



Commune de SAINT-MIHEL (55)

Révision du
PLAN LOCAL
D'URBANISME

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**



Dossier Enquête Publique

Document conforme à la délibération du Conseil municipal du 11.07.2019 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire

SOMMAIRE

Sommaire	1
Introduction	2
« Oudinot » (UC)	3
OAP N°1	3
« Vuillaume » (UC + N)	6
OAP N°2	6
« Route de Metz » (UC + 2AU).....	9
OAP N°3	9
« Les Quartiers » (UC).....	11
OAP N°4	12
« Les Avrils » (UC).....	15
OAP N°5	15
« Bel-Air » (1AU +2AU + UB1)	18
OAP N°6	18
« Centre-ville » (UA)	21
OAP N°7	21

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et 2 ainsi que L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent quant à elles d'affiner la réflexion et de prévoir des actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et le patrimoine, permettre le développement urbain et assurer le développement de la commune.

La commune de Saint-Mihiel a souhaité mener une réflexion spécifique sur six secteurs de développement urbain :

- Secteur « Oudinot » (UC)

Ce secteur au nord-est de la trame urbaine, en transition entre les secteurs urbanisés et agricoles vise à encadrer l'alignement des constructions afin de préserver une cohérence avec l'existant.

- Secteur « Vuillaume » (UC + N)

Cette OAP a pour but de permettre la requalification d'une friche industrielle au cœur de l'enveloppe urbaine qui est, pour partie, polluée.

- Secteur « Route de Metz » (UC + 2AU)

À l'extrémité nord de la commune, en direction de Metz, cette OAP vise à rééquilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la Route départementale, par la création d'un prolongement de rue en partie est de la RD.

- Secteur « Les Quartiers » (UC)

Au cœur de la trame urbaine existante, cette OAP vise à densifier les secteurs déconstruits de logements collectifs en proposant une transition plus douce entre les secteurs d'habitats individuels et d'habitats collectifs.

- Secteur « Les Avrils » (UC)

Au cœur de la trame urbaine existante, cette OAP vise à densifier les secteurs déconstruits de logements collectifs en proposant une transition plus douce entre les secteurs d'habitats individuels et d'habitats collectifs.

- Secteur « Bel-Air » (1AU + 2AU +UB1)

Ce secteur au nord de la commune et à proximité du centre-ville vise à développer une nouvelle offre de logements, axé sur le bioclimatisme et l'insertion d'une mixité sociale et intergénérationnelle. Elle reprend, pour partie, la friche de l'ancienne colonie Bel-Air et restitue des espaces de convivialités aux personnes vivant à la Cité Rameau.

« OUDINOT » (UC)

OAP N°1

■ Présentation

Zone UC située au nord-est du territoire communal, entre la route de Woinville et le Chemin de la Petite Fin.

Surface d'emprise : 1,67 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

S'inscrire en compacité du tissu existant.

Obtenir une harmonisation du front bâti en permettant l'implantation de constructions de part et d'autre des voiries existantes.

Paysage et environnement

Intégration paysagère :

Intégrer les bâtiments dans le paysage urbain environnant (gabarit, volume, dimensions...)

■ Orientations d'aménagement

Habitat et forme urbaine

Adapter la typologie de logement aux constructions existantes afin de créer une harmonisation dans la volumétrie du front bâti.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	100%	-%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 10 logements	
Densité (log/ ha)	12 logements/ ha	

