

### Commune de Saint-Mihiel (55)

### **REVISION DU**

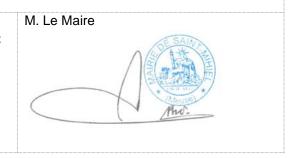
# PLAN LOCAL D'URBANISME

### Note de synthèse



#### 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.



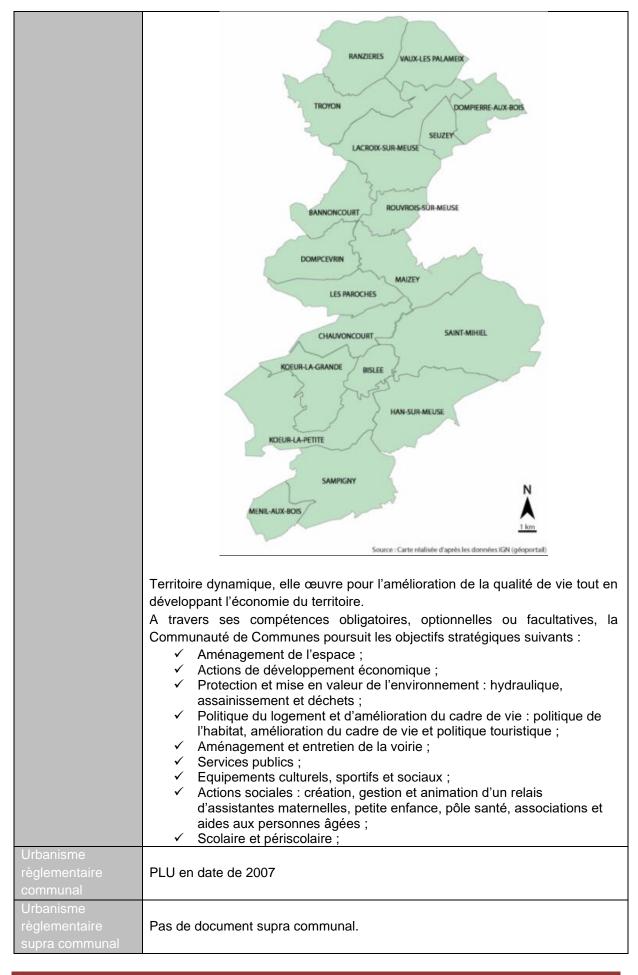
### **SOMMAIRE**

S	ommaire 2
1	- Eléments de contexte du territoire3
	DONNEES GENERALES
	CONTEXTE GEOGRAPHIQUE
	OCCUPATION DU SOL
	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE
	CONTEXTE URBANISTIQUE
	CONTEXTE AGRICOLE ET FORESTIER
	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL
2	- L'ambition communale du projet de développement 44
	L'AMBITION DE DEPART : REVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME
	UNE VOLONTE AFFIRMEE DE CONSTRUIRE UN PROJET AMBITIEUX ET VERTUEUX 45
	UNE PRISE EN COMPTE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DEPUIS 2007
	UNE « REPONSE-LOGEMENTS » COHERENTE AVEC LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE
	UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI, PLANIFIE ET RAISONNE
3	- Consultation au titre de la dérogation à la règle d'urbanisation limitée 58
	ANALYSE DES ZONES
	JUSTIFICATION DES PROJETS
	LE PROJET ET SES INTERACTIONS
4	- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 89

### 1- ELEMENTS DE CONTEXTE DU TERRITOIRE

### DONNEES GENERALES

Département	55
Arrondissement	Commercy
Canton	Saint-Mihiel
Communes limitrophes	<ul> <li>✓ Bislée,</li> <li>✓ Han-sur-Meuse,</li> <li>✓ Apremont-la-Forêt,</li> <li>✓ Varnéville,</li> <li>✓ Buxières-sous-les-Côtes</li> <li>✓ Valbois,</li> <li>✓ Maizey,</li> <li>✓ Chauvoncourt,</li> </ul>
Superficie	33,00 km²
Population (2016)	4 149 habitants
Densité de population (2016)	126 hab/km²
Communautá de	Appartenance à la <b>Communauté de Communes de Sammiellois</b> depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2000.
Communes de Communes	EPCI regroupant 19 communes pour 8 749 habitants en 2015 :



SAINT-MIHIEL est un bourg centre situé au Centre-Est du département de la Meuse et à quelques kilomètres du département de Meurthe-et-Moselle.

Plus précisément, SAINT-MIHIEL est distante de 35 km de Bar-le-Duc, 35 km de Verdun, 18 km de Commercy, 66 km de Nancy (département de Meurthe-et-Moselle) et 60 km de Metz (département de la Moselle).

En plus de la proximité de ces pôles d'emplois et de services, la commune bénéficie de la proximité de la RN 4 (27 km) et de la A4 (28 km) qui permettent de relier Nancy et Paris. Ces axes desservent directement Saint-Dizier et Reims.



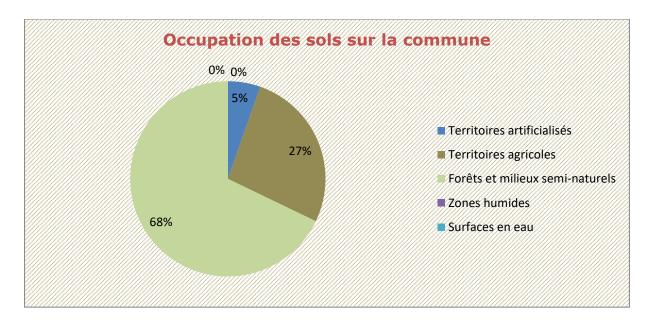
Développée dans un vallon encaissé créé par le méandre de la Meuse, a permis à la ville de se développer dans un relief de côtes, celui des « Côtes de Meuse ». On retrouve alors un plateau calcaire boisé, faiblement incliné vers l'ouest et dont l'altitude est comprise entre 350 et 400 m. Il domine Saint-Mihiel et forme ce qui est appelé les « Hauts de Meuse ». Vers la vallée de la Meuse, un talus assez raide dans sa partie supérieure forme le front de côte. Ce talus se prolonge vers le bas par une pente plus douce. C'est sur cette pente que l'on trouve des vergers où poussent des mirabelliers, des pommiers, des poiriers et surtout de la vigne, autrefois bien plus abondante qu'aujourd'hui. Au pied de la côte s'étend la ville jusqu'au bord du fleuve et au-delà, sur l'autre rive, dans ce qui est plus couramment nommé le « Val-de-Meuse ».

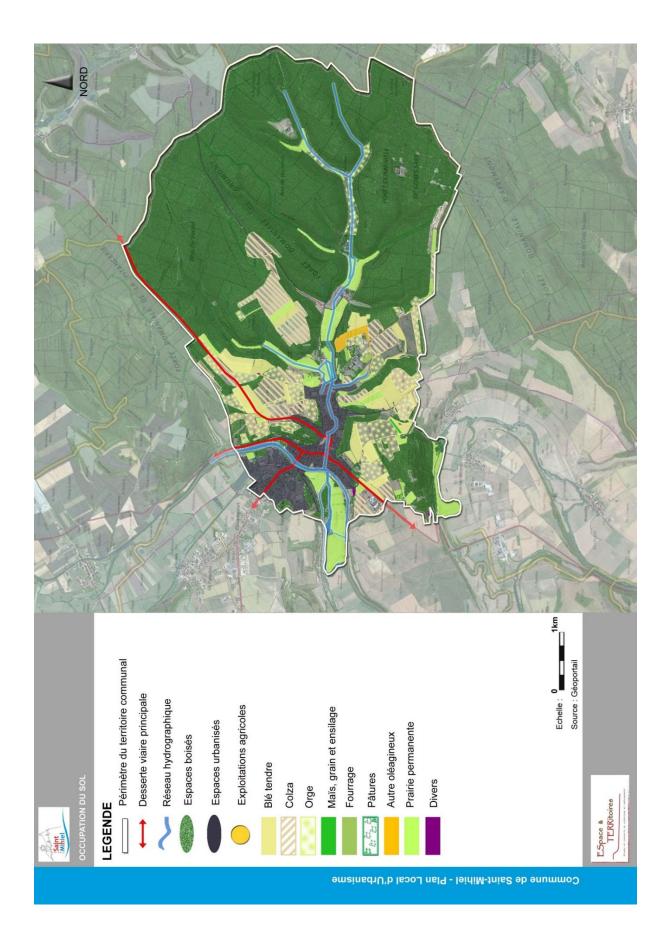
La commune a un poids démographique important à la vue de sa Communauté de Communes puisque la deuxième commune la plus peuplé Sampigny ne représente que 738 habitants en 2014. La commune représente également la quatrième aire urbaine de Meuse derrière Verdun, Bar-le-Duc et Commercy.

#### OCCUPATION DU SOL

Le territoire de Saint-Mihiel est principalement composé de forêt (feuillus et quelques conifères) ou de milieux semi ouverts (végétation arbustive en mutation) et sont répartis sur l'ensemble Est de la commune, les Côtes de Meuse, et représentent près de 68% du territoire. Les espaces agricoles représentent également un ensemble important du territoire avec près de 880 hectares majoritairement localisés à l'Ouest. Les espaces urbanisés représentent 5% environ du territoire et forment un noyau compact (carte cidessous.

	Superficie en ha	Proportion
Territoires artificialisés	177,42	5,39%
Territoires agricoles	880,79	26,76%
Forêts et milieux semi-naturels	2233,56	67,85%
Zones humides	0	0,00%
Surfaces en eau	0	0,00%
TOTAL	3291,77	100,00%

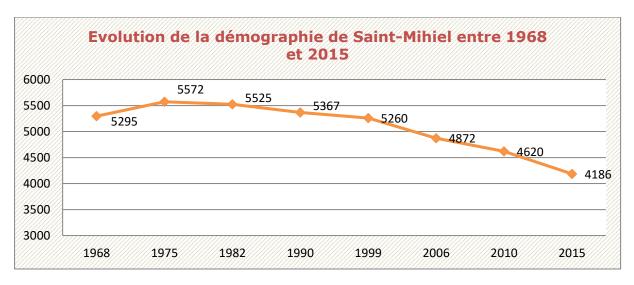




#### CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

#### Une diminution démographique difficile à endiguer

La population de Saint-Mihiel a connu une forte diminution au cours des dernières décennies dans la mesure où elle a perdu 1 386 habitants en moins de 40 ans, soit une diminution de près d'un quart de sa population (24,8%). Elle compte 4 186 habitants (chiffre INSEE pour 2015).



Cette diminution démographique depuis la deuxième partie des années 1970 s'explique en grande partie par un solde migratoire négatif. En effet, déjà sur la période 1968-1975 ce solde était négatif (-0.6%), mais il était compensé par un solde naturel positif (0.7%) dû à l'installation de nombreuses familles intéressées par une offre nouvelle de logements, ainsi que des équipements : collège, ...

Le solde migratoire négatif induisant de se fait plus de personnes quittant la commune que de personnes en venant s'accroisse au fil des décennies et s'établit aujourd'hui à -1.3% entre 2010 et 2015.

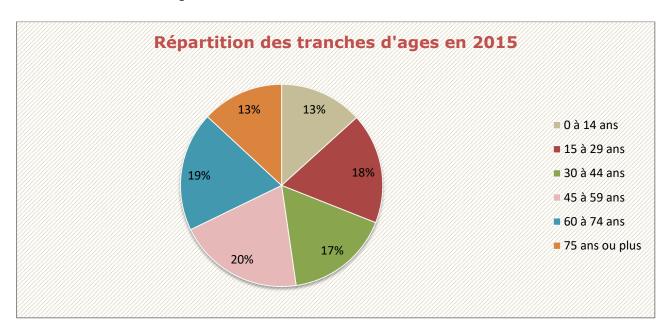
Depuis 1999, le solde naturel est devenu également négatif avec par exemple entre 2010-2015, un taux de mortalité de plus en plus élevé (15 décès pour mille habitants). Ce taux de mortalité élevé s'explique par la présence d'un EPHAD sur le territoire : ses résidents sont considérés comme des habitants.

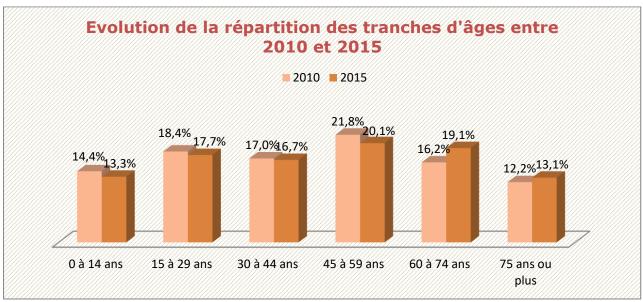
	1968	à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %		0,7	-0,1	-0,4	-0,2	-1,2	-2,0
due au solde naturel en %		1,3	0,9	0,8	0,5	-0,1	-0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %		-0,6	-1,0	-1,2	-0,8	-1,1	-1,3
Taux de natalité (‰)		25,6	20,0	17,9	15,8	12,0	9,2
Taux de mortalité (‰)		12,2	11,1	9,9	10,5	12,7	15,9

#### Un vieillissement progressif de la population

A  $1^{\text{ère}}$  vue, il semble y avoir un relatif équilibre entre les classes d'âges, dans la mesure où elles oscillent toutes entre 15% et 20%. D'ailleurs, 52,3% de la population à plus de 45 ans et 47.7% a moins de 45 ans.

Toutefois, la comparaison de la pyramide des âges de 2010 et 2015 met en évidence une augmentation importante des 60-74ans dans la mesure où cette tranche d'âge représente 19,1% de la population en 2015, contre 16,2% en 2010. Dans le même temps, la part des 75 ans et plus augmente lorsque les autres classes d'âges diminuent. Les + de 60 ans représentent alors en 2015, 32.2% de la population. Ce phénomène va de pair avec le solde naturel devenu négatif.

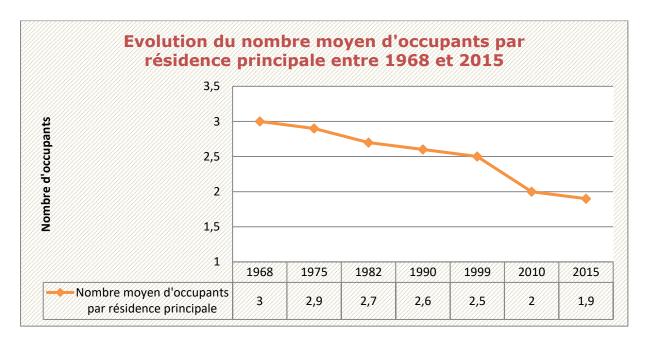




#### Un desserrement des ménages qui s'accentue au fil des années

Le desserrement des ménages est une donnée intéressante à prendre en compte dans la mesure où elle permet d'établir le nombre moyen de personnes par ménage. A l'échelle nationale ce nombre diminue de décennies en décennies, mais à Saint-Mihiel, en plus de baisser il est passé en deçà de la barre de 2 habitants par ménage (1.9 en 2015).

