Commune de Saint-Mihiel (55)

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier Arrêt	
Document conforme à la délibération du Conseil municipal du …… arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.	M. Le Maire

SOMMAIRE

Sommaire 1

Introduction 2

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD 2

1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD 2

1.3. LE PADD, UN PROJET 3

1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES 3

1.5. CONCLUSION 3

Orientation générale N° 1 6

MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE, PUIS L'ACCROITRE GRACE AUX PROJETS DE REDYNAMISATION DE LA VILLE 6

Orientation générale N° 2 11

AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE COMMUNAL 11

Orientation générale N° 3 14

ASSEOIR LE POSITIONNEMENT DE SAINT-MIHIEL COMME VILLE-CENTRE EN FAVORISANT LES FLUX 14

Orientation générale N° 4 18

VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE 18

Orientation générale N° 5 22

PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES. 22

Orientation générale N° 6 27

LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET S'INSCRIRE DANS L'ERE DU NUMERIQUE ET DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE. 27

INTRODUCTION

La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune de Saint-Mihiel et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de développement communal cohérent à l'échelle de son ban communal et prenant en considération le grand territoire dans lequel il s'inscrit. Cette réflexion est ainsi garante d'un développement et aménagement du territoire à court, moyen et long termes.

1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU PADD

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement du territoire, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune de Saint-Mihiel sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe du Conseil Municipal devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

1.2. DEFINITION ET CONTENU D'UN PADD

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans les articles suivants : Article L.151-5 du Code de l'urbanisme : créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015-art.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- **1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- **2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il prend en compte les spécificités paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales de la commune.
Le PADD doit également tenir compte des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

1.3. LE PADD, UN PROJET

Le PADD, traitant de la globalité du territoire, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement du territoire : il requiert une approche globale et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il doit traduire une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements…) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du PADD ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme qui auparavant était réglementaire (*post*-loi Urbanisme et Habitat de 2003), doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

1.4. LE PADD SE CONSTRUIT EN PLUSIEURS PHASES

- Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du PLU) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses du territoire concernant l'ensemble de ses composantes territoriales (population, habitat, économie, environnement, réseaux, mobilités, risques, nuisances, paysages, …) sert de base de dialogue et de fixation de problématiques sur l'espace urbain.

- Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.
La présentation finale du PADD permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

1.5. CONCLUSION

Le PADD se conçoit comme une action globale et négociée pour assurer un développement et un aménagement durables articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003, le **PADD n'est plus opposable au permis de construire** (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil.

Le PADD garde une place capitale :

- **La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.**
- **Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.**
- **Il est la clef de voûte du PLU : les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.**

Dans ce cadre, il peut préciser :

- *les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,*
- *les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,*
- *les caractéristiques ou le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,*
- *les actions ou opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,*
- *les conditions d'aménagements des entrées de ville en application de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*
- *des mesures de préservation du patrimoine bâti et paysager, éléments et enjeux très présents dans la commune de Rambervillers.*

La commune de Saint-Mihiel, afin de maîtriser son développement à la fois urbain et environnemental, doit déterminer et formaliser ses objectifs en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la **formalisation des intentions de la municipalité pour les années à venir**. Il définit ses priorités de développement à court et moyen terme.

La commune souhaite ainsi mener des actions dans les domaines suivants :

- **Orientation générale n°1 :** MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE, PUIS L'ACCROITRE GRACE AUX PROJETS DE REDYNAMISATION DE LA VILLE
- **Orientation générale N° 2** : AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE COMMUNAL
- **Orientation générale N° 3 :** ASSEOIR LE POSITIONNEMENT DE SAINT-MIHIEL COMME VILLE-CENTRE EN FAVORISANT LES FLUX
- **Orientation générale N° 4 :** VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE
- **Orientation générale N° 5 :** PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES.
- **Orientation générale N° 6 :** LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET S'INSCRIRE DANS L'ERE DU NUMERIQUE ET DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE.

ORIENTATION GENERALE N° 1

MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE, PUIS L'ACCROITRE GRACE AUX PROJETS DE REDYNAMISATION DE LA VILLE

Contexte et constats

La ville dispose d'une position centrale entre Verdun, Bar-le-Duc, Commercy, Pont-à-Mousson et Toul. C'est une ville de second rang pour le département de la Meuse qui jouit d'équipements nombreux et d'emplois sur son territoire et à proximité (Centre pénitentiaire, Huot, Gendarmerie Mobile, SAFRAN, Bonduelle, Fromagerie Richemont…)

Par sa situation et les atouts d'une ville secondaire, Saint-Mihiel génère un bassin de vie, d'emplois et de chalandises sur plusieurs dizaines de kilomètres alentour.

Toutefois, au fil des décennies, la commune connaît des problématiques notables…

Saint-Mihiel perd des habitants au fil des ans : - 9% depuis 2010. Elle compte 4 186 habitants en 2015.

La population est vieillissante et les habitants de la commune et des communes voisines sont en demande d'offres de logements adaptées aux populations les plus âgées : les + de 60 ans sont passés de 28% à 32% de la population entre 2010 et 2015.

Le nombre de personne par ménage ne cesse de diminuer (1.9 personnes par ménages, alors qu'il y en avait 2.5 en 1999), 25.5% de la population déclare vivre seule et parmi les ménages avec familles 47.7% sont sans enfants et 21.5% sont des ménages monoparentaux.

Les revenus des habitants sont modestes voire précaires : 10% de la population vit avec moins de 10000€/an, 23.5% de la population vit sous le seuil de pauvreté et le revenu médian par unité de consommation est de 1426€/mois.

Les logements produits ces dernières années sont de grands logements : 69% des logements sont des T4 ou +, 11% seulement sont des T1-T2.

Mais de nombreux projets sont mis en place afin de palier à ces difficultés et ainsi maintenir et accueillir de nouveaux des habitants dans la ville-centre :

Le parc de logements propose des logements diversifiés avec 58% de maisons et 42% d'appartements, 42% de locataires et 50% de propriétaires, mais finalement, pas ou peu d'offres en constructions neuves adaptées aux attentes des pétitionnaires.

Des programmes d'amélioration de l'habitat sont en cours afin de limiter le nombre de logements considérés comme « des passoirs thermiques » : la déconstruction de 5 immeubles et la rénovation passive de la Cité Rameau dans le quartier Bel-Air.

Un nombre de logements vacants important, dont 110 de ces logements ont un potentiel certain d'après une étude menée par le Conseil Départemental.

Un projet d'éco-quartier permettant une mixité sociale et générationnelle est en cours : l'éco-quartier Bel-Air.

Un programme de redynamisation du « Centre-bourg » (porté par l'EPFL) a permis de proposer des aménagements sur deux ilots emblématiques de la ville marqués par la vacance et la détérioration du paysage urbain : « ilot du Centre » et « ilot des Carmes ».

Il n'y a pas de pression immobilière dans la ville et les prix immobiliers sont relativement bas.

La STEP est conforme en performance et équipement.

Le parc de logement social est important pour une ville de moins de 5 000 habitants : 25% de logements sociaux parmi les logements occupés

Enjeux

Redynamiser le cœur de ville tout en proposant une offre nouvelle en périphérie immédiate.

Valoriser le potentiel urbain existant support d'un passé historique et d'une richesse patrimoniale importante.

Enrayer la baisse démographique constante de la population.

S'inscrire dans l'aire de la sobriété énergétique

Rendre à Saint-Mihiel sa position et son attractivité pour le territoire élargi.