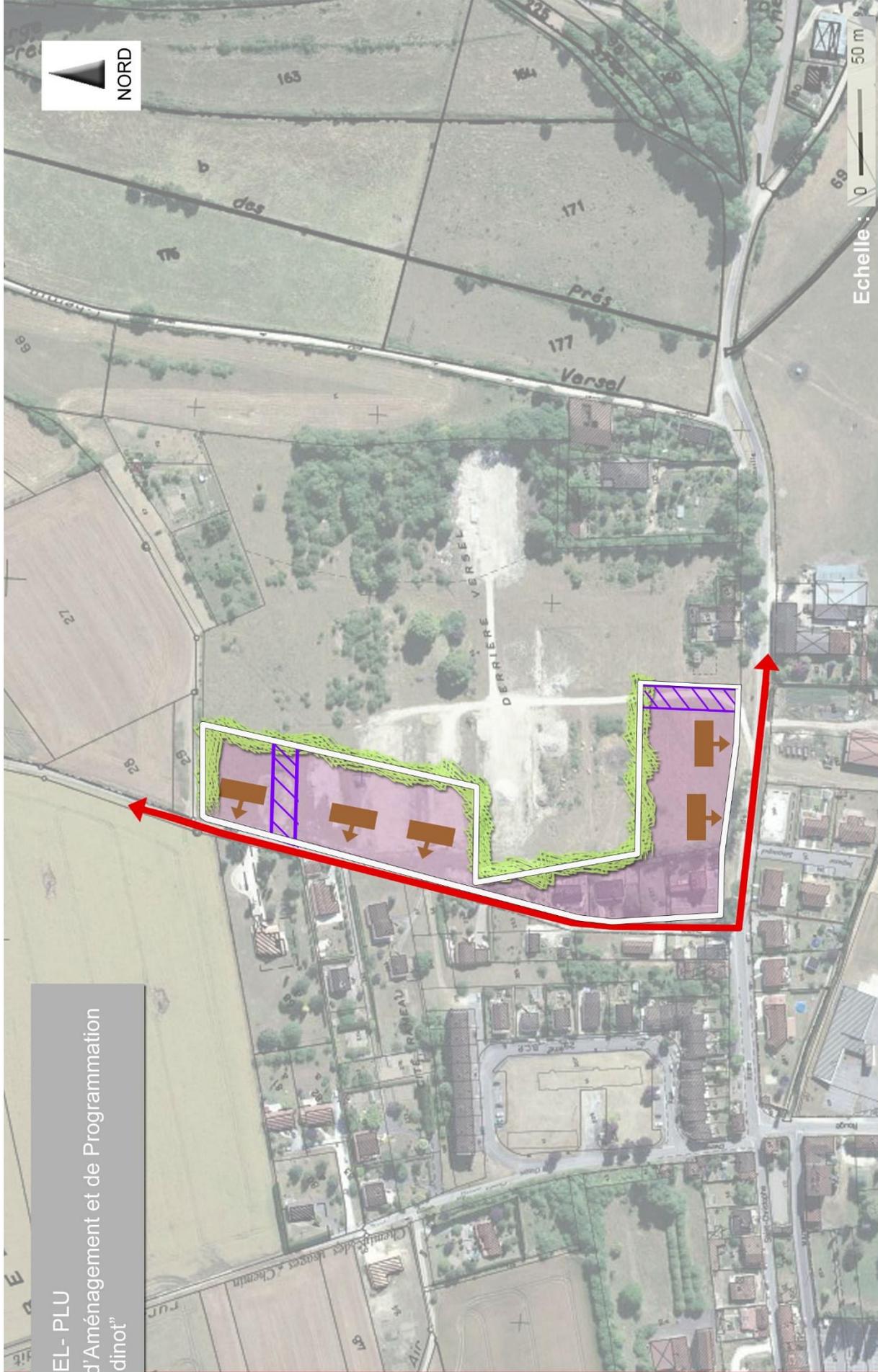
Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

Conserver des accès à l'arrière du quartier grâce à la mise en place d'emplacements réservés afin d'anticiper un développement à très long terme.

Principes de développement durable

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.



LEGENDE

Limite de zone



Principe de voirie



Orientation des constructions



Zone d'habitats individuels



Maintien et / ou plantations d'ourlets végétaux à l'arrière des constructions



Emplacement réservé

« VUILLAUME » (UC + N)

OAP N°2

■ Présentation

Zone UC + N située au nord du territoire communale, en limite avec la commune voisine de Chauvencourt.

Cette zone accueille une ancienne usine à gaz aujourd'hui à l'état de friche. Sur ce terrain la commune souhaite aujourd'hui pouvoir privilégier la mixité fonctionnelle en accueillant aussi bien des logements que des activités économiques et équipements.

Surface d'emprise : 1,5 ha

N : 0,73 ha

UC : 0,77 ha

■ Objectifs

Urbanisme

Privilégier la mixité fonctionnelle en créant à la fois des activités économiques, des équipements et des logements sur ce secteur en renouvellement urbain.

Paysage et environnement

Prévoir une frange urbaine végétalisée en arrière du secteur afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions et de permettre les déplacements de la petite faune.

Prendre en compte la pollution des sols en préservant un secteur libre de toute construction.

■ Orientations d'aménagement

Habitat et forme urbaine

Favoriser la mixité des typologies de logement afin d'attirer une population variée et de prendre en compte le cycle résidentiel.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	-	100%
Secteur dédié à l'habitat	0,26 ha	
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 9 logements	
Densité (log/ ha)	Densité de 30 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur la rue du Docteur Villaume pour desservir le secteur.

S'appuyer sur l'Allée des Maraichers pour faciliter les déplacements doux.