Ainsi, ce chiffre a régulièrement diminué dans la ville, puis a subi une fracture importante entre 1999 et 2010 en passant de 2.5 personnes par ménage à 2 personnes par ménage. A l'échelle du département ce constat est identique, mais le desserrement s'établit à 2.2 personnes par ménage en 2015.



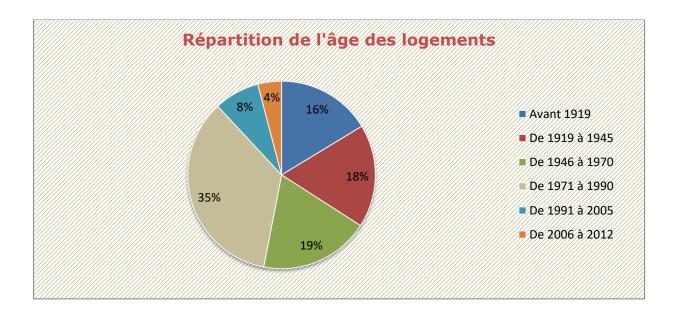
#### Un parc de logements hétérogène et marqué par la vacance

Le parc de logement de la commune est assez diversifié dans la mesure où 34% des constructions datent d'avant 1945, que 53% des logements ont été construits avant 1970 et que 47% des constructions ont été réalisées depuis 1970.

Une étude plus fine de l'âge du parc de logement permet de mettre en avant le fait que près de 40% des logements ont été construits en moins de 20 ans, à savoir dans la période 1971-1990. C'est d'ailleurs, au début de cette période que la commune a connu sa démographie la plus élevée depuis la fin des deux Guerres Mondiales, avec les constructions de logements qui se sont développées sur la rive ouest.

Depuis 2006, 4% du parc de logement a été créé.

De manière générale on peut souligner le fait que les logements anciens sont situés en centre-ville grâce à ce passé historique très important notamment lors de la Renaissance.

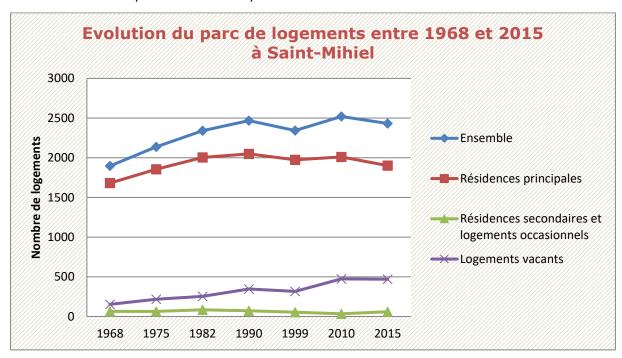


La commune est concernée par une problématique qui touche de très nombreuses petites et moyennes villes en milieu rural, ce qu'on appelle les « bourg/ville-centre » : la vacance importante des logements.

En effet, bien que 78% des logements soient occupés par des ménages en résidence principale, il y a en 2015, 19% de logements vacants, soit 470 logements selon l'INSEE.

Cette vacance est liée à différents phénomènes :

- des logements proposés à la location ou à la vente mais « hors marché de fait » car inadaptés à la demande : logements inconfortables, obsolètes, défavorisés, stigmatisés,...
- o des logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logements pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative ou pour transmettre à ses héritiers.
- o des logements avec un désintérêt économique : faible valeur économique du bien, désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même.
- o des logements du centre-ville sont inadaptés à la demande : accessibilité par les commerces, escaliers étroits, chaudière fioul en sous-sol...



Toutefois, la commune ne reste pas pour autant inactive face à ce phénomène qui impacte visuellement, économiquement et socialement le centre-ville. Elle mène un plan d'actions important qui résulte de l'étude de redynamisation de centre-bourg menée par l'EPFL.

Cette problématique est alors prise en compte dans une politique globale de la ville et les deux études menées conjointement en amont de la révision du PLU vont dans ce sens :

- une étude menée par le département sur la vacance des logements.
- une étude de redynamisation du centre-bourg portée par l'EPFL avec des propositions d'aménagement sur deux ilots de cœur de ville : l'îlot du centre (rue Notre-Dame) et l'îlot des Carmes (rue des Carmes).

Des programmes de rénovations comme celui du quartier Bel-Air actuel (rénovation de l'immeuble de façon passive) et de déconstructions sont en cours, afin de limiter et réduire le nombre de logements en mauvais état et le nombre de logements indignes.

#### Démographie, niveau de vie et habitats

#### Faiblesses et contraintes

#### A première vue, un contexte socioéconomique comportant des faiblesses...

- Une **population vieillissante**: les plus de 60 ans sont passés de 28% à 32% de la population entre 2010 et 2015.
- Une diminution constante de la population : 9% depuis 2010.
- Un desserrement des ménages: 1.9 pers/mén., 25.5% de la population déclare vivre seule et parmi les ménages avec familles: 47.7% sont sans enfants et 21.5% sont monoparentaux.
- Des revenus modestes voire précaires pour une partie de la population : 10% de la population vit avec moins de 10 000€ par an, 23.5% de la population vit sous le seuil de la pauvreté et le revenu médian par unité de consommation est de 17 126€/an (1426€/mois).
- Une offre en équipements publics et nouveaux logements très présente sur la rive Ouest et peu sur la rive Est
- Une production continue de grands logements ces dernières années : 69% des logements sont des T4 ou +, 11% seulement sont des T1-2
- 19% des logements sont vacants.

#### **Forces et Atouts**

...mais de très nombreux projets apportant, au fil des années, des réponses à ces problématiques...:

- Une diversité d'offres de logements : 58% de maisons et 42% d'appartements, 42% de locataires et 50% de propriétaires.
- Des programmes d'amélioration de l'habitat : déconstruction de 5 immeubles, rénovation passive de l'immeuble Bel-Air.
- Un patrimoine architectural important avec une valorisation accrue prochainement : SPR
- Un nombre de logements vacants importants, mais 110 logements avec un potentiel intéressant (études CD55).
- Un projet d'Eco-quartier : Bel-Air.
- Des programmes **TEPCV** (COSEC) : logements communaux...
- Un programme de redynamisation du « Centre-bourg » (EPFL): propositions d'aménagement sur deux ilots du cœur de ville « îlot du Centre » et « îlot des Carmes ».
- 25% de logements sociaux parmi les logements occupés.
- Une OAPH en cours, probablement suivie d'une OPAH-RU et d'une ORT.

#### Enjeux

...qui doivent être intégrés dans le PLU en tenant compte des contextes communaux et supracommunaux :

- · La modération des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La requalification des espaces urbains libérés (notamment suite à la déconstruction d'immeubles) pour allier diversification de l'offre en logement et la création de couloirs naturels végétalisés.
- Un juste équilibre entre le besoin et la volonté d'accueillir des populations de classe moyenne et la nécessité de répondre aux attentes des habitants sur la commune.
- · Vers des densités urbaines plus équilibrées.
- Une adaptation de la taille des logements : vers la production de logements plus petits ?
- Le PPRi de la Vallée de la Meuse
- · La prise en compte des Monuments Historiques et du SPR à venir

#### Activités : un pôle d'emplois non loin d'autres facteurs d'attractivité

#### Une population active touchée par le chômage

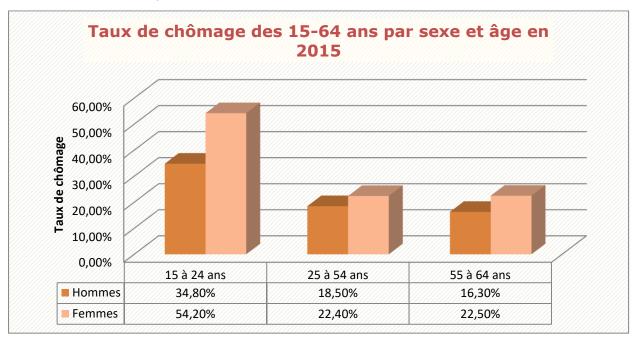
L'étude socio-économique des habitants de Saint-Mihiel met en avant le fait qu'il y a 22.7% de chômage en 2015, contre 19.8% en 2010. En Meuse, le taux de chômage est à 14.2% contre 12% en 2010.

Ainsi, le chômage a augmenté sur la commune au cours des dernières années, et il est bien au-dessus de la moyenne départementale.

Ce phénomène touche essentiellement les jeunes dans la mesure où 34.8% des hommes de 15 à 24 ans déclarent être au chômage et 54.20% des femmes.

Les actifs les plus âgés sont également concernés par ce phénomène dans la mesure où 16.3% des hommes de 55 à 64 ans déclarent être en situation de chômage et 22.50% des femmes. Ce chiffre est important à prendre en compte, dans la mesure où les études ont prouvé qu'il est d'autant plus difficile de retrouver un emploi que l'âge est élevé. Ainsi, une partie d'entre eux vont voir leur retraite être dévalorisée en raison de grandes difficultés à retrouver un emploi.

Le chômage est alors une donnée qui met en avant et renforce les chiffres évaluant le niveau de vie détaillé précédemment.



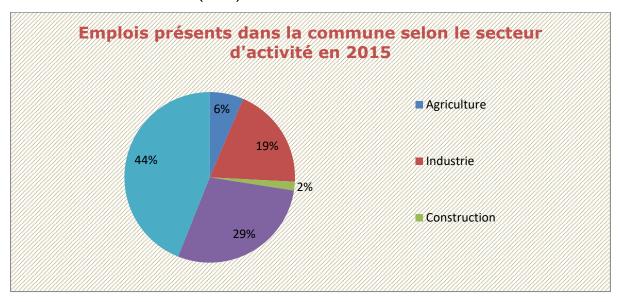
Le chômage peut s'expliquer en partie par la disparition de nombreux emplois depuis les années 1990 (cf : cartographie de l'ADUAN), car il y a eu notamment la fermeture de l'entreprise LOGO (lunettes) en 2000, puis Kotska en 2007.

# <u>Une offre d'emplois sur la commune qui impacte les migrations alternantes</u>

La ville de Saint-Mihiel constitue une ville-relais à l'échelle du département. Elle représente alors un territoire d'emplois et engendre un bassin d'emploi qui rayonne sur les communes rurales autour.

Ainsi, au sein du territoire il y a 1 766 emplois, contre 1 292 actifs résidant dans la ville. A partir de ces deux données, il est possible d'établir l'indicateur de concentration d'emploi. Il y aurait de ce fait **136.7 emploi pour 100 habitants**. Ces emplois sont essentiellement présents dans :

- L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (Centre pénitentiaire, gendarmerie, la ville est siège de la Communauté de Commune, chef-lieu de Canton, collège et établissements scolaires...) avec 44% des emplois.
- Le commerce, transports et services divers (29%)
- L'industrie (19%).



Toutefois, en comparant ces données avec le taux de chômage (22.7%), il apparaît que ces emplois ne couvrent pas les besoins des habitants de Saint-Mihiel, et que la ville de Saint-Mihiel créé un très large bassin d'emploi qui rayonne sur de très nombreux villages et bourgs ruraux.

Ainsi, les habitants actifs à Saint-Mihiel sont 57% à rester dans la commune pour travailler et 43% d'entre eux la quitte et réalisent des migrations pendulaires domicile-travail.

En étudiant les isochrones sur 15 mn de route et 30 mn de route il ressort qu'il est possible de mettre en avant un bassin de vie et d'emplois large autour de St-Mihiel. Toutefois, l'isochrone permet également de souligner la proximité de villes à proximité qui propose d'autres emplois : Commercy...

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	1 766	1 878
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 292	1 456
Indicateur de concentration d'emploi	136,7	129,0

Territoire Cœur de Lorraine | Déplacements domicile-travail par EPCI (seuls sont pris en compte les flux supérieurs à 100)

125 210 145 385

125 210 145 385

130 40%

140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150 140%

150

#### Sources: Insee / Mobpro 2013

#### Un tissu économique partagé entre industrie et commerce

Il existe à Saint-Mihiel un tissu économique relativement important pour le grand territoire dans la mesure où il y a 1 766 emplois présents.

Une part non négligeable de ces emplois est présente grâce des employeurs importants sur la commune :

- La société HUOT : spécialisée dans le secteur de la robinetterie avec un effectif compris entre 200 et 299 salariés
- le **centre de détention de Saint-Mihiel** et son prestataire de services (Sodexo justice) : 180 emplois
- La Gendarmerie mobile à St-Mihiel: 110 emplois
- **HAXEL SA**: une entreprise de vente de matériaux avec un effectif compris entre 20 et 49 salariés.
- Le Collège à St-Mihiel : environ 50 emplois

Non loin de la commune, de grandes entreprises ou organismes pourvoyeurs d'emplois sont présents :

INOSPEC: 170 emplois à Han sur Meuse

o Laiterie: 240 emplois à Vigneulles

SAFRAN: 530 emplois à Commercy

o Les Madeleines : 130 emplois à Commercy

o CMI : 120 emplois à Commercy

o Bonduelle: 250 emplois à Maizey

Serres MARCHAL: 75 emplois à Maizey

Saint-Mihiel constitue une ville-centre pour le grand territoire et le département de la Meuse.

Selon l'étude menée par la SCALEN dans le cadre du Projet de Territoire du PETR, il y aurait ainsi sur la zone Saint-Mihiel/Chauvoncourt au moins 80 commerces et artisans.

Des données communales proposent l'offre de commerciale suivante pour Saint-Mihiel.

- > 3 boulangeries
- > 5 magasins de vêtements
- 1 librairie
- 2 bijouteries
- 3 supermarchés
- > 3 fleuristes
- 2 magasins de chaussures

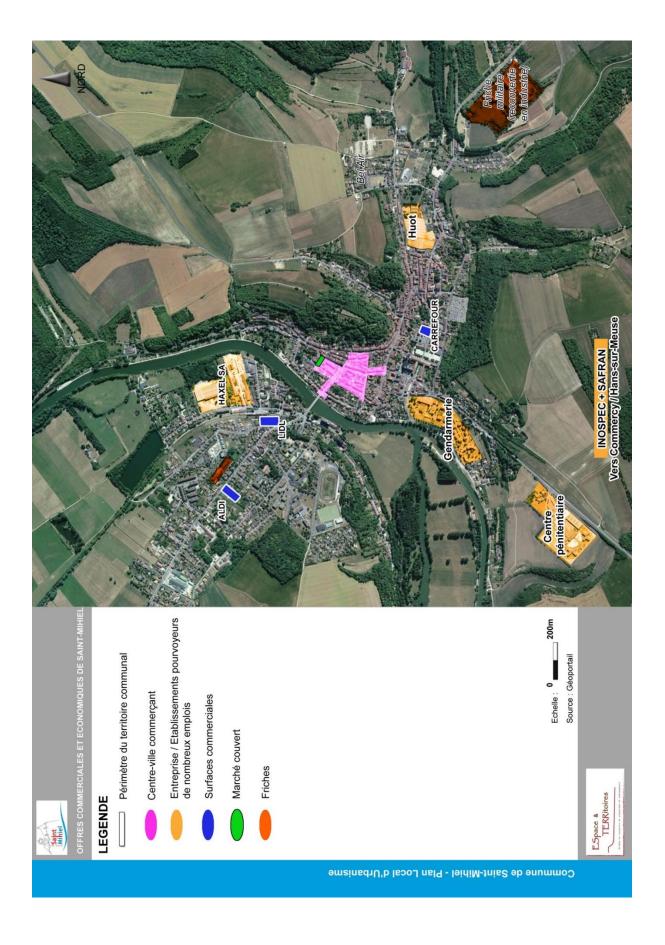
- 2 stations-service
- 2 boucheries
- ➤ 1 magasin d'optique
- 2 épiceries
- > 1 parfumerie
- ➤ 1 quincaillerie

La Boucherie Polmard, bien au-delà du bassin de vie de Saint-Mihiel rayonne à travers la France et le monde par sa renommée. Elle est présente sur la Place du marché couvert et les produits sont issus de l'exploitation présente sur la commune.