1/ Des projets novateurs de redynamisation permettant de repositionner la ville comme « ville-centre »

Orientations & Moyens

Plusieurs projets urbains sont à concilier :

- **Privilégier le recours aux potentiels urbains existants afin de maintenir les habitants sur la commune et en accueillir de nouveaux, grâce :**

- aux **logements vacants** : 110 intéressants identifiés par le Conseil Départemental,

- aux **dents creuses**.

- **Mener des projets de redynamisation et d'embellissement du cœur de ville en s'appuyant notamment sur les travaux dirigés par l'EPFL en :**

- Réhabilitant de façon fonctionnelle et sociale les logements de centre-ville.

- Mettant en valeur le centre-ancien, grâce à des espaces de respiration et favoriser des aménagements sécurisés pour maintenir les habitants en centre-ville et en accueillir de nouveaux.

- Procédant à de la requalification d'ilots (ilot des Carmes et ilot du Centre) nécessitant certaines déconstructions, afin de permettre l'adaptation d'immeuble et/ou de secteurs aux usages d'aujourd'hui.

- **Réinvestir sous forme de logements individuels les secteurs d'habitats collectifs déconstruits**, afin de redensifier les quartiers concernés, limiter le développement urbain en-dehors de l'enveloppe urbaine et proposer une offre nouvelle, mieux adaptée à la demande.

- **Requalifier les terrains de GRDF (ancienne usine à gaz),** afin d'en faire un secteur associant espaces verts, habitations et équipements d'intérêt collectif.

- **Requalifier le quartier Bel-Air grâce à un projet d'éco-quartier concourant à la mixité sociale, sociétale et générationnelle des aménagements :**

- La rénovation passive de la Cité Rameau au cœur d'un quartier de logements à vocation sociale,

- L'aménagement de jardins partagés en lieu d'échange et de convivialité,

- La reconversion du site de l'ancienne colonie Bel-Air en logements pour personnes âgées,

- La construction de maisons individuelles respectant les critères de constructions écologiques, sur un versant exposé plein sud.

2/ Retravailler l'organisation spatiale et la qualité urbaine des constructions

Orientations & Moyens

- **Réduire les zones à urbaniser actuelles** et les remplacer par un zonage plus adapté.

- **Privilégier la proximité de l'habitat des structures pourvoyeuses** d'emplois, afin de limiter les déplacements et répondre à une demande des actifs de la commune souhaitant s'établir à proximité de leur lieu de travail.

- Mener des projets d'organisation spatiale et architecturale de l'urbanisation tournés vers le **bioclimatisme** et la sobriété énergétique.

- **Densifier le tissu** démographique interne au centre-ville et renforcer l'armature périphérique immédiate.

- Favoriser les **espaces partagés et de convivialité** par une adaptation de la taille des logements à la composition des ménages (ménages avec familles, ménages isolés, de personne âgée…).

- Coupler urbanisme et contexte topographique en veillant à l'utilisation de l'ensoleillement.

- S'appuyer sur le modèle **« éco-quartier »** pour les aménagements urbains du quartier Bel-Air.

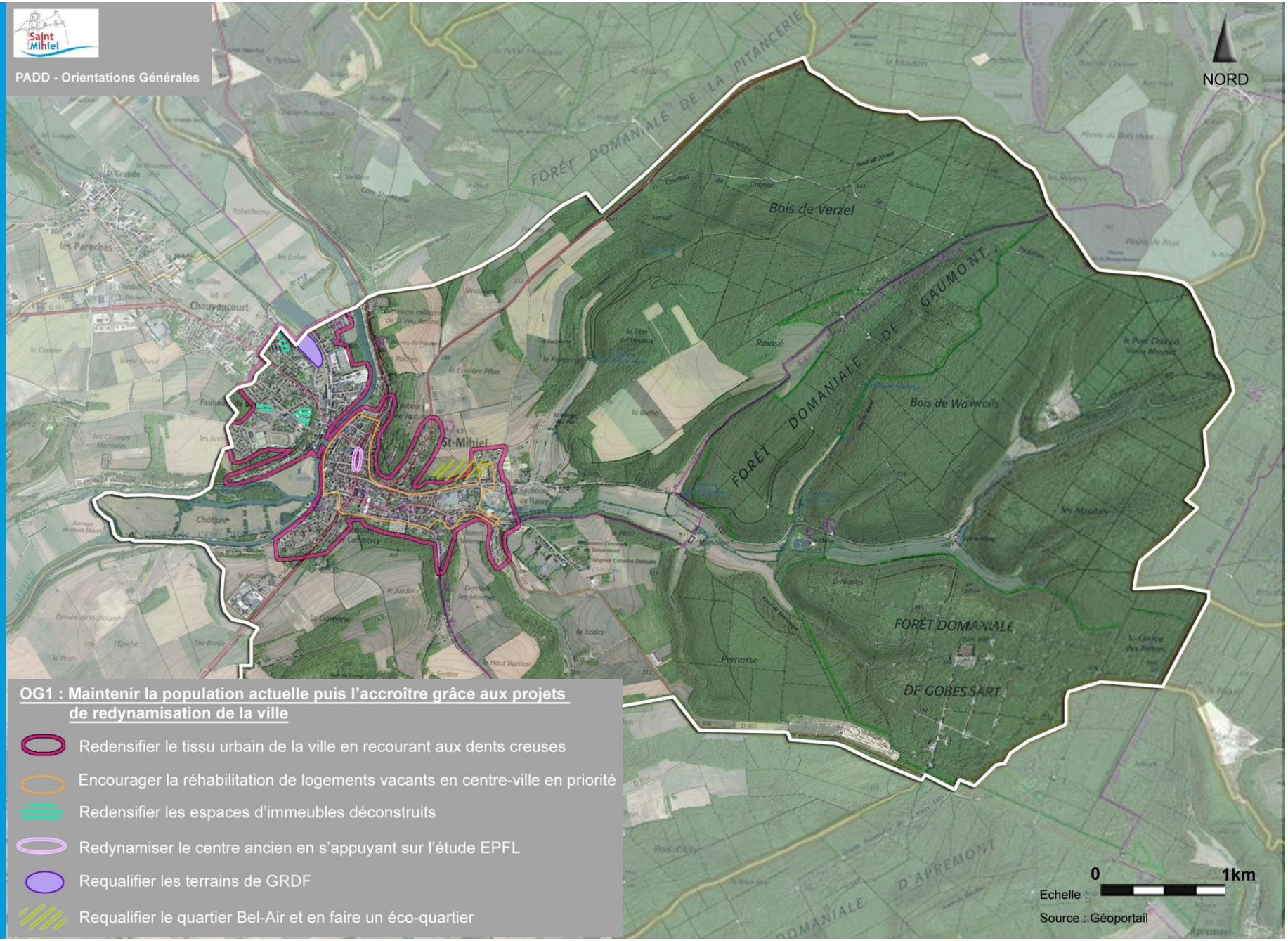
- Encourager la **rénovation des façades** grâce à l'OPAH portée par la Communauté de Communes, et la rénovation plus écologique grâce à la **plateforme énergétique**.

3/ Maintenir les habitants sur la commune en proposant une offre nouvelle et encourager de nouveaux ménages à s'établir à St-Mihiel

Permettre de répondre à une offre insatisfaite ces dernières années, afin de retrouver, en partie, la démographie des années passées.

Maintenir la population actuelle et en accueillir une nouvelle afin de retrouver l'**attractivité démographique passée.**

La commune se projette alors sur **une ambition démographique de 4 300 habitants d'ici 2030** (soit + 114 habs), grâce à des projets axés à la fois sur le centre-ville, la périphérie « est » immédiate et la rive « ouest ».