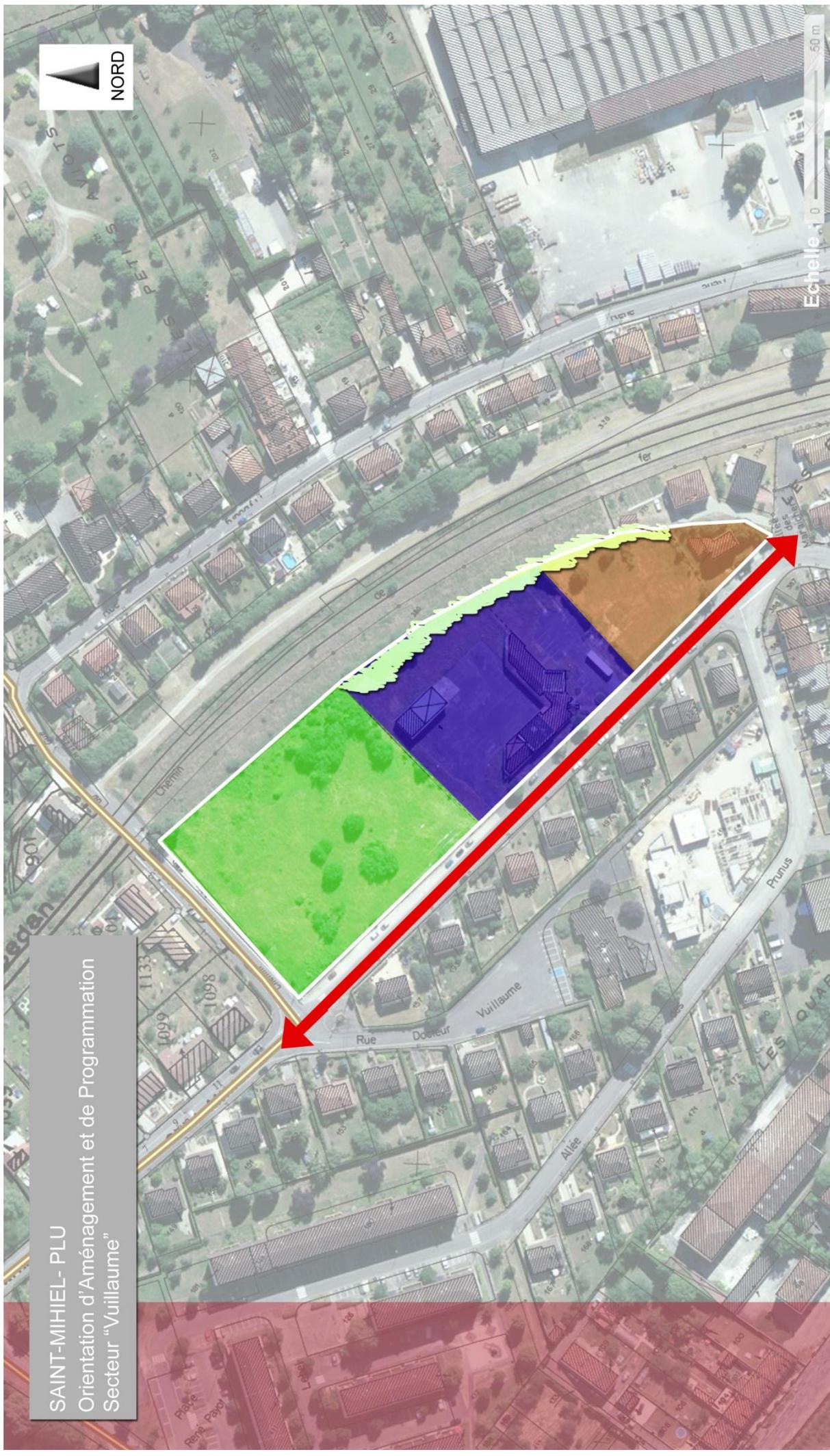
Principes de développement durable

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.



Echelle : 0 50 m

SAINT-MIHIEL- PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Vuillaume"



- Limite de zone
- Desserte viaire existante
- Maintien d'un espace non bâti (secteur pollué)
- Secteur destiné à l'habitat
- Secteur destiné aux activités et équipements
- Plantations d'ourlets végétaux

LEGENDE

« ROUTE DE METZ » (UC + 2AU)

OAP N°3

■ Présentation

Zone UC située au nord-est du territoire communal, le long de la D901.

Surface d'emprise : 1,4 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

Obtenir harmonisation du front bâti de part et d'autre de la voie existante en tenant compte des constructions existantes.

Paysage et environnement

Prévoir une frange urbaine végétalisée de transition au nord et à l'arrière des constructions situées à l'est afin de faciliter l'intégration des constructions et de faciliter les déplacements de la petite faune.

Préserver la haie présente sur la frange ouest du secteur afin de faciliter l'intégration des constructions et de faciliter les déplacements de la petite faune.

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

Limiter l'extension urbaine au nord du secteur afin d'harmoniser l'urbanisation en entrée de ville de Saint-Mihiel.

Habitat et forme urbaine

Adapter la typologie de logement aux constructions existantes afin de créer une harmonisation dans la volumétrie du front bâti.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	100%	-%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 11 logements	
Densité (log/ ha)	10 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur la voirie existante pour desservir le secteur.

Prévoir l'élargissement de la voirie communale au sud de la zone 2AU.