## > ... mais certaines rues sont marquées par un essoufflement de leur attractivité

Le centre-ville de Saint-Mihiel souffre dans certaines de ses rues, d'une vacance structurelle des locaux commerciaux, notamment au niveau de la rue des Carmes...

Cette vacance n'est pas conjoncturelle dans la mesure où il n'y a pas réellement de turnover des vitrines, c'est donc un élément d'autant plus marquant pour son centre-ville.



#### Activités, économie et tourisme

#### Faiblesses et contraintes

#### **Forces et Atouts**

- Un chômage élevé : 22.7%
- Un niveau de vie peu élevé qui impacte les comportements d'achats de la ville et le paysage urbain...: revenu médian de 1 426€ par mois
- Une offre commerciale en centreville confrontée au phénomène de vacance présent dans les villes petites et moyenne...: rue des Carmes...
- Une offre commerciale en centreville essentiellement non-alimentaire et de services...
- Un manque de connexion des offres touristiques sur la commune et à l'échelle du grand territoire et ainsi in manque de « marketing territorial »
- Un centre-ville trop souvent méconnu ou mal-connu par les locaux et/ou territoires voisins
- Peu/pas d'offre d'hébergement hôtelière de qualité

- Une offre d'emploi supérieure au nombre d'actifs de la commune : 136 emplois pour 100 actifs
- ⇒ St-Mihiel génère un bassin d'emploi
- Des entreprises pourvoyeuses d'emplois à St-Mihiel et à proximité : Huot, Bonduelle, SAFRAN, Inospec, Gendarmerie Mobile, centre pénitentiaire...
- Une densité commerciale qui génère une <u>zone de chalandise</u> relativement large
- ⇒ St-Mihiel génère <u>un bassin de vie et</u> de chalandise
- Des supermarchés « relais » qui complètent l'offre en centre-ville
- Une offre en restaurants et métiers de bouche qui rééquilibre « offre de centre-ville » et « de périphérie »
- Une richesse patrimoniale et historique, et un cadre naturel attrayant : Côtes de Meuse, Vallée de la Meuse
- Une diversité d'offres touristiques : nature, sportives, de mémoire, historique et culturel, fluviale...
- Une communication permise par l'office de tourisme et le PNRL

#### Enjeux

...qui doivent être intégrés dans le PLU en tenant compte des contextes communaux et supracommunaux :

- Le traitement des friches ?
- L'intégration des projets inscrits dans le **Projet de Territoire** du PETR
- La prise en compte des Monuments Historiques et du SPR à venir
- L'intégration du projet de Voie Verte
- La prise en compte et l'étude du projet hôtelier Polmard
- La reconnaissance et le développement d'hébergement insolite dans les Côtes de Meuse

#### **CONTEXTE URBANISTIQUE**

#### ■ Les espaces bâtis : morphologie et typicités des paysages urbains

Saint-Mihiel constitue une **ville de second rang** au niveau du département et du territoire élargi grâce à son tissu économique, son nombre d'habitants, ses offres en équipements, commerces et services... autant de critères qui concourent à l'attractivité d'un territoire. La ville se positionne alors comme la **ville-centre** d'un <u>bassin de vie</u> et donc un <u>bassin d'emploi</u>, de <u>mobilité</u> et de <u>chalandise</u> allant de Sampigny, à Pierrefitte-sur-Aire, en passant par Lacroix-sur-Meuse et les communes septentrionales des Côtes de Meuse meusienne.

Le territoire de Saint-Mihiel a toujours été composé de trois entités distinctes : de vastes espaces boisés à l'Est sur les Côtes de Meuse, des terres agricoles qui occupent la partie Ouest du territoire et un cœur urbain qui s'est développé sur la rive est de la Meuse (figure ci-dessous).

Ce noyau urbain s'est avec le temps développé et étendu tout d'abord autour de l'existant, puis sur la rive Ouest de la Meuse. Cette extension a permis de créer un ensemble urbain en continuité avec les espaces urbanisés de la commune de Chauvoncourt (figure cidessous).

Ainsi, l'organisation spatiale de la ville est caractérisée par deux ensembles urbains séparés par la Meuse :

- la ville originelle, à l'Est de la Meuse,
- l'extension urbaine des années 50/70, à l'Ouest de la Meuse.

#### ✓ Le centre-ville ancien

La ville originelle s'organise autour de 3 quartiers bien identifiés :

- le quartier des Halles (la Halle):
  - Diversité des fonctions urbaines (commerces, activités ;administration, habitat)
  - Densité du bâti (alignement et continuité de constructions s'élevant jusqu'au R+3, rues étroites) ;
  - Présence d'un caractère historique (monuments) et d'espaces publics.
- le quartier du Bourg (faubourg) :
  - Extensions résidentielles du centre-ancien, constituées de petites ruelles ;
  - Bâti ancien s'élevant jusqu'au R+2 et présence d'un phénomène de vacance.
- le quartier de l'Abbatiale.
  - Centre administratif et touristique ;
  - Habitat plus hétérogène et moins ancien.

#### √ Les extensions urbaines des années 50/70

Le quartier « les Avrils » est caractérisé par de l'habitat mixte (ensembles pavillonnaires et petits collectifs) dans un contexte paysager plus aérer (jardins, espaces verts). Il accueille également la majorité des équipements sportifs et scolaires de la ville. On retrouve le Collège, le groupe scolaire des Avrils, le COSEC, la piscine, le centre socio-culturel...

Le quartier « les Quartiers » a été conçu par la Société HLM de la Meuse en 65/70. Il se compose ainsi d'habitat collectif, en limite Nord de la ville et l'un de ces immeubles est en cours de déconstruction également.

#### - Les constructions plus récentes voire modernes :

Des quartiers plus récents se sont développés au cours du XXème siècle avec notamment le quartier lié à la **Gendarmerie Mobile** qui dispose de très nombreux logements, ainsi que l'opération **d'habitats Bel-Air** qui s'est développée à proximité de l'ancienne colonie de vacance et qui aujourd'hui, fait l'objet d'études de rénovation de l'immeuble collectif en bâtiment passif et d'un écoquartier à proximité avec la construction de logements neufs.

Les extensions très récentes sont rares par rapport aux zones constructibles permises dans le PLU de 2007. Les principales constructions neuves se sont faites sur la route en direction de Vigneulles-Lès-Hattonchâtel. A défaut d'une offre en terrains à bâtir de qualité, les constructions se sont majoritairement développées en dehors de la ville. Ainsi, elles ont été accueillies au sein de communes rurales, ce qui a favorisé le mitage de ces espaces.

#### ✓ Les zones industrielles et d'activités

#### - Les secteurs d'activités

Il n'existe pas à proprement parler de zones d'activités à St-Mihiel. Le tissu économique est réparti sur l'ensemble du territoire sous forme d'entreprises industrielles isolées : HUOT, d'activité Haxel, de surfaces commerciales, Lidl, Aldi et Carrefour...

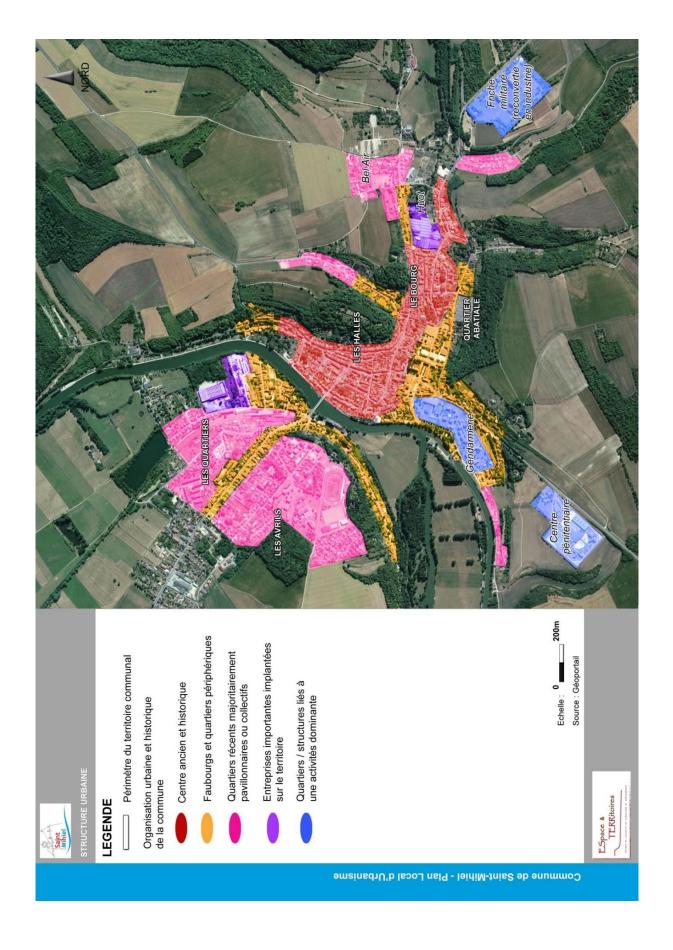
#### Le patrimoine militaire, industriel et les friches :

L'activité militaire a profondément marqué le paysage sammiellois.

Les casernes de Sénarmont sont des bâtiments imposants plus ou moins dégradés en entrée de ville. Route de Woinville, les bâtiments sont quasiment tous détruits. Cependant, quelques ruines marquent encore le paysage. Rue de Sénarmont, les bâtiments ont été réhabilités en partie par l'entreprise Serge.

L'autre friche, une friche industrielle, qui marque le paysage urbain, se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, celle de l'entreprise Kotska.

Aujourd'hui, la ville a reconverti une partie de la friche en nouvelle auberge de Jeunesse, le long de l'axe permettant de rejoindre Chauvoncourt.



#### ✓ Les densités

Selon les quartiers et la nature des logements, les densités urbaines sont différentes. Aujourd'hui, avec la réglementation de modération des espaces naturels, agricoles et forestiers cet élément est essentiel lors de la requalification d'îlots ou de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.



Habitat collectif aux Avrils (88 log/ha: 16 log. pour 0,18ha)







#### Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette analyse est faite par comparaison avec la photographie aérienne de 2007 et distingue les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur cette période sur le ban communal, ainsi que les surfaces reconverties après destruction.

Consommation	des espaces depuis 2007	
Espaces	1.15 ha	52%
agricoles		
Espaces	0.16 ha	7%
naturels	0.10 114	
Espaces	0.4 ha	18%
forestiers	0.4 Ha	
Reconstruction		23%
après		
destruction d'un	0.49 ha	
espace déjà	0.49 Ha	
artificialisé :		
<u>reconversion</u>		
TOTAL construit	2.2 ha	100%
TOTAL		
consommé en	1.71 ha	
10 ans		

L'analyse de la consommation d'espaces permet de mettre en exergue le fait que la consommation est relativement faible pour une commune de cette taille dans la mesure où seul 1.71 ha ont été consommés depuis 2007.

23% de la surface construite concerne des secteurs de reconversion comme la construction du FAS, de la crèche intercommunale ou d'habitats intermédiaires.

La commune et les équipements communaux sont donc en majorité pensés par la reconversion de sites, comme le souligne le projet très récent d'Auberge de Jeunesse. La moitié des bâtiments construits sont des équipements à vocation collective.

	Type d'occupation des sols induits par la consommation d'espaces depuis
	2007
A vocation résidentielle	1.1 ha
A vocation d'activités	1.1 ha
A vocation d'équipements publics	0 ha

Ainsi, parmi l'inventaire des zones 1AU du PLU approuvé en 2007, très peu de construction ont été réalisées :

On retrouve la zone 1AU dans le PLU de 2007 en huit endroits du territoire :

- au lieu-dit « Morvaux »,
- au lieu-dit « Derrière les Capucins »,
- rue Porte à Metz,
- au lieu-dit « Derrière Versel »,
- au lieu-dit « la Tourotte »,
- au lieu-dit « la Fontaine Rouge »,
- au lieu-dit « le Saussy »,
- au lieu-dit « Cugnot-Mathieu ».

La consommation d'espaces sur le SAMMIELLOIS en général, est restée relativement faible. L'un des enjeux de cette révision et de retravailler sur les espaces précédemment ouverts à l'urbanisation et qui n'on pas été construits en l'espace de 10 ans.

Ce sont finalement des espaces au contact de l'enveloppe urbaine qui ont été privilégiés, lorsqu'on observe la cartographie de la consommation des espaces depuis 2007.

Consommation des espaces				
Forces et Atouts	Faiblesses et contraintes			
<ul> <li>Une faible consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2007 : 1.7ha.</li> <li>23% des projets nouveaux sur la commune ont été réalisés grâce à de la reconversion de sites et/ou de friches.</li> </ul>	Un projet urbain inscrit dans le PLU de 2007 qui s'est très peu concrétisé et qui est très consommateur d'espaces.			
Enjeux				

- Prendre en compte les obligations de modération de la consommation d'espaces.
- Réaliser un dossier permettant la dérogation à l'obligation « d'urbanisation limitée » en l'absence d'un SCoT.
- Prendre en compte les servitudes, contraintes et documents supra-communaux.
- Tenir compte des projets et dynamiques urbaines des territoires voisins même sans document d'urbanisme à l'échelle communautaire.



#### Potentialité foncière et densification

Méthode mise en œuvre :

- Concernant les logements vacants, l'INSEE, mais également DGFIP a publié des chiffres. Ils sont de 517 selon la DGFIP et de 470 en 2015 selon l'INSEE. L'étude menée par la Département a permis de mettre en avant qu'au regard des 4 critères définis (Cf. : ZOOM : Une vacance importante en centre-ville identifiée par le Conseil Départemental de la Meuse), 110 logements semblent présenter un intérêt pouvant favoriser leur remise sur le marché, dont 22 ont un fort potentiel.
- Concernant les dents creuses, un recensement de terrain a été effectué par le bureau d'études ;
- L'Eco-quartier Bel-Air en cours de réflexion devrait permettre d'accueillir environ 11 logements dans l'actuel zone UB du PLU de 2007. Une deuxième tranche située en zone Aa dans l'actuel PLU est à l'étude.

Enfin, chaque propriétaire va être interrogé sur ses ambitions concernant son (ses) terrain (s). C'est sur cette base que la rétention foncière a été évaluée.

	Nombre	Surface (ha)
Dents creuses	25 dents creuses	Env.1.6 ha
	⇒ 12 dents creuses*	
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	Incertain : 9 logements potentiels	
TOTAL	151 logements	

<sup>\*</sup>Le taux de rétention estimé à 50% en attendant le retour des propriétaires (un courrier leur sera envoyé).

Ainsi, le véritable potentiel d'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame bâtie existante est d'environ **151 logements.** 

Avec 1.9 personnes par ménage à Saint-Mihiel en moyenne en 2015 (INSEE), la projection sur 10 ans pourrait estimer un desserrement à 1.8 pers/ménage sachant que l'éco-quartier propose une réponse en logements sénior et de taille plus petite.

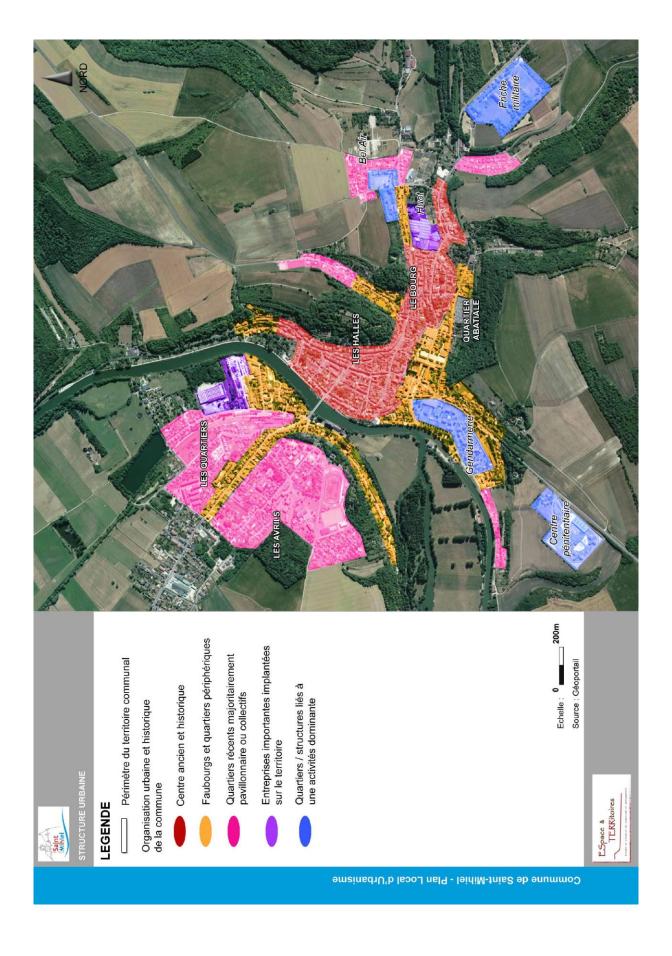
Ainsi, avant même d'envisager une évolution démographique, le desserrement des ménages induit nécessaire un besoin de logements nouveaux en raison par exemple :

- de séparation au sein d'un ménage
- d'enfants devenant adultes...

Il est possible déjà d'estimer ce besoin à 122 logements, sans travailler sur un objectif d'accueil de nouveaux habitants.

	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)  Besoin en logements lié à l'accueil de nouvelles populations (ambition démographique)	122 logements 64	Besoin de production logements total au titre du PLU	186 logements





#### **CONTEXTE AGRICOLE ET FORESTIER**

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de SAINT-MIHIEL. La commune a décidé de réaliser un diagnostic agricole sur son territoire.

Les espaces agricoles sont composés à la fois de terres labourées : cultures céréalières, colza... et de surfaces toujours en herbe : prairies et pâturages. Ces espaces en herbes possèdent un intérêt écologique puisqu'ils peuvent constituer des espaces d'habitat et de reproduction pour certaines espèces animales.

Ces espaces voués à l'agriculture sont parfois entrecoupés par plusieurs éléments anthropiques, infrastructures de transport : lignes électriques, RD, chemins ruraux, ...

Dans le même temps ces chemins facilitent l'accessibilité des engins agricoles.

Malgré la présence relativement limitée de haies, ces dernières n'ont pas d'impact sur l'accessibilité des parcelles agricoles.

#### La représentation des exploitations

Les exploitations recensées utilisent 35 unités bâtiments sur la commune. La disparité entre les exploitations est directement liée à la taille des exploitations et à l'activité très agricole de certaines et de loisirs pour d'autres. Les effectifs varient de 1 unité bâtiment pour la plus petite à 10 unités bâtiment pour l'exploitation la plus importante.

Pour l'exploitation des volailles sammielloises, les bâtiments présents dans les milieux forestiers ont été indiqués par l'exploitant mais non identifié. De même, les bâtiments de la Marsoupe et de St Christophe ont été identifiés à dire d'expert faute d'avoir pu établir un contact avec les propriétaires des sites.

Concernant la pisciculture, il s'agit de la SARL Diffalor (société de diffusion lorraine en aquaculture). Elle pratique l'aquaculture en eau douce, elle serait gérée par Monsieur Henry WILHEIM.

Tableau 1 : répartition des bâtiments selon les exploitants

EXPLOITATIONS	Nombre d'EXPLOITANTS
DEBOTE ANAIS	3
DESCY BABETTE	1
EARL AUX ANES	10
EARL DES SOURCES	9
GAEC SAINT NICOLAS	1
HUBLIN SYLVIE	4
SARL VOLAILLES SAMMIELLOISES	1
SCEA POLMARD	3
DIFFALOR	1
Ferme St Christophe	1
ACKERMANS Cornélius	1
Total général	35

#### La nature des bâtiments

Le tableau ci-dessous présente la répartition des bâtiments selon leur nature d'utilisation.

Sur 35 unités, on dénombre 18 unités bâtiments relevant d'une réglementation sanitaire.

Il faut compter dans ces effectifs les bâtiments de la Marsoupe et de St Christophe qui relèvent du règlement sanitaire départemental (élevage ou pension pour équidés).

La pisciculture, selon la DDCSPP (inspection vétérinaire) relève d'une autre réglementation sanitaire (moins de 20T de production par an).

Tableau 2 : répartition des bâtiments selon la nature

Usage	Total
Abattoir	1
Abris	1
Autre bâtiment équestre	2
Bâtiment d'élevage	1
Bergerie	1
Citerne engrais	1
Fosses	1
Fumières	1
Logement de gardiennage	4
Pisciculture	1
Poulailler	6
Serres	1
Silo	1
Stabulation AP	4
Stockage fourrage	1
Stockage grain	3
Stockage matériel	1
Stockage mixte	4
Total Général	35

#### La localisation des bâtiments

Sur 35 bâtiments recensés, 18 sont à l'extérieur, un au Sud à l'intérieur de la ville.

Cependant, 15 sont classés en périphérie ce qui nécessite une attention particulière dans la réflexion du zonage.

Concernant la Marsoupe et St Christophe, les bâtiments sont tous à l'extérieur du village.

Cette localisation constitue un avantage vis-à-vis des règles sanitaires et du voisinage.

Cependant, au regard de l'activité agricole et des milieux naturels, il faut réfléchir sur un zonage particulier sur ces secteurs.

Tableau 3 : répartition des bâtiments selon la localisation

Localisation	Total
Extérieur	18
Intérieur	2
Périphérique	15
Total général	35

#### Le statut sanitaire des bâtiments

Sur 35 unités bâtiments, 19 sont sans statut, 3 sont en ICPE dont la société de volailles sammielloises qui possède aussi des bâtiments avicoles dans l'espace forestier qui ont été indiqués mais non identifiés.

La pisciculture ne relève pas des ICPE. Cependant, un cercle de 50 m autour des bassins a été dessiné. Il faudra intégrer cet aspect sanitaire dans la mesure du possible.

Tableau 4 : répartition des bâtiments selon le statut

Statut	Total	
AUCUN	19	
ICPE	3	
RSD	13	
Total général	35	

#### Croisement entre le statut et la localisation des bâtiments.

Tableau 5 : croisement entre le statut et la localisation des bâtiments. Concernant les ICPE, règlement sanitaire le plus contraignant, les 3 exploitations recensées sont à l'extérieur.

Pour le règlement sanitaire départemental, 6 des 10 unités bâtiments identifiées sont en périphérie. C'est cette situation qu'il faudra bien prendre en compte dans la nouvelle réflexion sur le zonage.

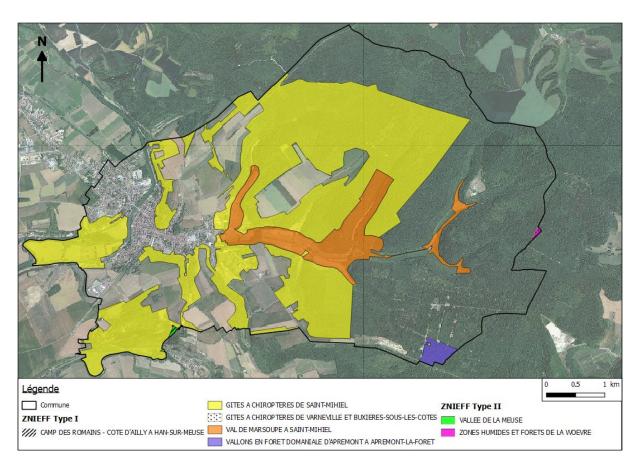
Localisation	Statut				
	AUCUN	ICPE	RSD	Total	
Extérieur	9	3	6	18	
Intérieur	1		1	2	
Périphérique	9		6	15	
Total général	19	3	13	35	

L'agriculture à SAINT-MIHIEL en 2010 Source : agreste	1988	2000	2010
Exploitations agricoles	11	11	9
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA)	15	13	14
Superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations (ha)	492	435	455
Nombre d'UGB (unité gros bétail)	611	1244	865
Terres labourables (ha)	377	375	359

#### Milieux remarquables

#### **ZNIEFF**

La commune de SAINT-MIHIEL intègre 5 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II réparties sur l'ensemble du territoire.



#### **ZNIEFF** de type I:

- Camps des Romains Côtes d'Ailly à Han-sur-Meuse sur une superficie de 1,3 hectare.
- Gites à chiroptères de Saint-Mihiel qui occupe une surface d'environ 1184,9 hectares.
- Gites à chiroptères de Varneville et Bruxière-sous-les-Cotes sur environ 2 hectares.
- Val de Marsoupe à Saint-Mihiel qui concerne 184,4 hectares.
- Vallons en forêt domaniale d'Apremont à Apremont-la-Forêt environ sur une superficie 17,7 hectares.

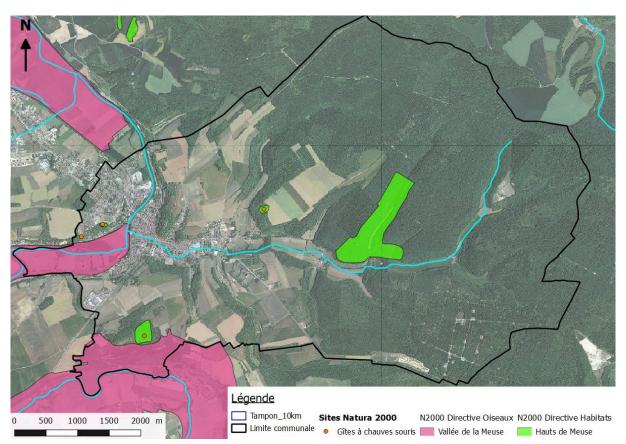
#### **☑** ZNIEFF de type II :

- Vallée de la Meuse sur 1,6 hectare.
- Zones humides et forêt de la Woëvre qui concerne environ 2 hectares.

#### Natura 2000

La commune de Saint-Mihiel est directement concernée par deux sites Natura 2000 (Carte ci-après) :

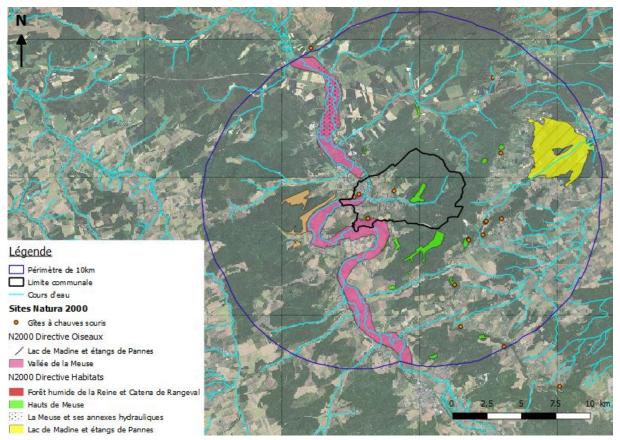
- FR4100166 Natura 2000 ZSC Directive Habitats « Hauts de Meuse ». La ZSC compte 8 habitats d'intérêt communautaire avec notamment des pelouses sèches semi naturelles, des éboulis médio-européens, des grottes, des hêtraies ... Elle abrite également 16 espèces d'intérêt communautaire (6 invertébrés, 2 poissons, 2 amphibiens et 6 mammifères). Le site Natura 2000 DH « Hauts de Meuse », s'étend sur une superficie de 846 hectares dont 79 hectares sur le territoire communal soit 9,34% du site. Le site est réparti en trois parties, la première englobe un fond de vallon au Nord du ruisseau de Marsoupe, le deuxième concerne la grotte sainte Lucie et la troisième une zone au Sud-Ouest du territoire.
- FR4112008 Natura 2000 ZSP Directive Oiseaux « Vallée de la Meuse ». Le site compte 54 espèces d'intérêt communautaire dont 16 espèces résidentes comme la Pie grièche écorcheur, le Grèbe castagneux, le Grèbe huppé ou le Grand cormoran. Ce site est basé sur le périmètre d'une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO Vallée de la Meuse). Le site Natura 2000 DO « Vallée de la Meuse » à une superficie de 13562 hectares dont 165 hectares se trouvent sur le territoire communal soit 1,22% du site. Le site est réparti en deux secteurs tout deux proches de la Meuse.



Zone Natura 2000 sur le territoire de Saint-Mihiel (Biotope)

Quatre sites Natura 2000 directive Habitats et deux sites directive Oiseaux se trouvent également dans un périmètre de 10 km autour du territoire communal (carte ci-après) :

- Directive Habitats et Oiseaux « Forêt humide de la Reine et Catena de Rangeval ».
- Directive Habitats et Oiseaux « Lac de Madine et étangs de Pannes ».
- Directive Habitats « La Meuse et ses annexes hydrauliques ».
- Directive Habitats « Pelouses et vallons forestiers de Chauvoncourt ».



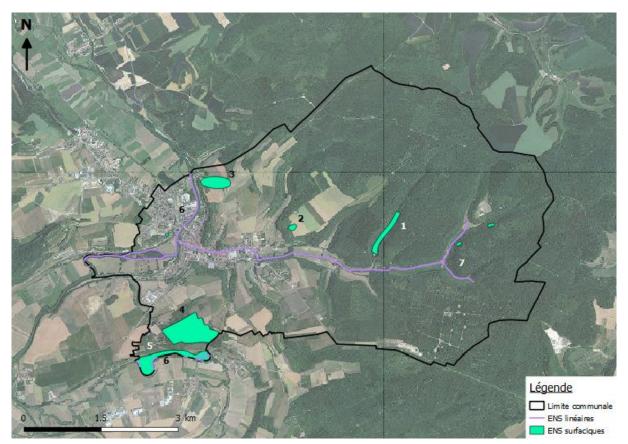
Zone Natura 2000 sur un périmètre de 10 km autour du territoire de Saint-Mihiel (Biotope)

Le PLU est soumis à évaluation des incidences au titre de Natura 2000. Il devra justifier que sa mise en œuvre ne sera pas de nature à porter atteinte aux objectifs de conservation des espèces et habitats.

La commune de SAINT-MIHIEL intègre 7 ENS :

La commune compte 7 espaces naturels sensibles, 5 ENS surfaciques et 2 linéaires (voir carte ci-après) :

- La vallée de la Marsoupe (1) qui recouvre 9,9 hectares du territoire communal.
- Les anciennes carrières souterraines (2) qui englobent une surface de 1,8 hectares.
- Les « Dames de Meuse », roches coralliennes (3) qui occupent une surface de 11 hectares.
- Le Camps des Romains-Côtes d'Ailly (4) dont 40,2 hectares se trouve sur le territoire communal.
- Les prairies mosanes près de Han-sur-Meuse (5) 20,5 hectares.
- Le fleuve de la Meuse (6) qui traverse le territoire sur 5,2 km.
- Le ruisseau de Marsoupe et ses affluents (7) qui recoupe le territoire sur 7,2 km.



Localisation des ENS présents sur le territoire de Saint-Mihiel (Biotope)

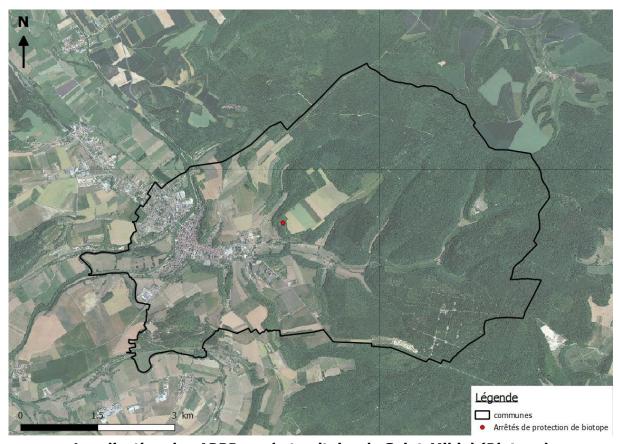
Le classement en ENS ne permet pas de "soustraire à l'urbanisation". Si aucun projet de préservation n'est lancé (acquisition foncière et/ou bail avec une association de protection de la nature), ces sites restent des inventaires au même titre que les ZNIEFF.

A noter que la politique du Conseil Départemental de la Moselle en matière d'Espaces Naturels Sensibles ne consiste pas à acquérir des sites mais plutôt à aider les collectivités volontaires à devenir propriétaire des sites, puis à les gérer et à les valoriser.

#### Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) est pris par le préfet en application de l'article R 411-15 du code de l'environnement. L'objectif est de tendre « à favoriser la conservation de biotopes nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie de ces espèces". Il interdit ou réglemente les activités pour protéger le milieu abritant le biotope. Il fait l'objet d'une publicité légale et est consultable en préfecture et en mairie. Les mesures de protection imposées sont définies dans chacun des décrets préfectoraux les instituant.

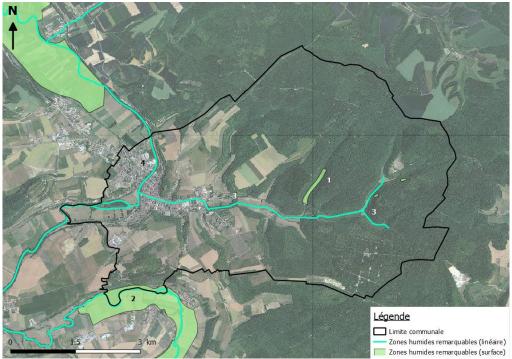
Sur le territoire communal, un site est concerné par un arrêté émis le 8 juillet 1994 qui vise à la protection de la grotte sainte Lucie, identifiée comme un site-refuge de chauves-souris. Cet arrêté permet notamment d'interdire l'entrée de la grotte durant la période d'hivernage des chiroptères du 1<sup>er</sup> octobre au 30 avril (carte ci-dessous).



Localisation des APPB sur le territoire de Saint-Mihiel (Biotope)

#### **Zones humides**

Une zone humide est un « terrain, exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce [...] de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (Art. L.211-1 du Code de l'environnement). Cette définition met en avant trois critères importants sensés caractériser les zones humides : la présence d'eau de façon permanente ou temporaire (inondations ponctuelles), l'hydromorphie des sols c'est à dire sa capacité à retenir l'eau, une formation végétale caractéristique de type hygrophile (joncs, carex...). Les zones humides sont aujourd'hui reconnues comme des milieux particulièrement importants à maintenir et à restaurer en raison des fonctions favorables qu'elles assurent (rétention des eaux, piégeage de sédiments et épuration des eaux, réservoirs de biodiversité). Elles sont ainsi protégées par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, 2006), et font l'objet d'inventaires de plus en plus précis.



Zones humides remarquables présentes sur la commune de Saint-Mihiel (Biotope)

Le territoire communal compte quatre zones humides remarquables recensés au SDAGE Rhin-Meuse (carte ci-dessus) :

- La vallée de la Marsoupe (1), divisé en plusieurs parties dans les espaces boisés à proximité du ruisseau de Marsoupe. L'ensemble des zones humides représente une surface d'environ 10 hectares.
- Les prairies mosanes près de Han-sur-Meuse (2) localisé au Sud-Ouest du territoire sur une surface d'environ 20,5 hectares.
  - Deux plaines alluviales une première, liées :
- Au ruisseau de Marsoupe et ses affluents (3) qui court sur une distance de 7,2 km sur le territoire.
- À la Meuse de Commercy à Verdun (4) dont le tronçon qui recoupe le territoire fait 5,2 km, et une seconde,

Leur protection est une des enjeux du SDAGE Rhin-Meuse avec lequel le PLU se doit d'être compatible. Aucun inventaire des zones humides ordinaires n'existe sur le territoire mais cela ne veut pas dire qu'il n'y en a pas.

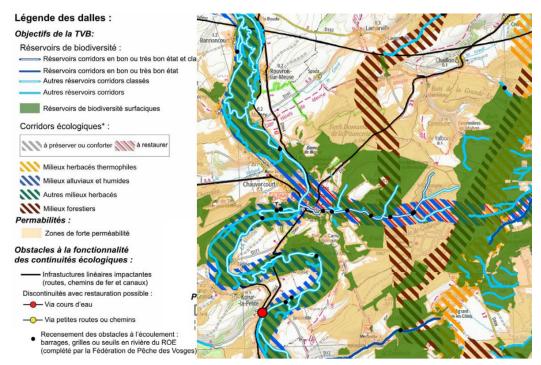
#### **Le SRCE**

Dans le cadre de son Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la région et la DREAL Lorraine ont réalisé la Trame Verte et Bleue. La cartographie du SRCE a été établie à l'échelle du 100 000ème, échelle cartographique pertinente pour définir des enjeux régionaux. Elle identifie les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à préserver ou remettre en bon état, qu'elles soient terrestres (trame verte) ou aquatiques et humides (trame bleue).

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces de biodiversité remarquables (ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2, Site Natura 2000, sites du CENL, ENS, RNN) et correspondent aux zones en vert foncé sur la carte ci-après.

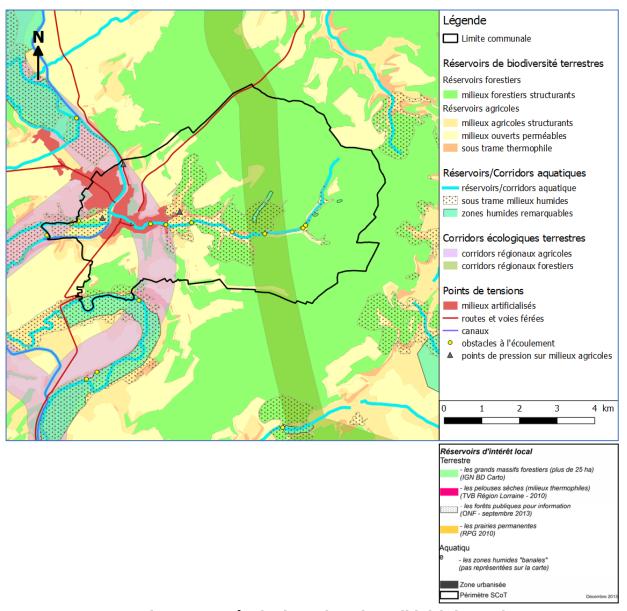
Les corridors écologiques identifiés à une largeur de 1 km représentent de grands principes de connexion entre les réservoirs de biodiversité et ils devront être affinés à l'échelle locale. Cette Trame n'a pas une portée réglementaire mais représente un outil d'aide à la décision pour les acteurs locaux dans le cadre de la déclinaison locale. Les zones de forte perméabilité peuvent faciliter le travail d'identification des continuités écologiques plus locales. Elle doit dont être prise en compte dans le PLU.

Sur le territoire communal, deux corridors/réservoirs aquatiques liés au cours de la Meuse et du ruisseau de Marsoupe ont été identifiés. Des obstacles à l'écoulement ont été répertoriés sur ce dernier. Les espaces boisés à l'Est du territoire sont quant à eux inclus dans un réservoir de biodiversité surfacique.et traversés par un corridor de milieux forestiers (carte ci-après).



Extrait de la TVB du SRCE (Diagnostic)

#### La Trame Verte et Bleue à l'échelle communale



Fonctionnement écologique de Saint-Mihiel (Biotope)

L'ensemble boisé qui occupe la partie Est constituent un réservoir forestiers important sur la commune. La préservation de ces milieux boisés permet le maintien de la continuité forestière régionale sur le territoire.

Les continuités et réservoirs aquatiques présents sont étroitement lié à la présence du fleuve de la Meuse et du ruisseau de Marsoupe.

Enfin les milieux ouverts et agricoles sont présents sur la commune mais subissent une pression importante face à l'extension urbaine qui a dégradé la continuité de milieux ouverts régional. Ces milieux ouverts sont composés principalement de zones agricoles, les éléments structurants bordent les zones urbanisées, et les étendues perméables s'insèrent sur la plaine alluviale en limite avec les espaces boisés. Une trame thermophile discontinue est également présente sur la commune.

L'ensemble de ces éléments permet d'établir un fonctionnement écologique communale (voir carte ci-dessus).

Faiblesses et contraintes	Forces et Atouts
<ul> <li>Fragilisation des continuités agricoles.</li> <li>Obstacle à l'écoulement sur le ruisseau de Marsoupe.</li> </ul>	<ul> <li>De nombreux zonages réglementaires et d'inventaire qui recouvrent le territoire.</li> <li>Commune signataire du PNR Lorraine.</li> <li>Richesse écologique importante, présences d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ainsi que de zones humides remarquables.</li> <li>Compris dans un réservoir régional de biodiversité.</li> </ul>
Enjeux	

# ...qui doivent être intégrés dans le PLU en tenant compte de contextes communaux et supracommunaux :

- Préserver et valoriser les milieux naturels remarquables identifiés par des zonages appropriés.
- Favoriser un développement urbain en cohérence avec la protection de la biodiversité.
- Préserver et restaurer les continuités écologiques du territoire.

# 2- L'AMBITION COMMUNALE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT

### L'AMBITION DE DEPART : REVISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure lancée depuis décembre 2016 a pour but de moderniser en profondeur l'ancien document d'urbanisme de la commune. En effet, le PLU, qui date de 2007, nécessite une importante remise en question afin de le transformer en prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires actuelles, tant locales que nationales.

Cette démarche a également pour mission de permettre à la commune la définition d'un projet global de développement de son territoire, en tenant compte des besoins diversifiés en termes d'habitat, de la nécessaire prise en compte du lien entre urbanisme et mobilités, et en veillant tout particulièrement à la bonne insertion de ces thématiques et du projet communal dans le site et l'environnement immédiat. Cette action doit également permettre de traduire les nouvelles orientations et projets d'aménagement à travers un urbanisme cohérent et de long terme.

Cette révision du PLU permet de répondre à plusieurs objectifs :

- réfléchir à un nouveau projet de développement et d'aménagement du territoire communal pertinent, dimensionné à la fois dans l'espace et dans le temps ;
- intégrer la préservation du patrimoine environnemental et paysager présent sur le territoire communal,
- aménager la rédaction du règlement, notamment par rapport à la prise en compte des dispositions du Grenelle de l'Environnement,
- prendre en considération le SDAGE, le SRADDET et l'ensemble des documents de portée juridique supérieure aux PLU,
- réfléchir aux opportunités de développement futur de la commune avec l'identification des zones à urbaniser.

Forte des objectifs et éléments de contextualisation que fournissent les cadres des différents documents et normes de portée supérieure au Plan Local d'Urbanisme, la commune de SAINT-MIHIEL a souhaité affirmer ses ambitions de développement au travers de plusieurs grands principes ayant guidé la réflexion communale :

# Orientation 1: MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE, PUIS L'ACCROITRE GRACE AUX PROJETS DE REDYNAMISATION DE LA VILLE.

Ce principe recouvre trois notions complémentaires :

- le développement de la commune et sa cohérence tant vis-à-vis des espaces agricoles et humides que de la trame urbaine préexistante.
- la densification des espaces peu denses notamment dans les zones résidentielles et de collectifs et
- la mutabilité de secteurs d'activités en secteurs d'habitations.

Dans le cadre de son développement urbain, la commune a ainsi défini, outre la prise en compte de résorption de la vacance, de mobilisation d'espaces en friches ou en cours de démolition, ou deux zones à urbaniser pour permettre d'atteindre l'objectif de production de logements fixé.

En ce sens, deux zones AU (à urbaniser) ont été esquissées pour répondre à ce besoin, et s'inscrivent dans un objectif de sobriété énergétique (distance au centre bourg et construction bioclimatique).