PADD - Orientations Générales
NORD
FORÊT DOMANIALE DE LA PITANCERIE
Bois de Verzel
Rainsé
Bois de Wawrois
FORÊT DOMANIALE DE GAUMONT
FORÊT DOMANIALE DE GOBES SART
Pernosse
St-Mihiel
Chauvoncourt
les Paroches
Châtipré
Faubourg de Nancy
OG1 : Maintenir la population actuelle puis l'accroître grâce aux projets de redynamisation de la ville
Redensifier le tissu urbain de la ville en recourant aux dents creuses
Encourager la réhabilitation de logements vacants en centre-ville en priorité
Redensifier les espaces d'immeubles déconstruits
Redynamiser le centre ancien en s'appuyant sur l'étude EPFL
Requalifier les terrains de GRDF
Requalifier le quartier Bel-Air et en faire un éco-quartier
0
1km
Echelle :
Source : Géoportail

ORIENTATION GENERALE N° 2

AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE COMMUNAL

Contexte et constats

La ville dispose d'une richesse patrimoniale importante (16 monuments historiques) et une histoire tant ancienne que contemporaine (Première Guerre Mondiale).

Elle est concernée par un nombre important de bâtiments laissés à l'abandon.

Afin de préserver, faire connaître et valoriser davantage son patrimoine, elle s'est engagée dans une démarche de « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

Elle souffre d'un manque d'attractivité lié notamment au cadre de vie et aux aménagements urbains nécessitant des rénovations.

En parallèle, elle candidate au Label « Petite Cités de Caractère » et s'inscrirait, à termes, sur la liste de ce label avec les villes de Joinville, Plombières-les-Bains, Vic-sur-Seille…

Elle travaille avec l'EPFL afin de requalifier certains ilots emblématiques de la ville.

Enjeux

Concourir à l'amélioration du cadre de vie et du bien-vivre à Saint-Mihiel.

Recréer du lien social et de l'interaction entre les habitants.

Donner envie aux gens de venir habiter à Saint-Mihiel dans des logements de qualité.

Encourager les habitants et les usagers à venir dans le centre-ville.

Valoriser le patrimoine existant sur la commune et renvoyer une image de ville historique et patrimoniale.

Faire du patrimoine présent un atout et un facteur d'amélioration du cadre de vie.

1/ Valoriser et faire connaitre le patrimoine bâti de la commune

Orientations & Moyens

• Encourager la **rénovation du bâti existant**, en tenant compte de la préservation patrimoniale, afin de réduire le nombre de logements vacants.

• Pérenniser les travaux de rénovation des façades grâce aux actions concertées des collectivités via leurs engagements financiers et techniques.

• Mettre en avant le **patrimoine bâti remarquable** de la commune, mais également le petit patrimoine local. Ils sont les marqueurs d'un passé historique, culturel et économique riche, permettant d'affirmer la renommée patrimoniale de la ville et de renforcer l'attachement des Sammielois à leur commune. La commune s'appuiera :

- Sur la mise en place prochaine du **« Site Patrimonial remarquable »** (SPR) permettant la mise en valeur du centre-ville, la préservation du

patrimoine et l'aboutissement à une meilleure reconnaissance du savoir-faire en matière d'artisanat.

- Sur sa candidature au Label de **« Petite Cité de Caractère »,** afin de faire connaître et reconnaitre la ville, surnommée la « petite Florence Lorraine »
- Consolider le partenariat avec **l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**.

• Mettre en valeur les façades et harmoniser le mobilier urbain du centre-ville, afin de préserver patrimonialement la commune et concourir à l'embellissement du cadre de vie des habitants et des usagers de la ville.

2/ Améliorer le cadre de vie urbain en favorisant le recours au végétal et à des aménagements plus conviviaux

Orientations & Moyens

• Embellir et sécuriser les trois **entrées principales de la ville**, afin de mettre en valeur les richesses architecturales et naturelles de la ville et de sécuriser les flux et les piétons.

• S'appuyer sur les propositions dirigées par l'EPFL pour réaménager deux secteurs prioritaires du centre-ville marqués par la vacance et le manque d'entretien de bâtiments anciens :

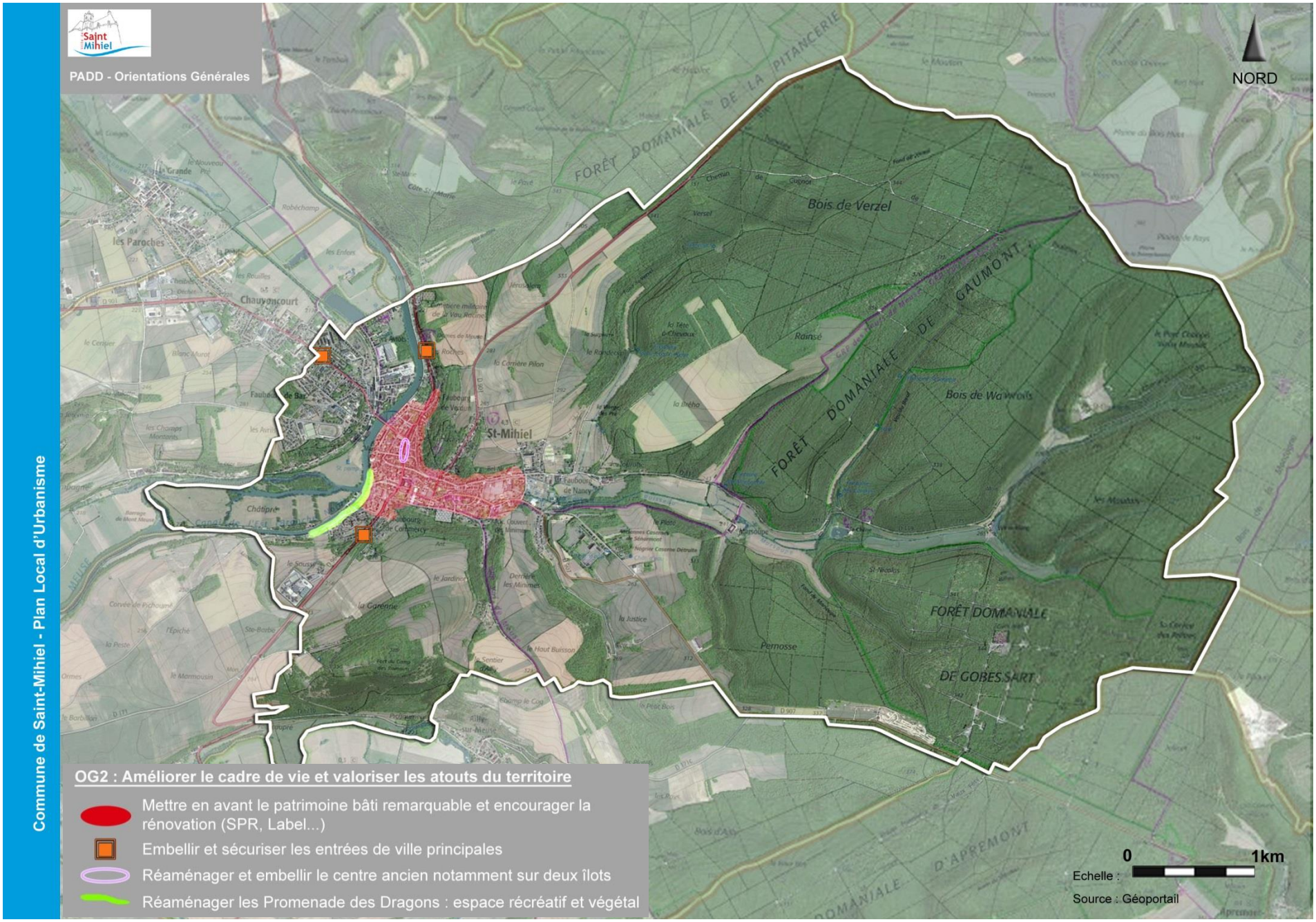
- **L'ilot des Carmes**
- **L'ilot du Centre** (rue Notre-Dame)

• Promouvoir l'initiative privée et publique de valorisation écologique, économique, patrimoniale et touristique de la ville.

• Permettre l'aménagement **d'espaces de respiration** en centre-ville et favoriser la végétalisation des secteurs requalifiés.

• Poursuivre les travaux de renouvellement de la voirie communale.

• Réaménager la **Promenade des Dragons** et en faire un espace récréatif et végétal le long de la Meuse et au contact du centre-ville.


Commune de Saint-Mihiel - Plan Local d'Urbanisme
PADD - Orientations Générales
NORD
FORÊT DOMANIALE DE LA PITANCERIE
Bois de Verzel
FORÊT DOMANIALE DE GAUMONT
Bois de Wawrois
FORÊT DOMANIALE DE GOBESSART
St-Mihiel
Chauvoncourt
les Paroches
Châtipré
Pernosse
OG2 : Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du territoire
Mettre en avant le patrimoine bâti remarquable et encourager la rénovation (SPR, Label...)
Embellir et sécuriser les entrées de ville principales
Réaménager et embellir le centre ancien notamment sur deux îlots
Réaménager les Promenade des Dragons : espace récréatif et végétal
0
1km
Echelle :
Source : Géoportail

ORIENTATION GENERALE N° 3

ASSEOIR LE POSITIONNEMENT DE SAINT-MIHIEL COMME VILLE-CENTRE EN FAVORISANT LES FLUX

Contexte et constats

Un nombre important et dense d'équipements qui rayonnent sur un bassin de vie élargi.

Des projets communaux inscrits dans le développement durable : la rénovation passive du gymnase (COSEC), la reconversion d'une friche en auberge de jeunesse…

Des sentiers cyclables et pédestres nombreux sur la commune : 657km de pistes VTT (PETR) dans et autour de la commune et 209 km de sentiers de randonnée balisés par « la Grolle » aux alentours de la commune, un GR, des sentiers de découverte des lieux de mémoires…

Un projet de Voie Verte portée par la CC du Sammiellois permettant une connexion des aménagements le long de la Meuse et irriguant le territoire meusien.

Une desserte en transports en commun qui permet de rejoindre les pôles urbains proches et de connecter les bourgs environnants : deux arrêts pour la ligne 14 (Verdun-Commercy) et la navette TGV.

Des aires de covoiturage sur la commune, trop souvent méconnue pour les personnes traversant Saint-Mihiel.

Enjeux

Rénover l'offre d'équipement sur la commune afin de conserver le rayonnement actuel de la ville.

Sécuriser les déplacements sur la commune.

Encourager la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

Favoriser les sentiers de promenades intra et en-dehors de la ville.

Encourager les « mobilités actives » (vélo, marche…), notamment en centre-ville.

▪ 1/ Favoriser la mobilité active et sécurisée sur la commune

Orientations & Moyens

Déplacements routiers :

• Anticiper les problématiques de **stationnement** lors de la création de nouveaux logements ou activités.

• Renforcer la signalétique et la communication autour de **l'aire de covoiturage** existante et permettre, à l'avenir, l'aménagement d'autres aires de covoiturage s'il y en a le besoin (notamment côté « est » de la ville).

• Embellir et sécuriser les trois **entrées principales de la ville**.

Mobilité active :

• Permettre l'aménagement de la **Voie Verte** le long de la Meuse qui est portée par la Communauté de Communes.

• Permettre une meilleure lisibilité des sentiers cyclables.

• Favoriser le mobiliers et les aménagements pour les vélos.

• Préserver et si nécessaire développer des sentiers piétons afin de disposer d'un maillage homogène dans l'ensemble des quartiers de la ville y compris les zones de développement urbain. Ce maillage s'entend également à l'échelle du ban communal.

• Concourir à l'amélioration de l'aire de stationnement des camping-cars au camping.

• Sécuriser les voiries de la commune pour les usagers, et notamment l'accessibilité et le déplacement au cœur du centre-ville.

• Favoriser la communication autour du balisage de VTT (657 km) aux alentours de la commune.

• Développer et remettre en usage les sentiers pédestres urbains (Chemin des Capucins, Promenade des Dragons, Site des Roches) et ruraux présents sur la commune.

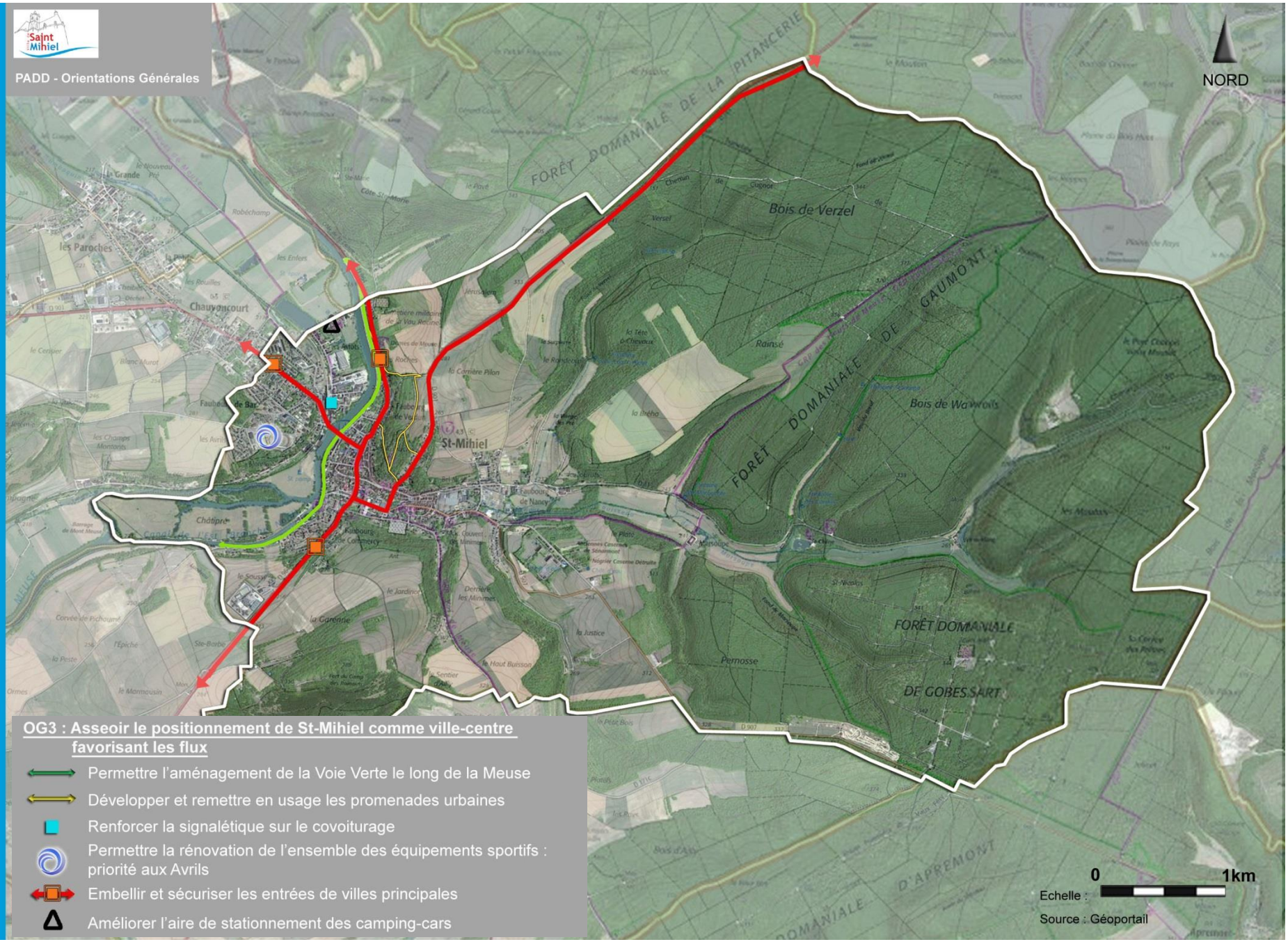
2/ Renforcer l'attractivité de la commune au sein de son bassin de vie

Orientations & Moyens

• Permettre la rénovation de l'ensemble des équipements sportifs de la ville et notamment ceux du quartier des Avrils.

• Faire du COSEC un exemple passif de construction d'intérêt collectif.

• Accompagner la rénovation / reconversion des friches : « Kotska », Senarmont, GRDF…



OG3 : Asseoir le positionnement de St-Mihiel comme ville-centre favorisant les flux

- Permettre l'aménagement de la Voie Verte le long de la Meuse
- Développer et remettre en usage les promenades urbaines
- Renforcer la signalétique sur le covoiturage
- Permettre la rénovation de l'ensemble des équipements sportifs : priorité aux Avrils
- Embellir et sécuriser les entrées de villes principales
- Améliorer l'aire de stationnement des camping-cars

ORIENTATION GENERALE N° 4

VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

Contexte et constats

Une offre commerciale en centre-ville confrontée au phénomène de vacance présent dans les villes petites et moyennes (rue des Carmes…), mais une densité commerciale en centre-ville qui génère une zone de chalandise relativement large : bassin de vie.

Des supermarchés « relais » et « intermédiaires » qui complètent l'offre en centre-ville : bassin de chalandise.

Une offre d'emploi supérieure au nombre d'actifs de la commune : un taux de 136 emplois pour 100 actifs.

Des entreprises pourvoyeuses d'emplois à St-Mihiel et à proximité : Huot, Gendarmerie Mobile, centre pénitentiaire, hôpital, Bonduelle, SAFRAN, Inospec…

Une petite ville qui conserve un tissu agricole important avec des exploitations porteuses de projets novateurs et de diversification qui concourent à l'attractivité économique et touristique de la commune.

Une diversité touristique (culturelle, historique, fluviale, sportives…), mais un manque de lisibilité et de connexion des offres touristiques sur la commune et à l'échelle du grand territoire.

Peu d'offre d'hébergement de qualité, mais des projets novateurs et de diversification liés aux activités agricoles.

Une richesse patrimoniale et historique (candidate au Label « Petite Cité de Caractère ») et un cadre naturel attrayant : Côtes de Meuse, Vallée de la Meuse

Enjeux

Encourager la pratique du centre-ville et rendre ainsi plus attractifs les commerces sédentaires et ambulants.

Préserver l'activité sur la commune.

Valoriser le patrimoine et les atouts touristiques de la commune afin de l'asseoir dans le grand territoire.

Faire de Saint-Mihiel une « ville étape » et une destination de loisir et de tourisme.

- **1/ Soutenir les commerces de centre-ville, les projets intercommunaux et favoriser la reconversion des friches :**

Orientations & Moyens

• Encourager l'achat en centre-ville (commerces sédentaires et marché) grâce à des projets facilitant la convivialité et la sécurité : réaménagement de la rue Notre-Dame, de la rue des Carmes…

• Soutenir les projets économiques de la Communauté de Communes.

• Veiller à l'intégration paysagère et urbaine des activités et commerces grâce à la valorisation des façades envisagées dans le cadre du SPR.

• Permettre la diversification des artisans et commerçants, en particulier les projets novateurs : confiserie en centre-ville…

• Favoriser la requalification des friches, en accompagnant les porteurs de projets et en conservant la vocation industrielle de la friche militaire.

- **2/Valoriser l'activité agricole du territoire et permettre sa diversification**

Orientations & Moyens

• Soutenir l'activité agricole sur le territoire. Elle permet de diversifier le tissu économique de la commune et de maintenir les paysages.

• Favoriser les **circuits-courts** sur la commune en :

- permettant l'installation de porteurs de projets s'inscrivant dans un modèle agricole durable : permaculture, agroforesterie…
- permettant le développement de l'entreprise « Polmard » comme étant l'une des rares exploitations françaises qui réalise l'ensemble de son activité, de la production à la transformation, sur un même site.

• Permettre et soutenir les projets de **diversification agricole**, afin de faire connaitre le savoir-faire des exploitants agricoles et des éleveurs de la commune : hébergement insolite, vente à la ferme, gîte à la ferme…

• Soutenir les **projets agricoles et touristiques.**

• Veiller à ce que les projets de bâtiments agricoles s'intègrent au mieux dans le paysage et respectent au mieux les espaces naturels en les valorisant.

3/Mettre en valeur les atouts touristiques de la commune

Orientations & Moyens

• Créer un **« pôle culturel » dans un territoire élargi, avec Saint-Mihiel comme épicentre**, afin de faire connaître les activités touristiques et culturelles, et ce, en mettant en lien les offres.

• Mettre en avant la richesse patrimoniale de la commune en s'appuyant :

- Sur la mise en place prochaine du **« Site Patrimonial remarquable »** (SPR),
- Sur sa candidature au Label de **« Petite Cité de Caractère ».**

• Poursuivre la démarche du Label « Ville Fleurie ».

• Permettre le développement d'offres **d'hébergements insolites,** afin de proposer une offre différente aux touristes venant découvrir le territoire.

• Améliorer la signalétique et les aménagements autour des curiosités touristiques de la ville.

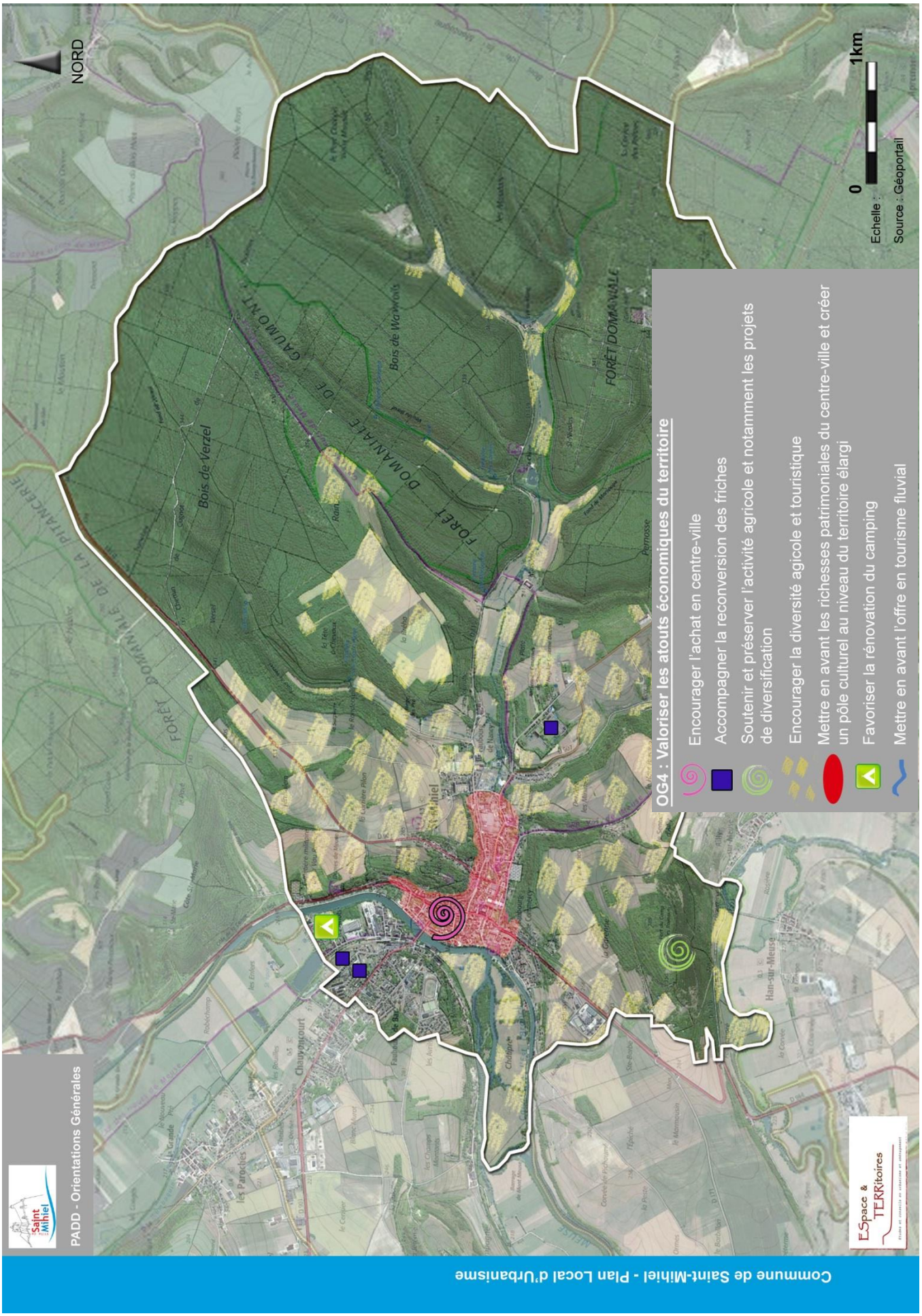
• Mettre en valeur une offre d'hébergement associatif peu présente sur le département : **l'auberge de jeunesse** récemment ouverte dans un bâtiment requalifié.

• Favoriser la rénovation du camping, afin de monter en gamme et augmenter sa fréquentation.

• Accompagner le balisage des sentiers et en particulier les sentiers de VVT.

• Valoriser les sites du Saillant de Saint-Mihiel en permettant les aménagements nécessaires à ce site de mémoire.

• Mettre en avant l'offre en tourisme fluvial (halte, canoé, aviron, pêche…) et ainsi s'appuyer sur les atouts qu'apporte le fleuve.



Commune de Saint-Mihiel - Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION GENERALE N° 5

PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES.

Contexte et constats

La commune dispose d'une diversité de paysages : des massifs boisés denses, des milieux ouverts et des zones humides (ripisylves, haies, bosquet…)

Plusieurs sites sont classés en zone à valoriser et/ou à préserver : Natura 2000, ZNIEFF, ENS…

Plusieurs promenades urbaines sont présentes à St-Mihiel (promenades des Capucins, des Dragons, des Dames de Meuse). Cependant, elles sont confrontées au phénomène de l'enfrichement.

L'enfrichement se retrouve sur d'autres espaces du territoire en raison de la présence et de la proximité de vastes massifs forestiers sur les Côtes de Meuse : des jardins laissés en friche, des sites non exploités…

La commune est concernée par des risques et contraintes, dont le plus important reste le risque inondation. Il existe un PPRi pour la Meuse, mais d'autres phénomènes d'inondation plus locaux peuvent résulter de sources ou de la Marsoupe en partie souterraine.

Plusieurs projets sont en cours dans le cadre de le TEPCV : COSEC, logement communal…

Les paysages et les espaces sont bien préservés grâce au contrôle de l'expansion urbaine. Très peu d'espaces ont été consommés en 10 ans (2.1ha), alors que le PLU approuvé en 2007 ouvrait à l'urbanisation de très vastes zones.

Enjeux

Valoriser le patrimoine environnemental existant.

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Lutter contre l'enfrichement.

Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

▪ 1/ Concilier préservation de l'environnement, usages urbains et problématique de l'enfrichement

Orientations & Moyens

<u>Préservation de la trame verte et bleue :</u>

• Maintenir la trame boisée dans les espaces urbains et naturels.

• Préserver les haies et les éléments végétaux qui permettent, entre autre, de limiter le ruissellement et de favoriser l'évapotranspiration.

• Préserver le réseau hydrographique et prendre en compte les travaux de préservation des rives de la Meuse.

• Conserver la trame verte et bleue de la commune, afin de permettre le déplacement des espèces sur l'ensemble du territoire, notamment le franchissement des parties les plus urbanisées.

Lutter contre l'enfrichement et la fermeture des paysages :

• Mettre en place des projets permettant de limiter l'enfrichement en :

- Déclassant des espaces dits « forestiers », aujourd'hui agricoles, afin qu'ils retrouvent leurs usages agricoles antérieurs,
- Mettant en place un plan de gestion des promenades urbaines : défrichement et mise en valeur des terrasses…

• Valoriser et sécuriser le Camp des Romains.

Concilier préservation, valorisation et usages :

• Concilier usages urbains et espaces naturels.

• Préserver les Eléments Remarquables du Paysage (ERP).

• Gérer de façon harmonieuse l'intégration des dispositifs de production d'énergie et les nouvelles technologies au niveau des constructions.

• Intégrer les constructions dans le paysage et préserver les franges urbaines végétalisées.

• Préserver les points de vue et gérer les sites panoramiques.

• Concourir au maintien des murs en pierres sèches.

2/Tenir compte des risques et contraintes présents sur le territoire

Orientations & Moyens

• Prendre en compte la mise en place prochaine d'un **Plan Communal de Sauvegarde.**

• Conforter et moderniser la **défense incendie**.

• Gérer les **eaux pluviales** à la parcelle ou dans des bacs de rétention et faciliter la réutilisation de ces eaux.

• Veiller à l'intégration des dispositions du **PPRi de la Meuse** dans le PLU.

3/Modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Orientations & Moyens

• Réduire les zones à urbaniser actuelles et les remplacer par un zonage plus adapté. Elles représentaient près de **42ha** en zones 1AU et 28ha en 2AU dans le PLU de 2007.

• Au cours des 10 dernières années (2007-2017), la commune a consommé **2.2ha** grâce à des projets de **reconversion et/ou requalification.** Sur la période de prise en compte du **SRADETT (2003-2012), elle a consommé 8.07ha.**

• La commune fait donc le choix de réduire ses zones à urbaniser tout en proposant une offre nouvelle de logements à Saint-Mihiel aujourd'hui insatisfaite. Elle se projette ainsi sur une consommation d'espaces raisonnée et réfléchie **en-deçà des 4ha** d'ici 2030 avec un point d'équilibre aux alentours de **2ha**.

En outre, le positionnement de Saint-Mihiel dans l'armature territoriale de la Meuse comme ville de second rang nécessite de favoriser l'installation de nouvelles populations afin d'affirmer son rôle de bourg-centre.

- Pour rappel :
  - la commune ambitionne d'accueillir 114 nouveaux habitant d'ici 2030.
  - Les ménages sammiellois, suivant l'évolution départementale des principales villes et bourgs centres, voient leur taille diminuer. Il est donc projeté un desserrement des ménages sammiellois atteignant 1,8 personnes / ménages d'ici 2030.

➔ Le besoin en logement sur la commune est alors de **186 logements**.

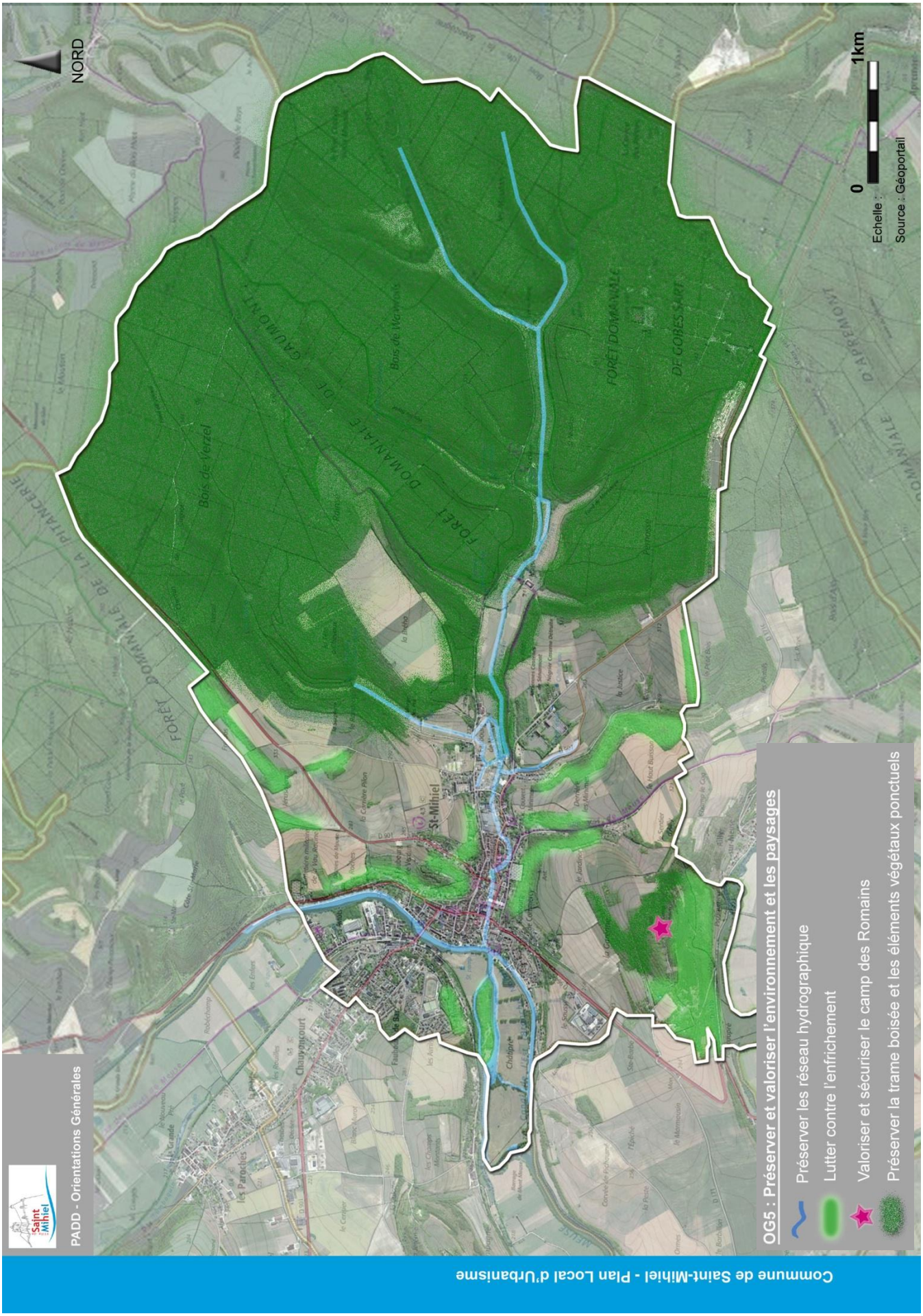
	Gain de population projeté dans le PADD	Population 2015	Détail
Objectif démographique communal	4 300	4 186	+114 habitants
Nombre de personnes par ménage (en 2015)	1,9		
Desserrement projeté (2030)	1,8		Hypothèse
Besoin en logements lié au desserrement des ménages (renouvellement de la population)	122 logements	**Besoin de production logements total au titre du PLU**	**186 logements**
Besoin en logements lié à l'accueil de nouvelles populations (ambition démographique)	64		

- La commune souhaite favoriser, en premier lieu, les secteurs de densification, de renouvellement urbain et remobiliser une part significative de logements vacants.

➔ La commune dispose d'un potentiel au sein de la trame bâti de **151 logements.**

	Nombre	Surface (ha)
Dents creuses	25 dents creuses ⇨ **12 dents creuses***	**Env.1.6 ha**
Logements vacants	110 à remobiliser sur les 517 logements vacants (selon l'étude menée par le CD55)	
Eco-quartier Bel-Air	11 logements potentiels	
Déconstruction reconstruction	9 logements potentiels	
Ancienne usine à gaz	9 logements potentiels	
TOTAL	**151 logements**	

- Afin de satisfaire la demande, la commune dispose d'un besoin en extension de **35 logements**, soit **2,33 ha** avec une densité de **15 logements / ha**.


PADD - Orientations Générales
Saint Mihiel
NORD
Bois de Verzel
FORÊT DOMANIALE DE GAUMONT
Bois de Mamonts
FORÊT DOMANIALE DE GOBES SART
FORÊT DOMANIALE DE LA PITANCERIE
D'APREMONT
St-Mihiel
Chauvoncourt
Les Paroches
Chalaire
OG5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages
Préserver les réseau hydrographique
Lutter contre l'enfrichement
Valoriser et sécuriser le camp des Romains
Préserver la trame boisée et les éléments végétaux ponctuels
0
1km
Echelle :
Source : Géoportail
Commune de Saint-Mihiel - Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION GENERALE N° 6

LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET S'INSCRIRE DANS L'ERE DU NUMERIQUE ET DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE.

Contexte et constats

La commune mène un projet d'éco-quartier en requalifiant le quartier Bel-Air.

Des aides à la rénovation énergétique sont proposées par la Communauté de Communes.

La commune mène, avec le PETR, des programmes dans le cadre du TEPCV.

La situation topographique de la commune, avec un versant exposé sud, permet d'utiliser l'ensoleillement dans les projets urbains.

Seul l'ADSL est présente sur la commune, mais la fibre devrait couvrir St-Mihiel avant 2020.

Enjeux

Inscrire la commune dans l'ère du numérique tout en préservant l'environnement.

Concilier urbanisme et réduction des GES.

Orientations & Moyens

Etablir un profil énergétique inscrit dans la TEPCV :

• S'inscrire au maximum vers la **neutralité énergétique** domestique, voire industrielle…

• Permettre la production d'énergie locale.

• Accompagner la concrétisation du projet de barrage hydro-électrique sur la Meuse (Région et EDF).

Vers un urbanisme moins énergivore :

• Mener des projets d'organisation spatiale et architecturale de l'urbanisation tournés vers le **bioclimatisme** et la sobriété énergétique.

• Coupler urbanisme et contexte topographique en veillant à l'utilisation de **l'ensoleillement.**

• Finaliser la **rénovation passive de la Cité Rameau** au cœur d'un quartier de logements à vocation sociale.

• Réaménager le quartier Bel-Air en respectant la charte des « **Eco-quartiers** ».

• Poursuivre les projets inscrits dans les actions **TEPCV** en partenariat avec le PETR : rénovation passive du gymnase, logement communal…

• Limiter la consommation d'énergies fossiles et polluantes, et ainsi contribuer à réduire les émissions de CO^2 et gaz à effet de serre (GES).

• Contribuer aux engagements nationaux et internationaux de lutte contre le réchauffement climatique.

S'adapter aux usages d'aujourd'hui en intégrant les nouvelles technologies :

• Engager une réflexion de fond sur **les réseaux câblés** de moins en moins utilisés par les habitants.

• Réduire et adapter l'éclairage public.

• Engager la réflexion sur l'éclairage des enseignes et l'enterrement des réseaux.

• Tenir compte et anticiper le développement de la Fibre optique.

LEGENDE

Limite du territoire communal

OG1 : Maintenir la population actuelle puis l'accroître grâce aux projets de redynamisation de la ville

- Redensifier le tissu urbain de la ville en recourant aux dents creuses
- Encourager la réhabilitation de logements vacants en centre-ville en priorité
- Redensifier les espaces d'immeubles déconstruits
- Redynamiser le centre ancien en s'appuyant sur l'étude EPFL
- Requalifier les terrains de GRDF
- Requalifier le quartier Bel-Air et en faire un éco-quartier

OG2 : Améliorer le cadre de vie et valoriser les atouts du territoire

- Mettre en avant le patrimoine bâti remarquable et encourager la rénovation (SPR, Label...)
- Embellir et sécuriser les entrées de ville principales
- Réaménager et embellir le centre ancien notamment sur deux îlots
- Réaménager les Promenade des Dragons : espace récréatif et végétal

OG3 : Asseoir le positionnement de St-Mihiel comme ville-centre favorisant les flux

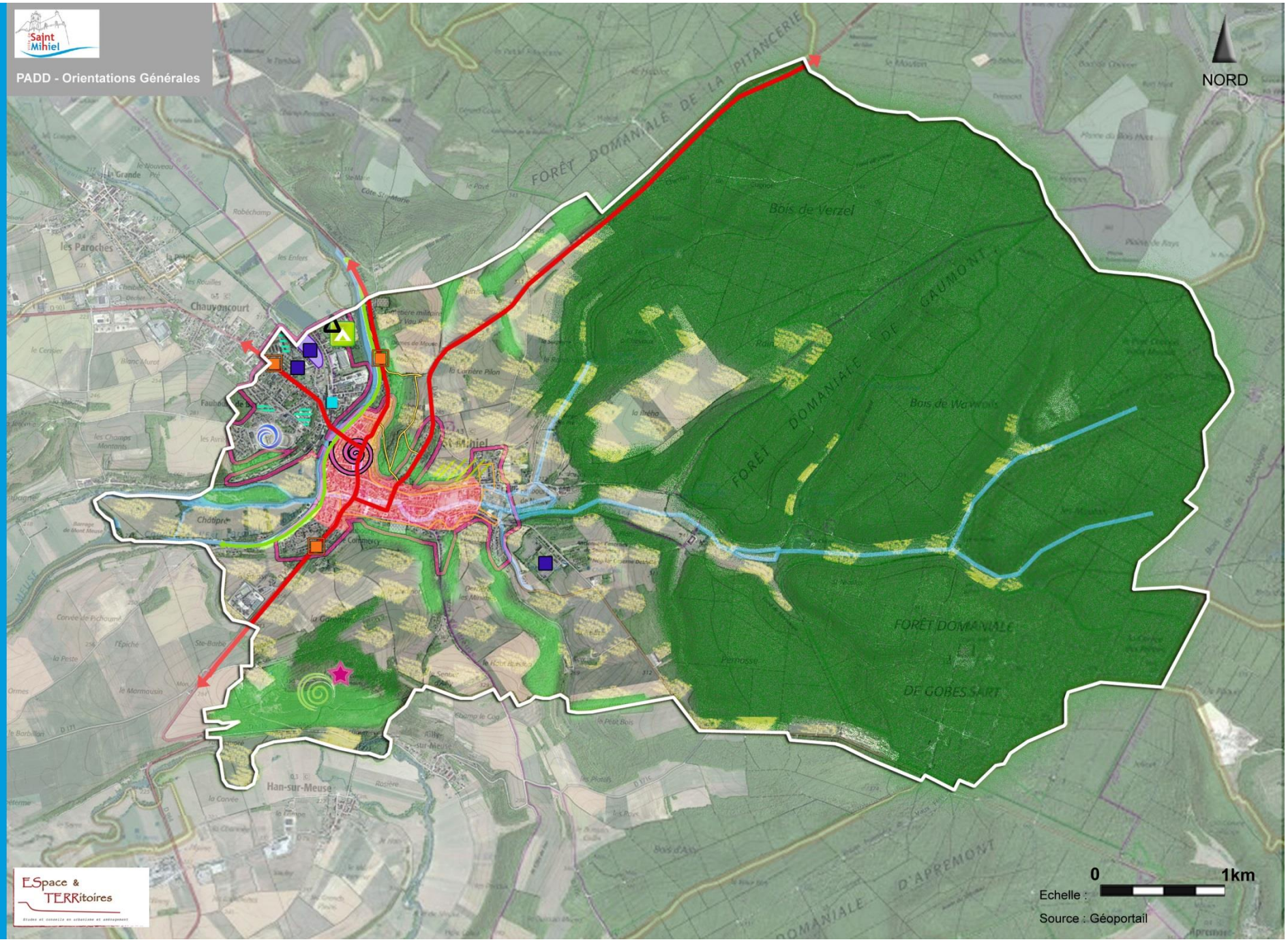
- Permettre l'aménagement de la Voie Verte le long de la Meuse
- Développer et remettre en usage les promenades urbaines
- Renforcer la signalétique sur le covoiturage
- Permettre la rénovation de l'ensemble des équipements sportifs : priorité aux Avrils
- Embellir et sécuriser les entrées de villes principales
- Améliorer l'aire de stationnement des camping-cars

OG4 : Valoriser les atouts économiques du territoire

- Encourager l'achat en centre-ville
- Accompagner la reconversion des friches
- Soutenir et préserver l'activité agricole et notamment les projets de diversification
- Encourager la diversité agicole et touristique
- Mettre en avant les richesses patrimoniales du centre-ville et créer un pôle culturel au niveau du territoire élargi
- Favoriser la rénovation du camping
- Mettre en avant l'offre en tourisme fluvial

OG5 : Préserver et valoriser l'environnement et les paysages

- Préserver les réseau hydrographique
- Lutter contre l'enfrichement
- Valoriser et sécuriser le camp des Romains
- Préserver la trame boisée et les éléments végétaux ponctuels


PADD - Orientations Générales
Saint Mihiel
NORD
FORÊT DOMANIALE DE LA PITANCERIE
Bois de Verzel
FORÊT DOMANIALE DE GAUMONT
Bois de Wawrois
FORÊT DOMANIALE DE GOBES SART
FORÊT DOMANIALE D'APPREMONT
les Paroches
Chauvoncourt
Chatipré
Han-sur-Meuse
0
1km
Echelle :
Source : Géoportail
ESpace & TERRitoires