Paysage et environnement

Limitier l'impact paysager en entrée de ville grâce à la réalisation d'un aménagement paysager.

Principes de développement durable

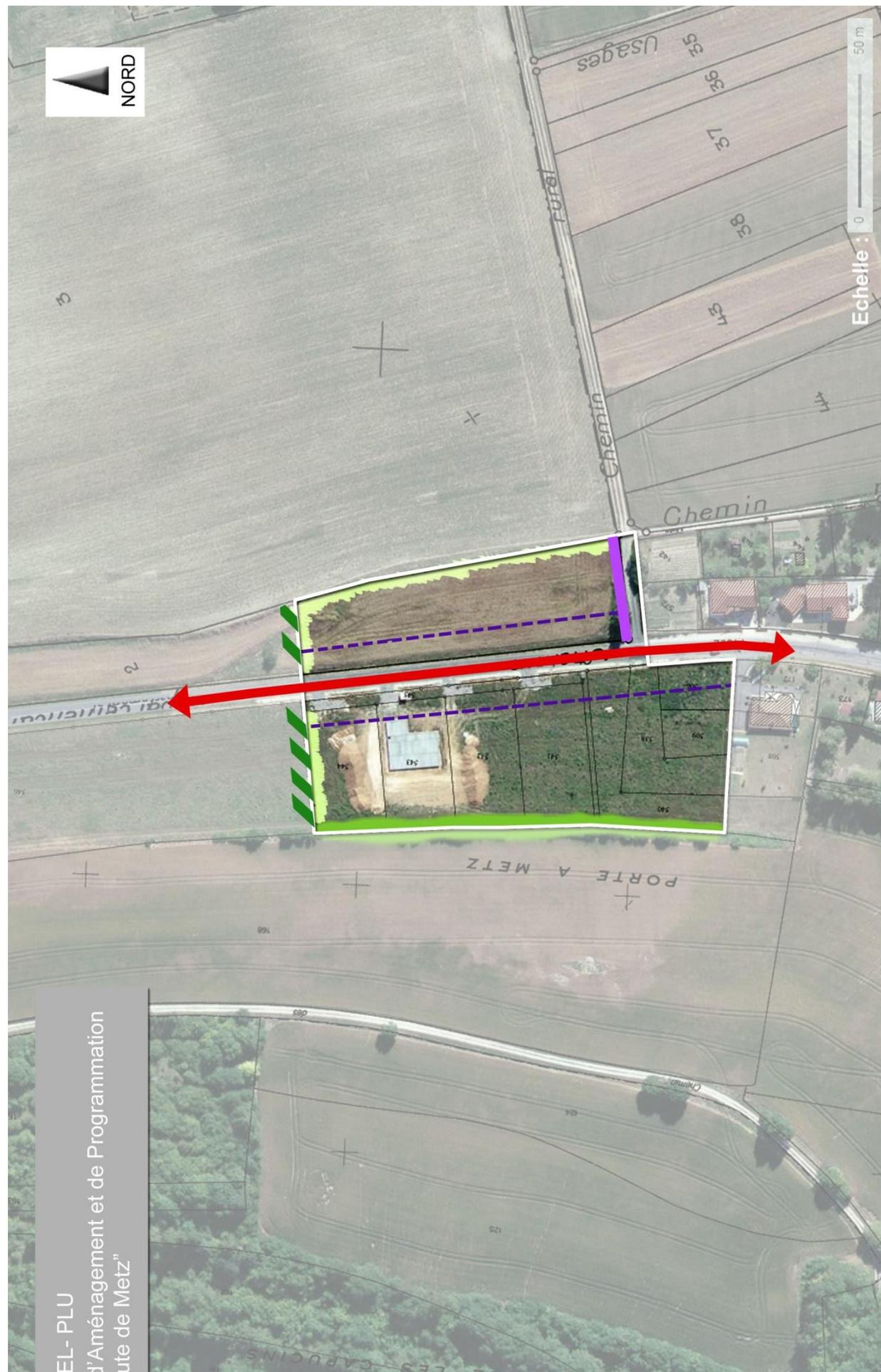
Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

SAINT-MIHIEL- PLU

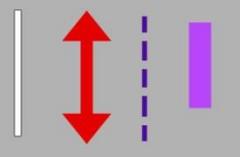
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Route de Metz"



Echelle : 0 50 m



LEGENDE



Limite de zone
Desserte viaire existante
Recul par rapport à la voirie
Elargissement de voirie



Préservation de la haie
Maintien et/ou plantation d'ourlets végétaux à l'arrière des constructions
Création d'un aménagement paysager

« LES QUARTIERS » (UC)

OAP N°4

■ Présentation

Zone UC située au nord-ouest du territoire.

Secteur de renouvellement urbain par destruction d'immeubles collectifs permettant l'amélioration de l'habitat.

Surface d'emprise : 6,7 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

Permettre la diversification des typologies de logement en cohérence avec la zone urbaine existante.

Paysage et environnement

Préserver les espaces de jeux et de sport, secteurs d'aération.

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

Réaliser un aménagement d'ensemble du site dans l'objectif d'harmonisation du secteur.

Habitat et forme urbaine

Conserver les équipements publics existants.

Diversifier la typologie de logement en créant des logements individuels et intermédiaires après démolition d'immeubles d'habitat collectif.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	80%	20%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 9 logements	
Densité (log/ ha)	densité de 20 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

Développer les cheminements doux pour connecter le secteur aux quartiers voisins grâce aux mobilités actives.

Conserver les aires de stationnement existantes.

Principes de développement durable

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.



NORD

Echelle 0 50 m



SAINT-MIHIEL- PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Quartiers"

-  Limite de zone
-  Principe de voirie
-  Cheminement piéton
-  Stationnement
-  Zone d'habitats individuels
-  Zone d'habitats individuels ou intermédiaires
-  Zone d'habitats collectifs
-  Aire de jeux / sports
-  Boisement à conserver

LEGENDE

« LES AVRILS » (UC)

OAP N°5

■ Présentation

Zone UC située au sud de la commune, à proximité des équipements sportifs.
Secteur de renouvellement urbain par destruction d'immeubles collectifs permettant l'amélioration de l'habitat.

Surface d'emprise : 3,0 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

Permettre la diversification des typologies de logement en cohérence avec la zone urbaine existante.

Paysage et environnement

Maintenir les espaces verts présents dans le secteur.

S'appuyer sur le renouvellement urbain du secteur pour prolonger le square permettant la création d'un lieu de rencontre au cœur du secteur et facilitant le lien avec les quartiers voisins.

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

Réaliser un aménagement d'ensemble du site dans l'objectif d'harmonisation du secteur.

Habitat et forme urbaine

Diversifier les typologies de logement en créant des logements individuels ou intermédiaires en lieu et place des immeubles d'habitats collectifs détruits.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	80%	20%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 5 logements	
Densité (log/ ha)	20 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

Créer du stationnement en épi ou parallèle aux voies de desserte internes.

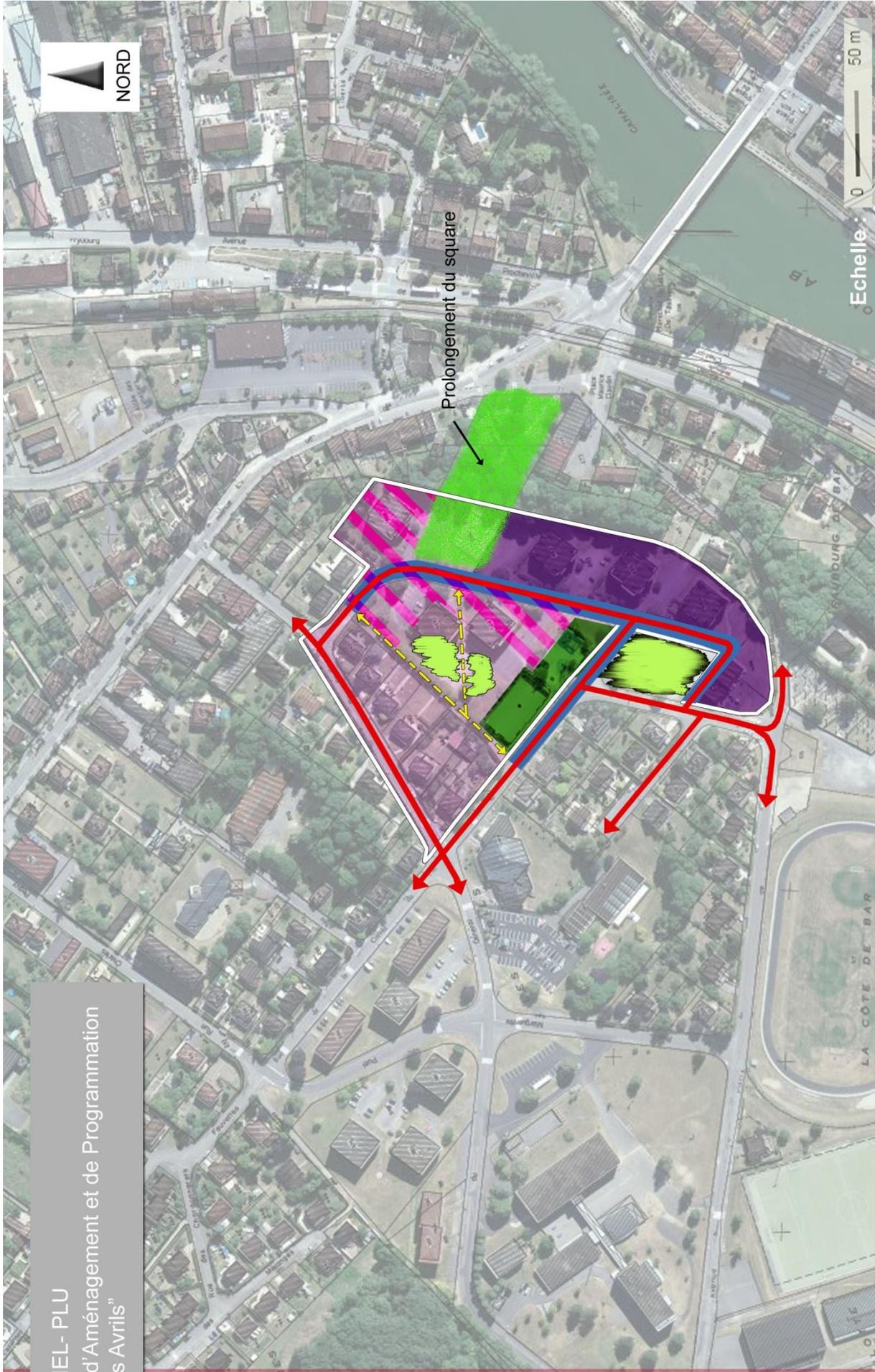
Connecter le secteur aux quartiers voisins grâce aux mobilités actives via des cheminements doux et le prolongement du square.

Principes de développement durable

Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

SAINT-MIHIEL- PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Avrils"



LEGENDE

- Limite de zone
- ↔ Principe de voirie
- ↔ Cheminement piéton
- Stationnement

- Zone d'habitats individuels
- Zone d'habitats collectifs
- ▨ Zone d'habitats individuels ou groupés

- Aire de jeux / sport
- Maintien et/ou plantation de "poumons verts"
- Maintien et/ou plantation d'espaces verts / jardins partagés

« BEL-AIR » (1AU +2AU + UB1)

OAP N°6

■ Présentation

Zones UB1, 1AU et 2AU sont situées au nord-est de la commune entre la rue Porte à Metz et le chemin des Otages.

Cette zone accueille actuellement la friche de l'ancienne colonie Bel-Air. La commune souhaite développer une nouvelle offre de logements, axé sur le bioclimatisme et l'insertion d'une mixité sociale et intergénérationnelle. Elle restitue des espaces de convivialités aux personnes vivant à la Cité Rameau

Surface d'emprise : 3,33 ha.

1AU : 1.23 ha

2AU : 0,70 ha

UB1 : 1,40 ha

■ Objectifs

Urbanisme

Permettre la diversification des typologies de logement en cohérence avec la zone urbaine existante.

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Paysage

Maintenir ou créer une frange urbaine végétalisée par les zones de transition des arrières de constructions afin de faciliter leur intégration et de permettre els déplacements de la petite faune.

Création de jardins partagés Rue du 29 E.B.c.p.

Préserver un cadre urbain dense présentant des espaces d'aération.

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

Réaliser un aménagement d'ensemble du site dans l'objectif d'harmonisation du secteur.

Habitat et forme urbaine

Favoriser la mixité des typologies de logement afin d'attirer une population variée et de prendre en compte le cycle résidentiel.

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	100%	-%
Secteur dédié à l'habitat	65 % soit 2,16 ha (20% dédié à la voirie et 15% au « poumon vert »)	
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 40 logements Dont 30 en zone 1AU et 2AU	
Densité (log/ ha)	18 logements/ha sur le secteur dédié à l'habitat	

Desserte et organisation viaire

S'appuyer sur le Chemin des otages pour créer les accès viaires au secteur.

Créer des placettes de retournement temporaires dans l'attente de l'aménagement de la partie ouest du secteur.

Préserver l'allée Bel-Air pour connecter le secteur grâce aux mobilités actives.

Connecter la zone au sentier piéton d'accès au centre-ville

Paysage et environnement

Limitier l'impact paysager en favorisant l'installation de clôtures vives d'espèces locales, perméables à la petite faune.

Consacrer 15% des zones AU à l'insertion d'un « Poumon vert ».

Principes de développement durable

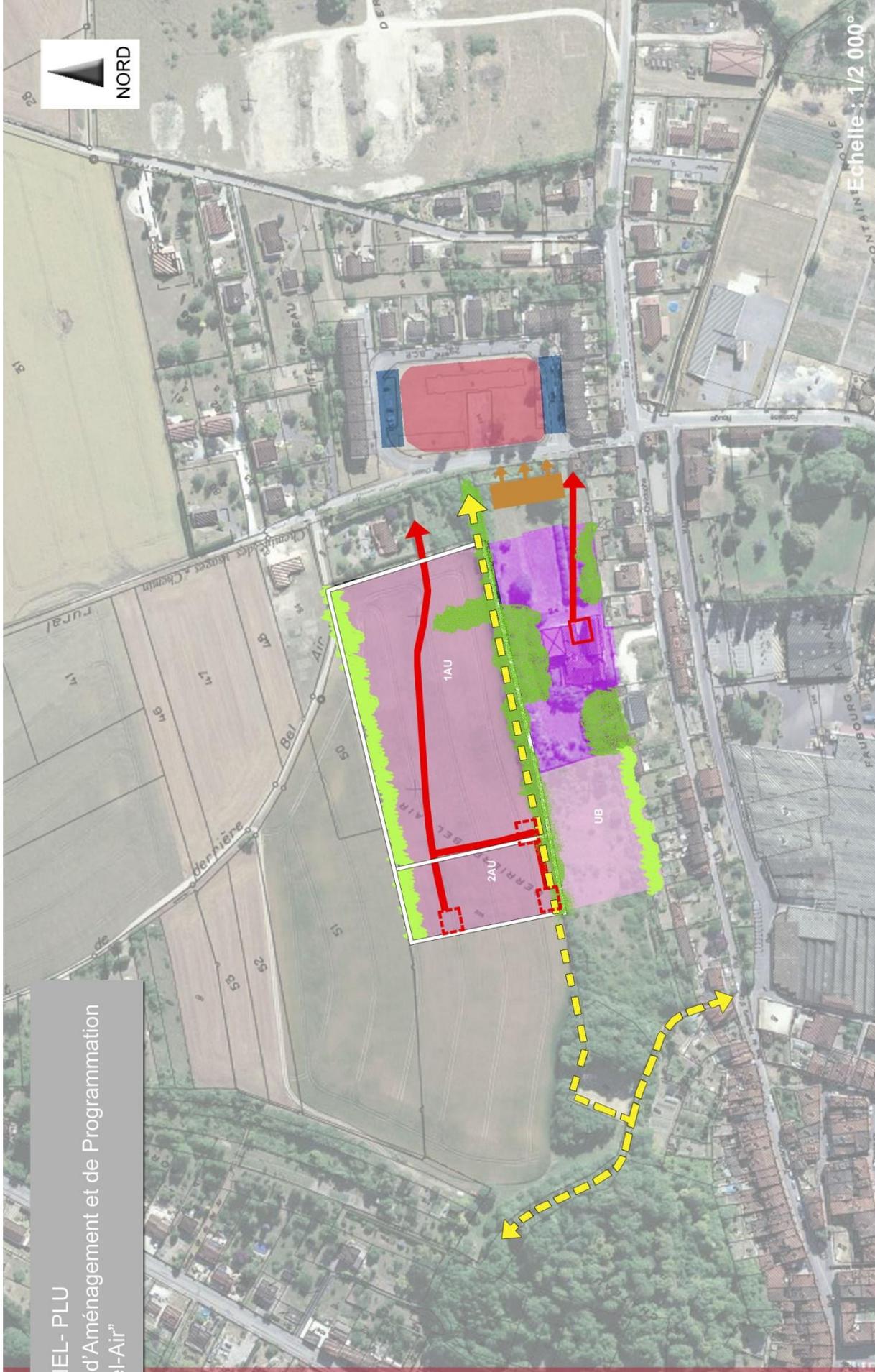
Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

Réaliser des noues le long de la voirie afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et réduire l'impact du ruissellement.

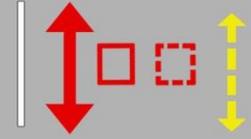
Favoriser l'installation de revêtements perméables dans les secteurs d'espaces partagés.

Réduire l'imperméabilisation des sols dans la zone dédiée à l'habitat en atteignant au minimum un coefficient de biotope de 0,4 sur la parcelle. (Annexes)

Orienter les constructions de manière à profiter de l'énergie solaire.



LEGENDE



Limite de zone

Principe de voirie

Placette de retournement

Placette de retournement temporaire

Préservation de l'allée Bel-Air



Orientation des constructions

Stationnement

Zone d'habitats individuels

Zone d'habitats pour seniors

Espaces partagés / de convivialité



Maintien et/ou plantation
de "poumons verts"



Maintien et/ou plantation
d'ourlets végétaux à
l'arrière des constructions

« CENTRE-VILLE » (UA)

OAP N°7

■ Présentation

Zone UA située au cœur du centre historique de la commune, à proximité des principaux services et commerces.

Ce secteur est divisé en deux espaces : l'îlot du centre et l'îlot des Carmes.

Cette zone a fait l'étude d'un projet EPFL afin de requalifier ces deux îlots aujourd'hui dégradés. La commune souhaite pouvoir privilégier la mixité fonctionnelle en accueillant aussi bien des logements que des activités économiques et équipements, mais également une mixité intergénérationnelle en incitant l'installation de jeunes couples et de seniors.

Surface d'emprise : 0,38 ha

- Ilot du Centre : 0,22 ha
- Ilot des Carmes : 0,16 ha

■ Objectifs

Urbanisme

Privilégier la mixité fonctionnelle en créant à la fois des activités économiques, des équipements et des logements sur ce secteur en renouvellement urbain.

Privilégier la mixité intergénérationnelle en érigeant des logements de petites et moyenne typologie idéales pour l'accueil de seniors ou jeunes couples.

Paysage et environnement

Prévoir un espace d'aération, de convivialité en cœur de secteurs afin de créer des îlots de fraîcheur et de rencontre en cœur de ville.

■ Orientations d'aménagement

Habitat et forme urbaine

Favoriser la mixité des typologies de logement afin d'attirer une population variée et de prendre en compte le cycle résidentiel.

Desserte et organisation viaire

Ilot du Centre :

- permettre l'accès piéton au cœur d'îlot par un passage rue Notre Dame requalifiée.
- Desserte par une venelle piétonne par la rue Neuve.
- Création d'un parking collectif d'environ 20 places de stationnement.

Axonométrie du projet de l'Ilot Centre :



Coupe A-A'



Coupe B-B'

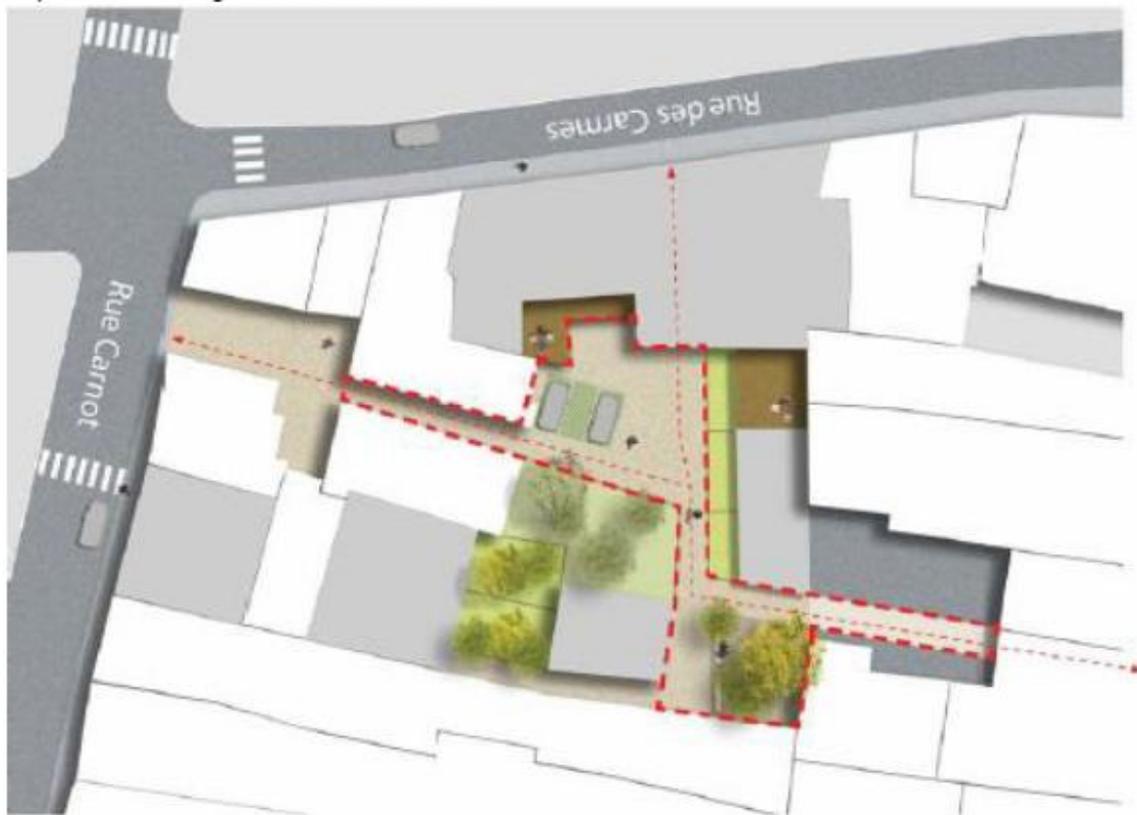


Source : URBANIS / TU-DU Architecture Urbanisme / DIGITALE Paysage

Ilot des Carmes:

- Permettre l'accès piéton au cœur d'îlot par un passage rue des Carmes
- Prévoir une desserte par une venelle piétonne du cœur d'îlot à partir de la rue Carnot.

Esquisse de l'aménagement de l'îlot des Carmes :



Axonométrie du projet de l'îlot des Carmes :



Paysage et environnement

Favoriser un aménagement paysager de qualité en cœur d'îlot afin d'apporter au cœur urbain un espace de rencontre, d'aération et de fraîcheur.