## Orientation 2: AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET VALORISER LES ATOUTS DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de SAINT-MIHIEL a souhaité affirmer l'importance d'améliorer le cadre de vie des habitants grâce notamment à une réappropriation de l'espace urbain par les sammiellois en favorisant :

- La rénovation de son patrimoine et mettre en avant les atouts patrimoniaux et historiques de la commune ;
- Les espaces de convivialité et de respiration dans les zones densément peuplées.

# Orientation 3 : ASSEOIR LE POSITIONNEMENT DE SAINT-MIHIEL COMME VILLE-CENTRE EN FAVORISANT LES FLUX

Le PLU prévoit d'affirmer un développement urbain en cohérence avec le positionnement de la commune dans l'armature départementale grâce à la rénovation d'équipements publics d'interêt supra-communal.

La commune souhaite ainsi assurer une sécurisation de la traversée de la commune ainsi qu'un maintien des cheminements piétons et de randonnée.

En termes de déplacements doux, la commune souhaite accompagner les projets communautaires ou supracommunautaires pouvant être amenés à voir le jour dans la décennie à venir (aire de covoiturage, transport à la demande, ...).

# Orientation 4: VALORISER LES ATOUTS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES DU TERRITOIRE

Le positionnement de la commune de SAINT-MIHIEL dans l'armature territoriale du Département tient également par la présence d'un tissu économique important. La commune souhaite donc le maintenir et le développer.

Le projet de la commune met donc en avant le savoir-faire local en permettant la diversification des artisans et des agriculteurs.

Le tourisme est un point essentiel dans les perspectives de développement économique de la commune. Un soin particulier a été apporté à la valorisation du patrimoine. En outre, les possibilités d'hébergement au sein de la commune seront diversifiées avec une augmentation de l'offre pour des types de populations diverses.

# Orientation 5: PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES.

Dans le respect des engagements nationaux pour l'environnement, notamment portés par les lois Grenelle I et II, la commune de SAINT-MIHIEL a souhaité préserver sa trame verte et bleue aussi bien dans les espaces agricoles et forestiers que dans l'espace urbain.

La commune souhaite également modérer la consommation des espaces naturels et agricoles en favorisant la reconversion et/ou la requalification de secteurs urbanisés. Une consommation raisonnée de l'ordre de 4ha est alors privilégiée.

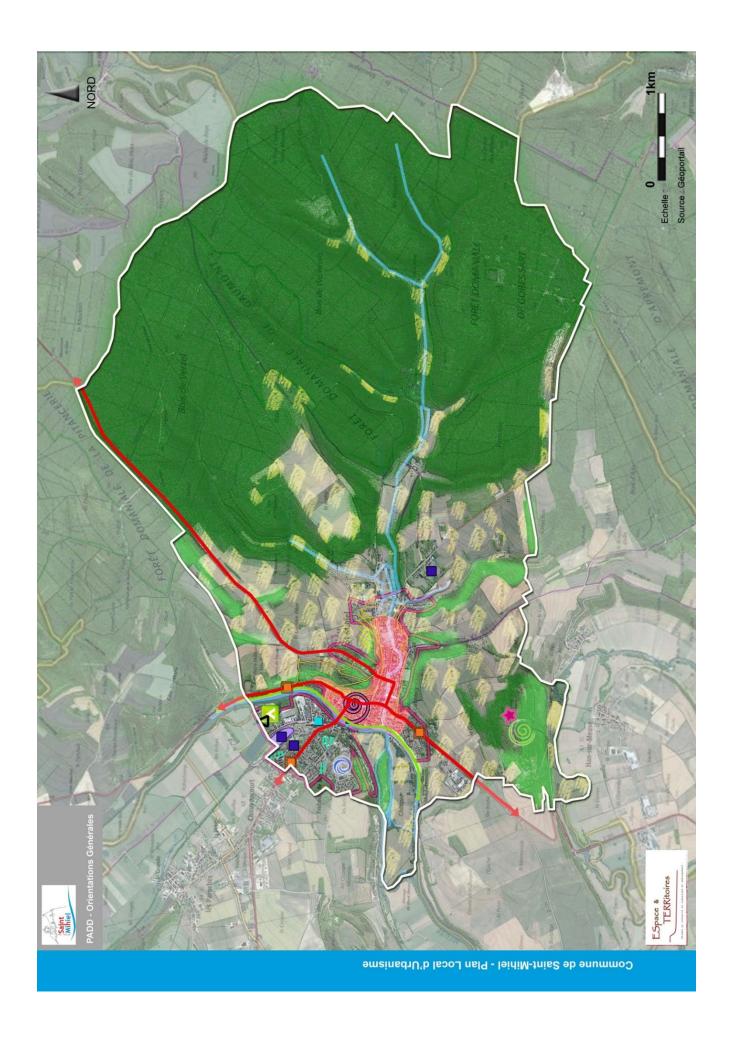
Le choix de ces espaces, principalement agricoles et en continuité de la trame urbaine et éloignés des sites à enjeux environnementaux forts, réduit de manière significative leurs impacts. La compacité et la densification de l'espace bâti sont alors les principes de base retenus par la commune dans son projet urbain.

# Orientation 6: LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET S'INSCRIRE DANS L'ERE DU NUMERIQUE ET DE LA SOBRIETE ENERGETIQUE.

La commune a fait le choix de s'inscrire dans une démarche de réduction de consommation énergétique. Cela recouvre trois notions complémentaires :

- La neutralité voire la production d'énergie locale en s'inscrivant dans la démarche TEPCV
- La mise en place d'un urbanisme tourné vers le bioclimatisme
- L'adaptation aux nouveaux usages tels que la mise en place de la fibre optique.

LEGENDE Limite	du territoire communal
	nir la population actuelle puis l'accroître grâce aux projets mamisation de la ville
Reden	sifier le tissu urbain de la ville en recourant aux dents creuses
Encou	rager la réhabilitation de logements vacants en centre-ville en priorité
Reden	sifier les espaces d'immeubles déconstruits
Redyn	amiser le centre ancien en s'appuyant sur l'étude EPFL
Requa	lifier les terrains de GRDF
///// Requa	lifier le quartier Bel-Air et en faire un éco-quartier
OG2 : Amélior	rer le cadre de vie et valoriser les atouts du territoire
	re en avant le patrimoine bâti remarquable et encourager la
	vation (SPR, Label)
	ellir et sécuriser les entrées de ville principales nénager et embellir le centre ancien notamment sur deux îlots
OG3 : Asseoir	nénager les Promenade des Dragons : espace récréatif et végétal le positionnement de St-Mihiel comme ville-centre nt les flux
Perme	ettre l'aménagement de la Voie Verte le long de la Meuse
←→ Dévelo	opper et remettre en usage les promenades urbaines
Renfor	rcer la signalétique sur le covoiturage
	ettre la rénovation de l'ensemble des équipements sportifs : è aux Avrils
<b>←□→</b> Embel	lir et sécuriser les entrées de villes principales
<b>△</b> Amélio	orer l'aire de stationnement des camping-cars
OG4 : Valorise	r les atouts économiques du territoire
Encour	rager l'achat en centre-ville
Accom	npagner la reconversion des friches
	nir et préserver l'activité agricole et notamment les projets ersification
<b>Encou</b>	rager la diversité agicole et touristique
	en avant les richesses patrimoniales du centre-ville et créer e culturel au niveau du territoire élargi
🔼 Favori	ser la rénovation du camping
✓ Mettre	en avant l'offre en tourisme fluvial
OG5 : Préserve	er et valoriser l'environnement et les paysages
~ Préser	ver les réseau hydrographique
Lutter	contre l'enfrichement
	ser et sécuriser le camp des Romains
A SAME	rver la trame boisée et les éléments végétaux ponctuels



#### Une faible consommation foncière depuis 2007

L'analyse de la consommation d'espaces permet de mettre en exergue le fait que la consommation est relativement faible pour une commune de cette taille dans la mesure où **seul 1.71 ha ont été consommés depuis 2007.** Cette consommation c'est principalement réalisé sur des terres agricoles : 52% des espaces consommés.

23% de la surface construite concerne des secteurs de reconversion comme la construction du FAS, de la crèche intercommunale ou d'habitats intermédiaires.

La commune et les équipements communaux sont donc en majorité pensés par la reconversion de sites, comme le souligne le projet très récent d'Auberge de Jeunesse.

La moitié des bâtiments construits sont des équipements à vocation collective.

Consommation des espaces depuis 2007					
Espaces	1.15 ha	52%			
agricoles	1.15 114				
Espaces	0.16 ha	7%			
naturels	0.10 118				
Espaces	0.4 ha	18%			
forestiers	0.4 118				
Reconstruction		23%			
après					
destruction d'un	0.49 ha				
espace déjà	0.49 Ha				
artificialisé :					
<u>reconversion</u>					
TOTAL construit	2.2 ha	100%			
TOTAL					
consommé en	1.71 ha				
10 ans					

#### Un projet intégrant les objectifs des normes supérieures

En relation avec son propre projet d'aménagement, la commune de SAINT-MIHIEL a intégré en amont de sa réflexion l'ensemble des documents d'objectifs et de cadrage d'échelle supérieure. Ainsi SRADDET et SDAGE ont été intégrés à la réflexion afin de prendre en compte l'ensemble des problématiques de développement liées au contexte supra territorial.

Ainsi, l'objectif de réduction de la consommation foncière de moitié inscrit dans le SRADDET aux règles 16 et 25, constitue un cadre à ne pas dépasser. Pour exemple, la commune de Saint-Mihiel a consommé entre 2003 et 2012, 8.07 hectares, le projet de la commune tend à ne pas dépasser une consommation foncière de 4 hectares.



# UNE « REPONSE-LOGEMENTS » COHERENTE AVEC LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

#### Des objectifs exprimant une volonté de maintien de la population actuelle

Saint-Mihiel est une ville de second rang disposant d'une position centrale entre Verdun, Bar-le-Duc, Commercy, Pont-à-Mousson et Toul. Cette situation, ainsi que ses nombreux atouts lui confèrent une relative importance à l'échelle du département de la Meuse. En effet, cette petite ville dispose d'une offre conséquente en équipements et en emplois, sur son territoire et à proximité (Centre pénitentiaire, Huot, Gendarmerie Mobile, SAFRAN, Bonduelle, Fromagerie Richemont...).

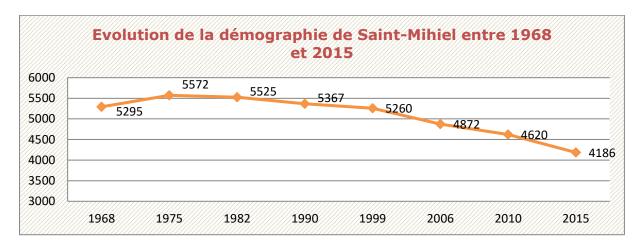
Toutefois, Saint-Mihiel demeure une ville rurale qui connait, au fil des décennies, des problématiques notables. Saint-Mihiel perd des habitants au fil des ans : - 9% depuis 2010. **Elle compte alors 4 186 habitants en 2015.** Ce desserrement est à la fois propre à des facteurs endogènes (problématiques internes au fonctionnement du territoire, tel que la mobilité, l'emploi, le foncier) mais surtout exogènes au territoire (attractivité des principaux pôles urbains ou de communes rurales moins chères et plus proches des pôles d'emplois). Aussi, la commune de Saint-Mihiel est caractérisée par un desserrement des ménages particulièrement peignant par rapport à la moyenne départementale (taille moyenne des ménages de 1.9 en 2015 contre 2.2 pour le département).

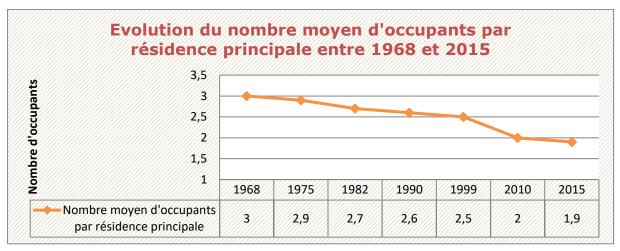
Le présent projet de PLU prend en compte l'ensemble de ces problématiques afin d'établir des objectifs démographiques lui permettant d'insuffler au territoire une dynamique de développement raisonnée par les tendances démographiques et foncières actuelles.

La commune fait le choix de tenir un objectif de +114 habitants à l'horizon 2030, soit atteindre une population de 4300 habitants. En prenant en compte le desserrement de la taille des ménages qui atteindraient 1.8 en 2030, cet objectif implique la création de 186 logements. Dans ces 186 logements, seulement 64 sont destinés à l'accueil de nouveaux habitants et donc en lien avec les objectifs de développement communal. Les 122 restants (80%) sont destinés à répondre aux besoins en logements entrainés par le desserrement des ménages.

A titre de comparaison, le précédent PLU n'établissait aucun objectif de modération de la consommation de l'espace (ceci dû au contexte règlementaire). Alors qu'il ouvrait 111 ha à l'urbanisation, il a connu une perte de 687 habitants. On peut considérer que le PLU de Saint-Mihiel définit des objectifs de croissance démographique et de production de logements raisonnés par rapport au précédent document d'urbanisme, et cohérent avec les tendances socio-économiques du territoire. De plus, il met en place des OAP qui établissent une programmation quant à la production d'une certaine part de ces logements.

De plus, l'absence d'un SCoT en vigueur sur le territoire de la CC du Sammiellois ne soustrait pas à la commune de son rôle central à l'échelle de son bassin de vie. Le projet de PLU doit donc impérativement afficher des objectifs de croissance (impliquant une consommation foncière) si la commune souhaite **affirmer son rôle à l'échelle communautaire et sa position de ville de second rang** à l'échelle de la Meuse.





	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	186
Besoin en logements lié à l'accueil de nouvelles populations (ambition démographique)	64	logements total au titre du PLU	logements

#### Une « réponse-logements » confortant des actions déjà engagées

Le vieillissement de la population communale (et des communes voisines) entraine une évolution de la demande en offre en logements adaptée à leurs conditions sociales et physiques (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 également de diminuer (1.9 personnes par ménage, alors qu'il y en avait 2.5 en 1999). Aussi, 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.

Ces évolutions des caractéristiques de la population communale impliquent une mutation du parc porté en partie par l'action publique, dont le PLU est le principal levier règlementaire. Son rôle planificateur implique l'organisation d'une offre équilibrée entre demandes du marché immobilier émises à l'heure actuelle (principalement de l'individuel neuf) et les besoins réels des habitants actuels et futurs.

Malgré une offre en logement diversifié (58% de maisons et 42% d'appartements, 42% de locataires et 50% de propriétaires), les logements produits ces dernières années sont de grands logements : 69% des logements sont des T4 ou +, 11% seulement sont des T1-T2. Le parc de logement social est important pour une ville de moins de 5 000 habitants : 25% de logements sociaux parmi les logements occupés. Cela induit un des principaux atouts du parc communal : il n'y a pas de pression immobilière dans la ville et les prix immobiliers sont relativement bas.

La commune a d'ores et déjà engagé une politique volontariste de l'habitat :

- 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 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 ».

Elle souhaite donc conforter ces actions en favorisant les secteurs de densification, de renouvellement urbain et remobiliser une part significative de logements vacants afin de dynamiser ses espaces déjà urbanisé.

# → 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	Incertain: 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.

#### Programmation en logements du PLU

La réponse-logements prévue par les OAP du PLU se répartie ainsi :

Zones/opérations	Surface (ha)	Type de logement et consommation Densité (log/ha)		Programmation	
OAP n°1 Oudinot (zone UC)	1.67 ha	Extension dans un espace urbanisé	10 logements 12 log/ha	100% habitat individuel	
OAP n°2 Vuillaume (zone UC + N)	1.5 ha	Densification sur de la friche urbaine	9 logements 30 log/ha	100% habitat groupé sur 0.26 ha	
OAP n°3 « route de Metz » (UC + 2AU)	1.4 ha	Extension sur des terrains agricoles	11 logements 10 log/ha	100% habitat individuel	
OAP n°4 « les Quartiers » (UC)	6.7 ha	Renouvellement urbain avec destruction d'immeubles collectifs	9 logements 20 log/ha	80% habitat individuel pour 20% habitat groupé	
OAP n°5 « les Avrils » (UC)	3 ha	Renouvellement urbain avec destruction d'immeubles collectifs	5 logements 20 log/ha	80% habitat individuel pour 20% habitat groupé	
OAP n°6 « Bel-Air » (1AU + 2AU + UB1)	3.33 ha	Extension sur de la friche urbaine	40 logements 18 log/ha	65 % dédié à l'habitat soit 2,16 ha (20% dédié à la voirie et 15% au « poumon vert »)  Eco-quartier (bio-climatisme et mixité sociale et intergénérationnelle)	
OAP n°7 « centre-ville »	0.38 ha	Requalification du bâti		Mixte	
1AUx et 2AUX « route de Sénarmont »	4.31 ha	Extension en partie sur friche urbaine et sur des espaces naturels		Vocation économique	
TOTAL	18 ha pour l'habitat et 4.31 pour l'économique	x	84 logements	x	

La programmation en logements que le PLU met en place à travers ses OAP lui permet de répondre en partie à ses objectifs démographiques et de modération de la consommation de l'espace :

- Il impose une densité moyenne de 18 log/ha, avec des densités allant de 10 log/ha pour de l'individuel à 30 log/ha pour de l'habitat groupé.
- Au total, ce sont près de 84 logements qui sont programmés soit 45% des besoins à l'horizon 2030. Reste 55% de logements à produire en mobilisant les dentscreuses.
- Sur les 18 ha mobilisés dans la production de nouveaux logements, 15 ha (80%) sont déjà urbanisés (renouvellement urbain, requalification, densification, friches).

### UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI, PLANIFIE ET RAISONNE

C'est par l'intermédiaire des zones à urbaniser que la commune fixe son développement urbain futur. Elles permettent de planifier l'urbanisation dans l'espace (localisation sur le territoire communal) mais aussi dans le temps (phasage et hiérarchie d'ouverture à l'urbanisation).

La commune a fait le choix au regard de la démographie et du projet communal de stabiliser la population avant de projeter une légère augmentation pour atteindre 4 300 habitants, d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelle zone dans le but d'accueillir de nouveaux habitants. Toutefois, au regard des surfaces proposé dans l'ancien PLU (48 ha à destination de l'habitat en 2007) ouverte à l'urbanisation, la commune a considérablement restreint l'ouverture de ces surfaces en en gardant moins de 5%. La commune préfère se centrer sur la reconversion de site et la redynamisation du centre bourg.

Les zones **1AUx et 2AUX** sont liées aux activités artisanales et industrielles. Ces zones ont pour objectif de permettre l'implantation d'activité économique qui souhaiterait s'installer sur la commune. L'emprise reprend celle d'anciennes casernes aujourd'hui en grande partie en ruines et en friches.

Plusieurs secteurs ont été pressentis pour être ouverts à l'urbanisation résidentielle dans l'avenir :

1AU (habitat)	
Localisation	Quartier Bel Air
Surface	1,23 ha

2AU (habitat)	
Localisation	Quartier Bel Air et route de Metz
Surface	1.1 ha

1AUx (activités économiques)		
Localisation	Route de Sénarmont	
Surface	2,33 ha	

2AUx (activités économiques)		
Localisation	Route de Sénarmont	
Surface	1,98 ha	

Au regard des ambitions communales de conforter son positionnement à l'échelle intercommunale, et notamment son rôle de ville de second rang au sein de l'armature territorial du département, l'objectif de production de logements a été entendu sur la base des objectifs démographique d'ici 2030.

Cet objectif abouti à une ambition démographique de l'ordre de 114 habitants supplémentaires, avec la volonté clairement affichée tout 4300 d'atteindre habitants sur la commune d'ici 2030.

#### Besoin en logements

dû au desserrement des ménages 122

dû à la croissance 64 démographique

**Total besoin en logements** 186

Après identification de ce besoin, un travail a ainsi été mené afin d'établir, après prise en compte du potentiel de la vacance et des dents creuses, le volant de logements à produire en extension urbaine. Ce besoin en logements supplémentaires étant de 35 logements.

En réponse aux besoins affichés par la commune en matière de développement urbain, l'identification de secteurs d'ouverture à l'urbanisation à court terme (AU) s'avère indispensable, et ce afin de :

- Calibrer au mieux le développement urbain dans l'espace (zonage).
- Prioriser les secteurs à enjeux immédiat et les secteurs d'intérêt ou de possibilité de développement moindre.

### Zones 1AUx et 2AUx

Le potentiel de développement d'activités est fléché sur la reconversion de la Caserne de Sénarmont accueillant aujourd'hui des activités industrielles.

Elle dispose d'une zone d'extension à court terme, 1AUx de 2,33 ha à l'emplacement d'anciennes friches appartenant à la caserne Négrier détruite de l'autre côté de la rue Sénarmont. Ce secteur, non aménagé mais accueillant déjà une activité, doit permettre de favoriser le développement éventuel de projet d'activité de la Communauté de Communes.

Dans l'éventualité d'un besoin complémentaire pour le développement de projet d'activité au sein de l'intercommunalité, le reste de l'emprise de l'ancienne caserne est considérée comme une zone d'extension à moyen ou long terme, 2AUX de 1,98 ha.

# 3- CONSULTATION AU TITRE DE LA DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE

La commune de Saint-Mihiel n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale, le code de l'urbanisme lui impose, au titre de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, un principe d'urbanisation limitée.

L'article L142-5 du code de l'urbanisme prévoit toutefois un régime d'exception permettant de déroger à ce principe par décision de l'autorité préfectorale après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mihiel prévoit, dans sa version arrêtée, 3 ouvertures à l'urbanisation permettant l'aboutissement de son projet communal :

- Zone 1AU et 2AU : secteur « Bel-Air » ;
- Zone 2AU: secteur « route de Metz »;
- Zone 1AUx et 2AUx : secteur « Caserne de Sénarmont ».

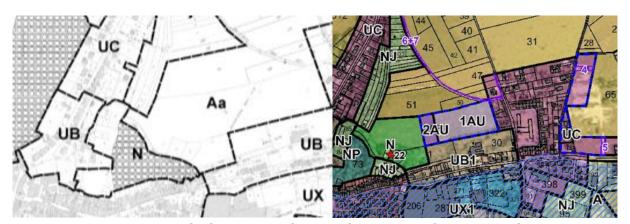
Le présent dossier de dérogation à la règle d'urbanisation limitée présente également plusieurs secteurs représentant une ouverture à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur, sans que cela ne desserve le projet de révision de PLU. Ces ouvertures à l'urbanisations sont majoritairement dû à la prise en compte de l'existant lors de l'élaboration du zonage, l'intégration d'erreurs matérielles, ou la réponse aux demandes d'habitants. On compte 8 secteurs ouverts à l'urbanisation pour ces raisons :

- La basse Garenne : parcelle 267 ;
- Route de Saint-Mihiel à Commercy : une partie des parcelles 174, 153, 152, et sentier derrière les Minimes, parcelles 132 et 134 ;
- Rue du fond de la Vaux : parcelles 105, 106, 33 et partiellement parcelles 31 et 32 :
- Au nord des « Dames de Meuse » : parcelles 51 et 44 ;
- Forêt de Gobessart : parcelles 158 et 159) ;
- Faubourg de Bar : parcelles 103, 165 et 166 ;
- Faubourg de Bar : parcelle 59 ;
- Le « Saussy » : parcelles 68 et 67.

### La zone 1AU : secteur « Bel-Air »



Photographie aérienne des zones 1AU et 2AU (source : géoportail)



Zone 1AU: extrait du zonage du PLU de 2007 et du PLU en vigueur

Localisation	Au nord-est de la commune entre la rue Porte à Metz et chemin des Otages.	
Surface	1.57 ha pour la 1AU	
Occupation du sol	Ancienne zone Aa. Cette zone accueille actuellement la friche de l'ancienne carrière Bel-Air.	
Présence de protections environnementales	Non.	
Présence de contraintes	Zone Humide Potentielle à probabilité faible.	
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone	18 logements/ha.	

### Analyse du règlement secteur 1AU

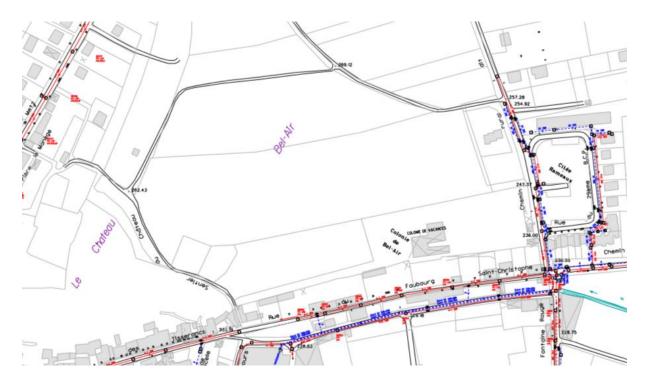
	Incidences 1AU					
Section	Milieux physique et occupation des sols	Paysage et patrimoine	Milieux naturels	Ressources en eau	Climat, air, énergie	Nuisances et risques
Destination des constructions	, usages des sols et na	tures des activités				
Article 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sousdestinations	constructible :	Zone constructible : les no thématiques de l'environnem consommations)				Interdiction de création d'industrie et d'entrepôts
Article 2: Mixite fonctionnelle et sociale	Pas de prescription					
Caractéristiques urbaine, arch	itecturale, environnen	nentale et paysagère.				
Article 3: Volumétrie et implantation des constructions		Règlementation des hauteurs des constructions	Sauf mitoyenneté opérante un recul de 3m par rapport au limites séparatives est fixé pour toutes constructions ce qui facilite le déplacement de la faune en milieu urbain			Les constructions doivent respecter des marges de recul DE 5m par rapport aux voies publiques
	Le coefficient de biot	tope doit être supérieur ou éga	l à 0,4 suivant la mét	thode de calcul annexo	ée (Fiche outil/méthode de	l'ADEME).

	Incidences 1AU					
Section	Milieux physique et occupation des sols	Paysage et patrimoine	Milieux naturels	Ressources en eau	Climat, air, énergie	Nuisances et risques
Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Pas de limite d'emprise au sol	Réglementation de l'aspect extérieur et des toitures des constructions en accord avec celles des constructions existantes.  Protection des éléments paysagers identifiés au plan (interdiction d'altérer la qualité de l'élément, changer son affectation, faire des travaux sans déclaration préalable).	Les clôtures nouvellement installées devront être perméables au passage de la petite faune		L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée dans la mesure où elles ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie des bâtiments voisins.	
Article 5: Traitement environnemental et	t limiter l'imperméabilisation des sols.				verts ce qui permet de	
paysager des espaces non- bâtis et abords des constructions			L'implantation d'une haie vive est autorisée à condition qu'elle soit composée de plusieurs essences locales et non invasives.			
Article 6 : Stationnement	Pas de recommandation sur les revêtements à privilégier	Pas de mesures paysagères pour les stationnements (peu d'intégration paysagère)	revêtements perm	pour privilégier les léables ce qui limite elle des eaux dans les	Pour les établissements d'enseignement les aires de stationnement pour bicyclettes sont imposées	Pas de mesures pour privilégier les revêtements perméables ce qui favorise les

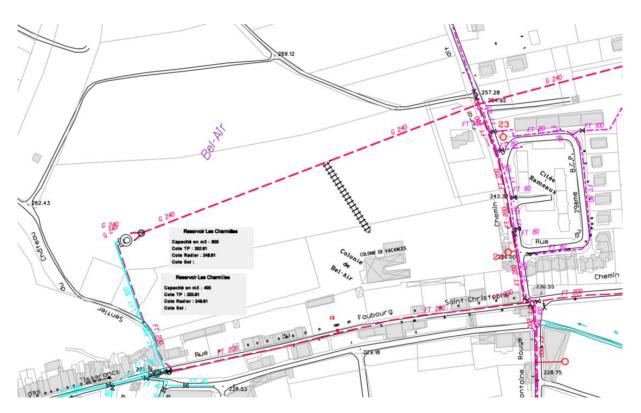
	Incidences 1AU					
Section	Milieux physique et occupation des sols	Paysage et patrimoine	Milieux naturels	Ressources en eau	Climat, air, énergie	Nuisances et risques
						phénomènes de ruissellement
Équipements et réseaux						
Article 7: Desserte par les voies publiques ou privées		Mesure pour la protection des chantiers, chemins publics et privés (conservation des tracés et maintien de la découverte des sites et paysages)				Réglementation des voies afin qu'elles soient adaptées à l'approche du matériel incendie et aménagées pour faciliter le déplacement des véhicules de lutte contre les incendies.  Constructions interdites si l'unité foncière ne dispose pas d'un accès carrossable pour la défense incendie et la sécurité publique.
Article 8 : Desserte par les réseaux				Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit		Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle. En cas d'impossibilité les eaux seront rejetées

	Incidences 1AU					
Section	Milieux physique et occupation des sols	Paysage et patrimoine	Milieux naturels	Ressources en eau	Climat, air, énergie	Nuisances et risques
				Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif eau potable et assainissement.  Dans le périmètre de protection de captage, l'assainissement des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par arrêté préfectoral.		dans le réseau collectif si il existe.  Pour les constructions existantes, si ajout de surface de plancher au sol, des installations de récupérations des eaux pluviales doivent être installées.
Article 9 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques						

Globalement, la zone 1AU a des enjeux écologiques nulles à faibles sur le territoire de Saint-Mihiel. Ainsi le zonage a une incidence nulle à faible négative.



Le secteur Bel-Air est ceinturé par les réseaux d'assainissement (source : plan des réseaux AS).



Le secteur Bel-Air est desservi par les réseaux d'eau potable (source : plan des réseaux d'EP).

Le secteur concerné par la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée est classé en zone Aa par le PLU de 2007 : cette zone établissait une protection des espaces agricoles renforcée au regard de la préservation des paysages du territoire. Cependant, le caractère agricole n'est pas directement perceptible depuis les espaces déjà urbanisé comme la D119 (photo 1 à gauche) ou la D901 (photo 2 à droite). Les espaces boisées ainsi que le relief limitent la visibilité de la zone depuis le sud et l'ouest.

L'impact paysager du projet est donc mineur. Il est compensé par des orientations de l'OAP secteur Bel-Air qui prévoit des orientations en matière d'aménagement de zones tampons et de plantation de haies.







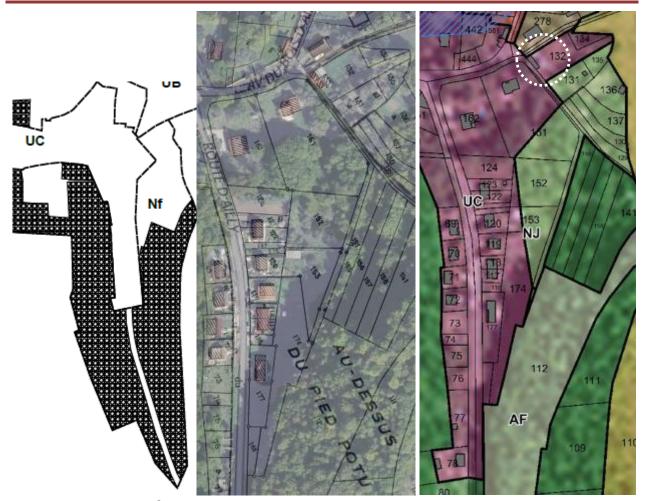


Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est réalisée sur une ancienne carrière, située en continuité de l'urbanisation existante. A l'est, on retrouve la cité Rameau présentant de l'habitat individuel et du petit collectif (tranchant nettement avec le caractère agricole des espaces environnants) et au sud la résidence touristique Bel-Air (construite dans la pente elle aussi) et de l'habitat individuel.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Bel-Air répond aux exigences de l'article R151-20 du code de l'urbanisme :

• La zone est immédiatement constructible lorsque sa desserte par les voies et les réseaux est suffisante et si les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

### Route de Saint-Mihiel à Commercy : parcelle 133 et une partie de la 132.



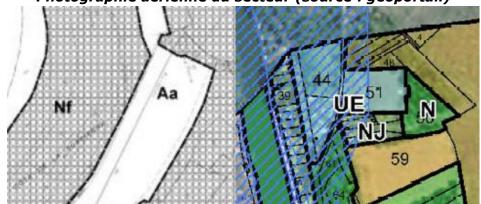
Photographie aérienne et plan de zonage des PLU de 2007 (gauche) et 2020 (droite) (source : géoportail).

Localisation	Sud-est du quartier Abatiale, route de Commercy. Rue du Bois d'Ailly.
Surface	600 m <sup>2</sup>
Occupation du sol	Jardins anciennement classés en zone Nf par le PLU de 2007.
Présence de protections environnementales	ZNIEFF de type 1 : Gites à chiroptères de Saint-Mihiel (1184.9 ha)
Présence de contraintes	Aucune
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone	Hauteur limitée à 9 mètres pour les constructions individuelles, pas de limite d'emprise au sol, recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les parcelles concernées correspondent à des jardins que le PLU classe en zone UC afin de respecter les occupations et usages des sols. Le classement de ces espaces en zone Nf représente une erreur matérielle du PLU de 2007.



Photographie aérienne du secteur (source : géoportail)



Extrait des plans de zonage des PLU de 2007 (gauche) et 2020 (droite) (source : géoportail).

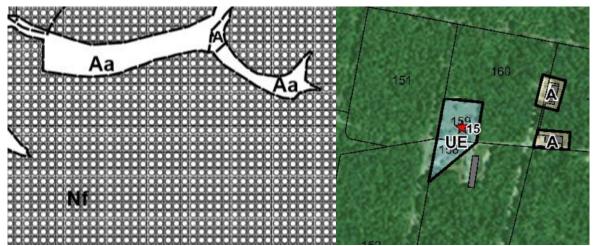
Localisation	Au nord du secteur « Dames de Meuse », au nord de l'enveloppe urbaine.			
Surface	Parcelle 44 : 4410 m <sup>2</sup> Parcelle 51 : 7880 m <sup>2</sup>			
Occupation du sol	Deux cimetières et leurs équipements.			
Présence de protections environnementales	ZNIEFF de type 1 : Gites à chiroptères de Saint-Mihiel (1184.9 ha).			
Présence de contraintes	Aucune.			
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone				

Le PLU de 2007 considérait les cimetières comme des équipements publics dont la construction était autorisée dans les zones A et N sans réelle règlementation particulière. Le PLU de 2020 prend le parti de classer ces équipements en zone UE tout en tenant compte de la présence d'une SUP INT1 et 2 (instituées au voisinage des cimetières) qui soumet à autorisation préalable du Maire tout aménagement ou construction dans un rayon de 100 mètres. Si le classement des cimetières de la commune en zone UE est comptabilisé comme des extensions de l'urbanisation, ils seront reclassés en zones naturelles.

#### Cimetière de la forêt de Gobessart : parcelles 158 et 159



Photographie aérienne du secteur (source : géoportail)



Extrait des plans de zonage des PLU de 2007 (gauche) et 2020 (droite) (source : géoportail).

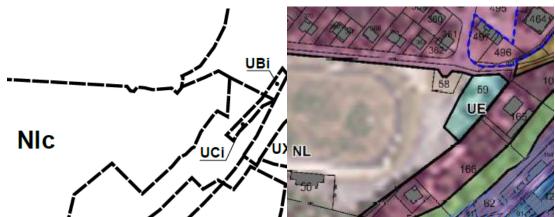
Localisation	Dans la forêt domaniale de Gobessart au sud-est du territoire.		
Surface	Parcelle 158 : 4570 m² (parking du cimetière) Parcelle 159 : 1.1 ha (cimetière)		
Occupation du sol	Cimetière et son parking.		
Présence de protections environnementales	Aucune.		
Présence de contraintes	Aucune.		
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone			

Le PLU de 2007 considérait les cimetières comme des équipements publics dont la construction était autorisée dans les zones A et N sans réelle règlementation particulière. Le PLU de 2020 prend le parti de classer ces équipements en zone UE tout en tenant compte de la présence d'une SUP INT1 (instituées au voisinage des cimetières) qui soumet à autorisation préalable du Maire tout aménagement ou construction dans un rayon de 100 mètres. Si le classement des cimetières de la commune en zone UE est comptabilisé comme des extensions de l'urbanisation, ils seront reclassés en zones naturelles.

#### Faubourg de Bar : parcelle 59



Photographie aérienne du secteur (source : géoportail)



Extrait des plans de zonage des PLU de 2007 (gauche) et 2020 (droite) (source : géoportail).

Localisation	Cimetière du Faubourg de Bar		
Surface	1780 m <sup>2</sup>		
Occupation du sol	Cimetière anciennement classé en zone NIc (sports et loisirs).		
Présence de protections environnementales	Aucune.		
Présence de contraintes	Aucune.		
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone			

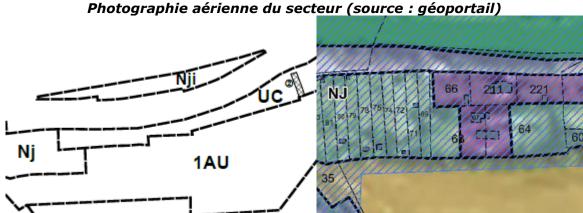
Le PLU de 2007 considérait les cimetières comme des équipements publics dont la construction était autorisée dans les zones A et N sans réelle règlementation particulière. Le PLU de 2020 prend le parti de classer ces équipements en zone UE tout en tenant compte de la présence d'une SUP INT1 et 2 (instituées au voisinage des cimetières) qui soumet à autorisation préalable du Maire tout aménagement ou construction dans un rayon de 100 mètres. Si le classement des cimetières de la commune en zone UE est comptabilisé comme des extensions de l'urbanisation, ils seront reclassés en zones naturelles.



Plan des SUP et secteurs INT1 concerné par la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée.

### Le « Saussy », chemin rural dit de Bislée : parcelle 68 et 67





Extrait des plans de zonage des PLU de 2007 (gauche) et 2020 (droite) (source : géoportail).

Localisation	Chemin rural dit de Bislée, à l'ouest de l'enveloppe urbaine.		
Surface	1810 m <sup>2</sup>		
Occupation du sol	Espace urbanisé anciennement classé en zone Nj (en partie).		
Présence de protections environnementales	Aucune.		
Présence de contraintes	Aucune.		
Eventuelles règles ou orientations d'aménagement relatives à la densité de la zone	Règlement de la zone UC. Hauteur limitée à 9 mètres pour les constructions individuelles, pas de limite d'emprise au sol, recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.		

Cette construction est classée en zone UC par le projet de révision du PLU. Elle a été bâtie à cheval entre la parcelle 64 (anciennement classée en zone 1AU) et les parcelles 68 et 67 classée en Nj. Elle est desservie par les réseaux. Cette construction date des années 90 et sont classement en zone Nj par le PLU de 2007 représente une erreur matérielle.

#### **JUSTIFICATION DES PROJETS**

### La force du projet de PLU : une approche raisonnée de la production urbaine du territoire

Fruit d'un travail d'identification structuré et répondant aux impératifs du développement durables désormais partie prenante des documents d'urbanisme, le projet communal en matière de développement urbain s'est concentré sur une capacité d'extension urbaine modérée et inscrite en prise directe avec le tissu urbain préexistant.

## <u>Une pré-étude fine des potentiels : vacance, mutation et densification, des préalables au développement urbain.</u>

L'étude préliminaire à toute nouvelle extension urbaine, en dehors de l'enveloppe urbaine telle qu'elle existe aujourd'hui, a consisté en :

- une évaluation de la vacance sur le patrimoine bâti existant ;
- une identification des dents creuses mobilisables à l'échelle de la réalisation du PLU (10 ans);
- une reconnaissance du potentiel de renouvellement urbain possible sur les secteurs aujourd'hui compris dans l'enveloppe urbaine, et constituant des emprises conséquentes ;
- une identification des projets communaux notamment de redynamisation de centre-bourg menés par l'EPFL.
- un croisement de ces disponibilités avec l'objectif de développement ambitionné par la commune au sein de son PADD (+48 logements).

### Une vacance à résorber, garante d'une bonne fluidité du parc.

Premier travail d'analyse, le dénombrement et le potentiel induit par les logements vacants sur la commune a été réalisé par le Département en croisant les données fiscales des impôts, une connaissance du terrain et une enquête auprès des propriétaires.

Les données disponibles font ainsi état d'un nombre de logements vacants d'environ 570 logements pour les données du fichier 1767.biscom de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) en 2016 et de 470 logements d'après les données INSEE sur SAINT-MIHIEL à l'année de référence 2015, soit 19% de l'ensemble du parc de résidences principales.

Etant donné les estimations supracommunales, qui estiment la vacance nécessaire (permettant la fluidité du parc) à hauteur de 6%, la commune a choisi de tenir compte de ce potentiel afin de répondre à une partie de son besoin en logements, en visant ainsi à revenir à un taux de vacance modéré. Le Département a ainsi identifié 110 logements qui semblent présenter un intérêt pouvant favoriser leur remise sur le marché.

#### **1** Les dents creuses : un gisement résiduel à valoriser.

Au-delà du potentiel vacant, et le vivier de logements mobilisables qu'il constitue sur SAINT-MIHIEL, le recensement des dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine a permis d'aboutir à identifier 25 dents creuses. Celles-ci sont majoritairement situées en zone UB et UC.

Cependant, sur ce potentiel préétabli et au regard des retours d'enquête effectuée auprès des propriétaires concernés, seulement 12 dents creuses semblent être mobilisables dans le pas de temps du PLU.

## Le renouvellement urbain : un potentiel de densification du tissu urbain à mobiliser.

La deuxième étape d'analyse du potentiel de développement a consisté à évaluer les possibilités de renouvellement urbain au sein de la trame urbaine existante. Cette possibilité a ainsi permis d'identifier un secteur prioritaire, dont l'enjeu est cependant conséquent :

En effet, les quartiers « Les Avrils » et « Les Quartiers » constituent à la suite de la déconstruction de petits collectifs, un gisement de foncier et de bâtis disponibles à moyen terme.

La municipalité a fait le choix de favoriser à l'emplacement de ces petits collectifs la création de logement individuels simples ou groupés afin de poursuivre la trame urbaine voisine composer essentiellement de logements individuels.

Toutefois la déconstruction et la reconstruction de ces logements sur un foncier aujourd'hui propriété de l'OPH ne pourra entrainer une réelle augmentation du nombre de logement. En effet, la densité est plus importante sur de l'habitat collectif que sur de l'individuel pure ou groupé. Toutefois, certains logements ayant été détruits avant la mise à jour des données, il est possible d'estimer la production de nouveaux logements qui est d'environ 9 logements.

## La redynamisation du centre-bourg, des logements adaptés en cœur de ville

Enfin la dernière étape fut d'analyser les projets urbains de la commune inscrit dans l'enveloppe urbaine et notamment l'étude de redynamisation du centre-bourg menée par l'EPFL.

L'étude amène à la requalification de deux ilots en cœur de ville : « îlot du Centre » et « îlots des Carmes », qui, par le biais de la déconstruction de logements va permettre de proposer des logements adaptés aux besoins actuels.

Toutefois, l'inscription de cette étude dans le projet communal à moyen ou long terme et la reconstruction de logements après démolition des anciens ne permet pas aujourd'hui d'affirmer que ces derniers seront plus nombreux. En effet, ces derniers seront, pour certains, remplacés par la création d'hébergements hôteliers et ne permettra donc pas de compenser la perte en logement. Toutefois les nouveaux logements devront apporter une mixité dans les typologies favorable au maintien de personnes seules ou familles monoparentales dans le cœur de ville.

# Un besoin en logements entre desserrement des ménages et accueil de nouvelles populations.

Au regard des ambitions communales de conforter son positionnement à l'échelle intercommunale, et notamment son rôle de ville de second rang au sein de l'armature territorial du département, l'objectif de production de logements a été entendu sur la base des objectifs démographique d'ici 2030.

Besoin en logements	
dû au desserrement des ménages	122
dû à la croissance démographique	64
Total besoin en logements	186

Cet objectif abouti à une ambition démographique de l'ordre de 114 habitants supplémentaires, avec la volonté clairement affichée tout d'atteindre 4300 habitants sur la commune d'ici 2030.

Après identification de ce besoin, un travail a ainsi été mené afin d'établir, après prise en compte du potentiel de la vacance et des dents creuses, le volant de logements à produire en extension urbaine. