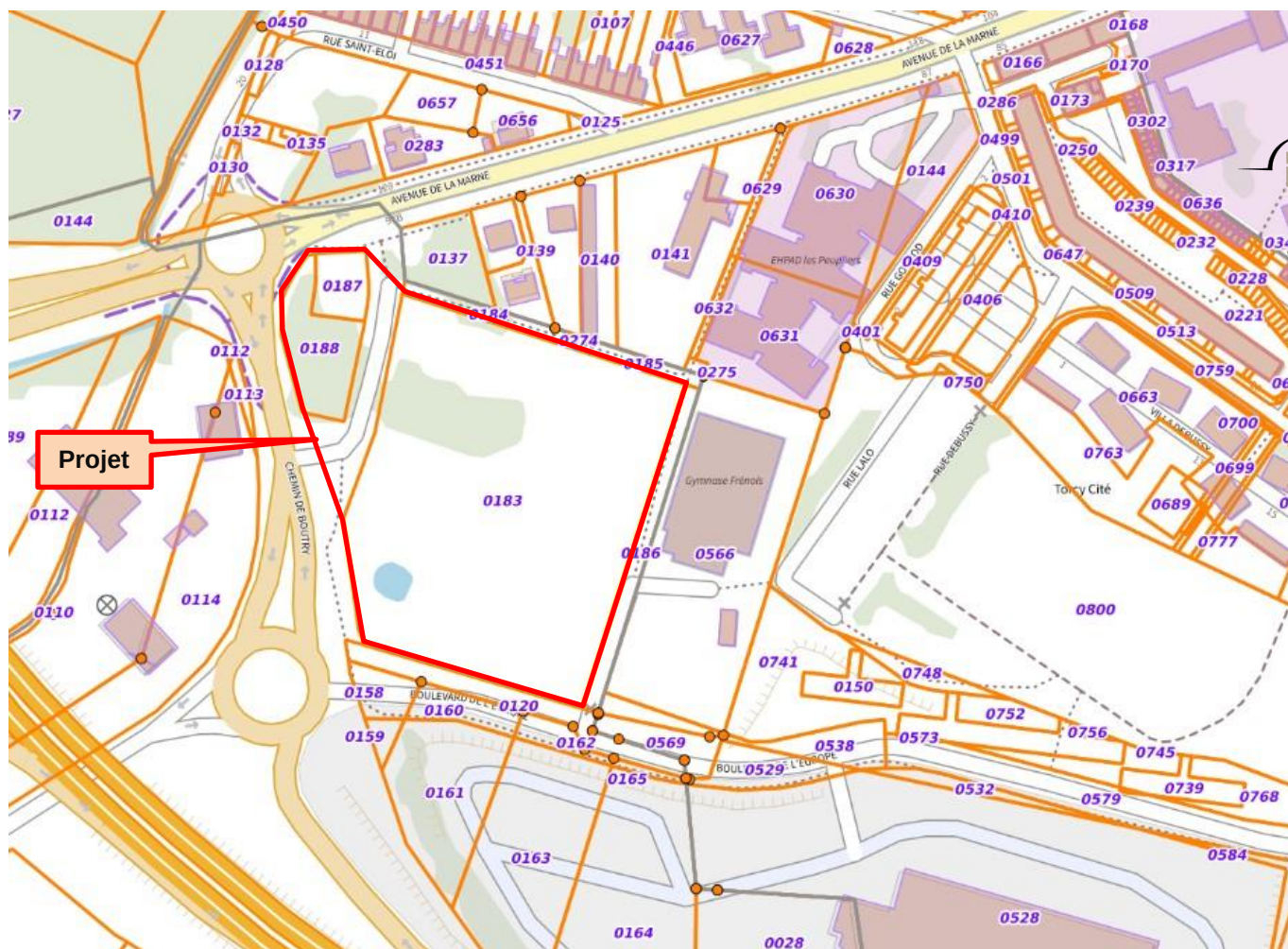
Au SUD par le Boulevard de l'EUROPE

A l'OUEST par le chemin de BOUTRY qui dessert la ZAC.

A l'EST par le gymnase Frénois.

Actuellement, le terrain constituant le projet est une friche.

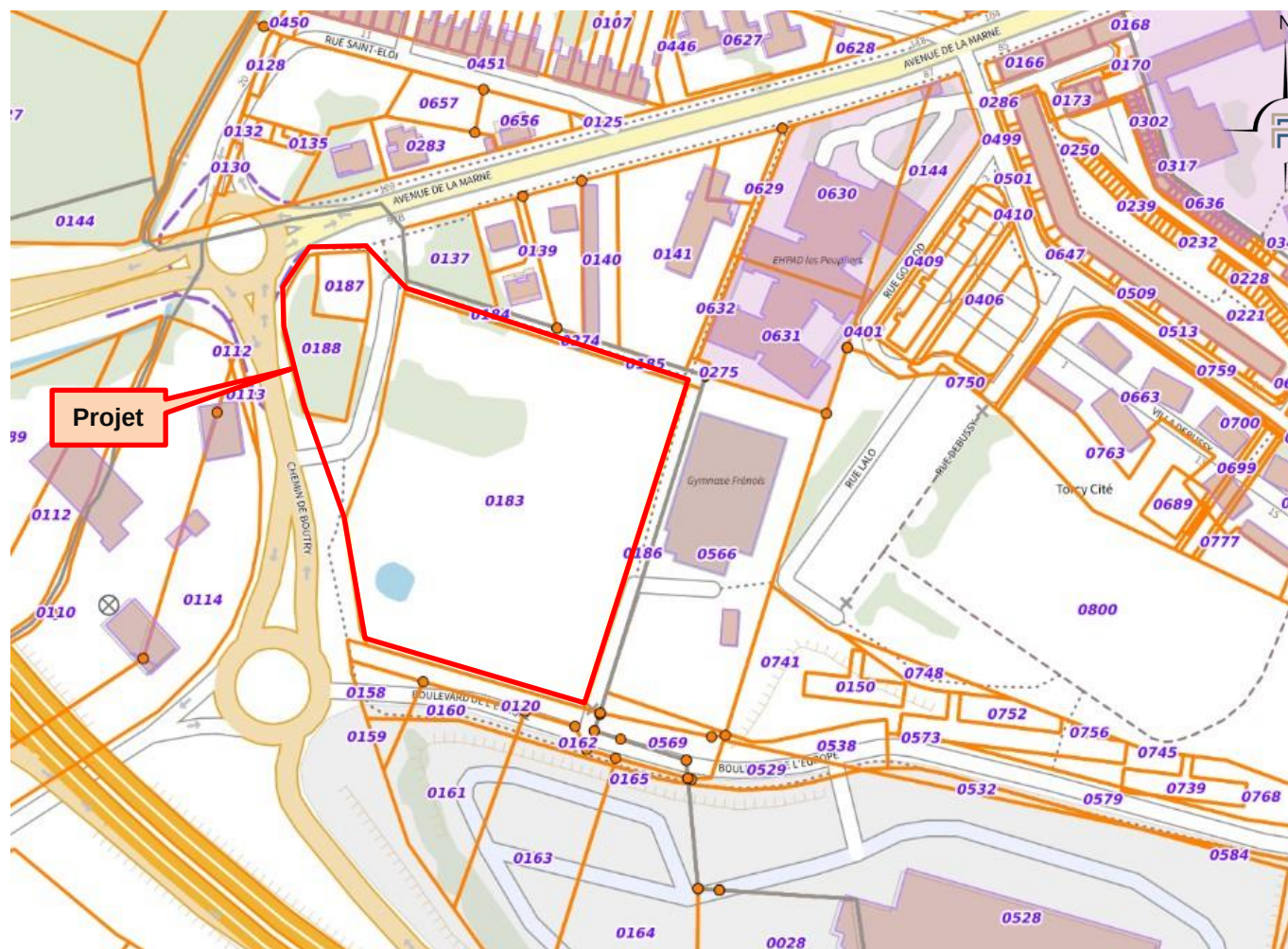
Situation de la zone commerciale dans la Commune de SEDAN



Extrait Géofoncier - Document sans échelle

3 - DÉSIGNATION

Les parcelles concernées par ce projet de lotissement sont cadastrées Commune de SEDAN, section ZB n°183, 189, 191, 195 et 196, pour une surface cadastrale de 17 074 m² et une surface arpentée de 16 580 m².



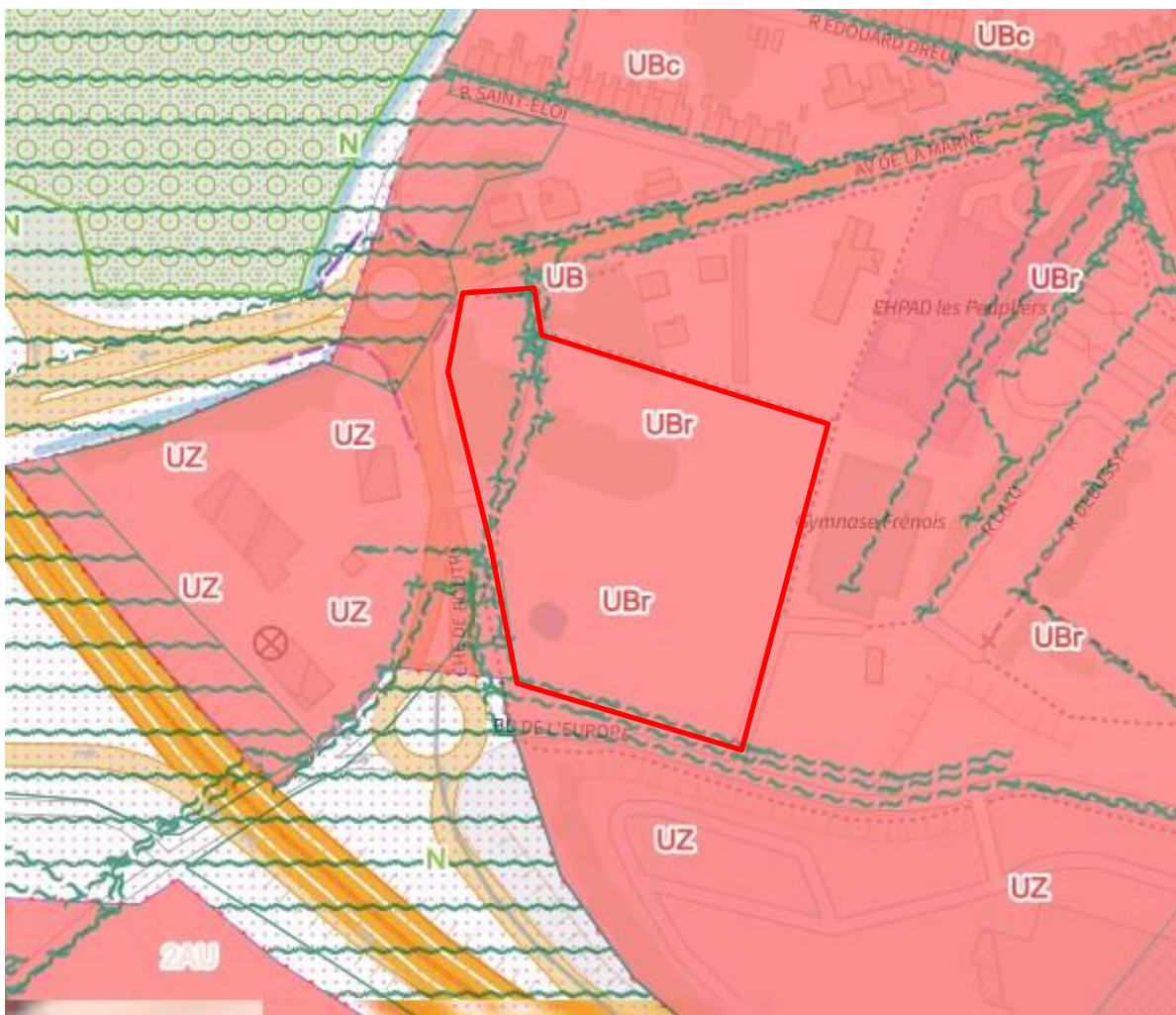
Certaines parcelles sont issues d'un document d'arpentage pas encore publié ayant permis de créer des emprises issues du domaine public.

4 - OPPORTUNITÉS – CONTRAINTES

4.1 - DOCUMENT D'URBANISME

Le terrain est situé en zone UBr de la Commune de SEDAN, qui est régie par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Extrait du plan de zonage du PLU de la Commune de SEDAN



Ce secteur n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4.2 - INONDATIONS

Le terrain n'est pas concerné par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

4.3 - MONUMENTS HISTORIQUES

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre des Architectes des Bâtiments de France.

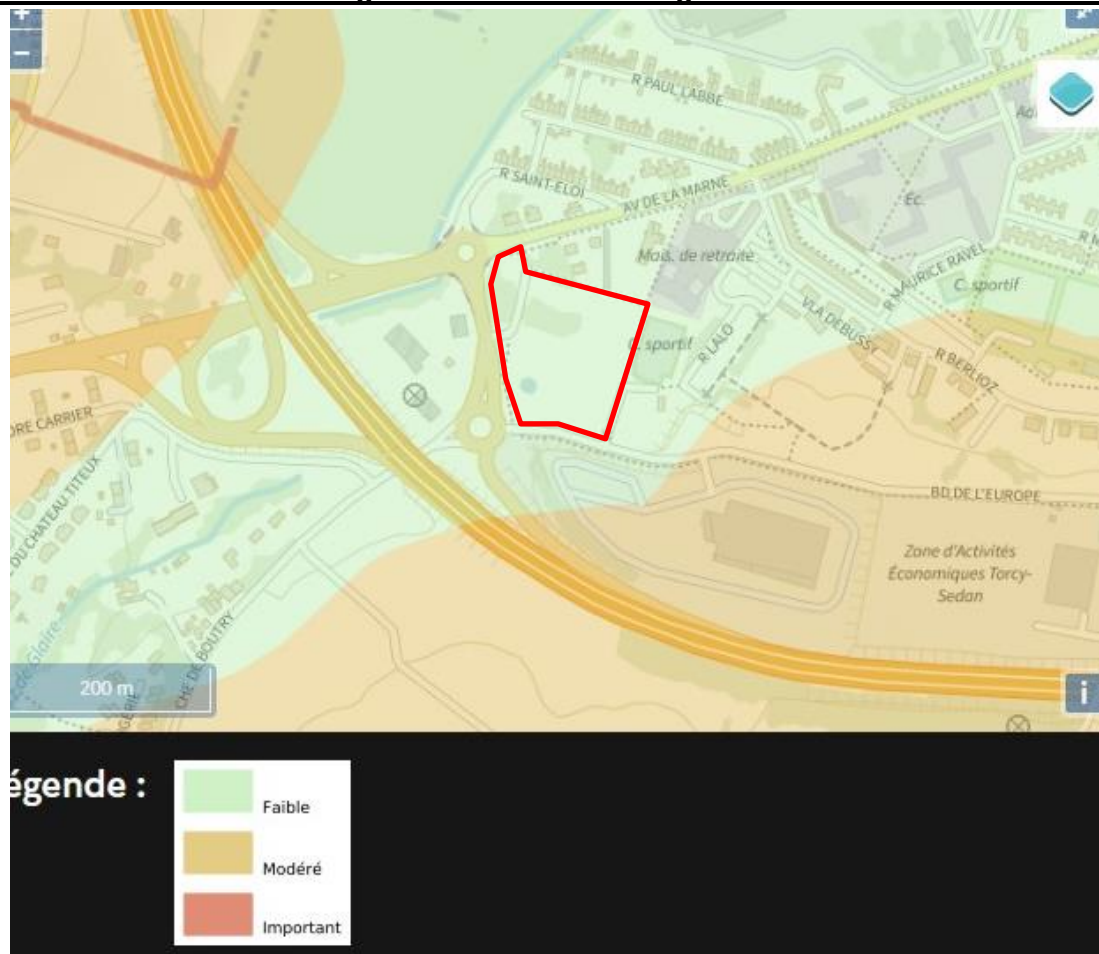
4.4 - ZONES HUMIDES

Le terrain n'est pas situé dans une zone humide.

4.5 - RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le terrain est situé dans une zone d'exposition faible au risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Extrait de la carte de retrait-gonflement des sols argileux sur la Commune de SEDAN



5 - PARTI D'AMÉNAGEMENT

Cette opération d'urbanisme porte sur la création d'une zone commerciale dénommée **ZAC de FRENOIS** comprenant 4 lots sur la Commune de SEDAN.

Ce projet s'insère dans un secteur urbanisé, au SUD-OUEST de la commune.

La desserte de la zone sera assurée par le chemin de Boutry.

6 - RÉSEAUX

6.1 - GENERAL

La zone commerciale « **ZAC DE FRENOIS** » sera raccordée aux différents réseaux existants depuis le chemin de Boutry.

La desserte des lots en eau potable, électricité, téléphone/fibre et assainissement eaux usées se fera à partir des réseaux installés par le lotisseur comme il est indiqué au plan des réseaux divers.

Les pré-branchements à ces réseaux seront également mis en place sur chaque terrain.

6.2 - DEFENSE INCENDIE

Il existe un poteau incendie au cœur de cette zone, la canalisation existante y sera reprise pour être prolongée au centre de celle-ci.

6.3 - ECLAIRAGE PUBLIC

Les voies nouvelles de la ZAC seront desservies par un réseau d'éclairage public.

6.4 - EAUX USEES

Un réseau gravitaire d'assainissement unitaire est existant sur la parcelle.

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement relié au réseau d'assainissement des eaux usées.

Chaque propriétaire sera tenu de s'y raccorder.

6.5 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des voies nouvelles seront directement infiltrées dans des ouvrages d'infiltrations type SAUL.

7 - ANNEXE – EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune :
SEDAN (409)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2399 U
Document vérifié et numéroté le 29/02/2024
APTGC Charleville-Mézières
Par Moutet Quentin
Technicien Géomètre
Signé

SERVICE DEPARTEMENTAL
DES IMPÔTS FONCIERS
2, esplanade du Palais de Justice
CS 50004
08011 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX

sdf.ardennes@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la mise 6463.
A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : ZB
Feuille(s) : 000 ZB 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 29/02/2024
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par DUMAY VENTE DEMAT (2)
Réf. : 230396
Le 11/01/2024

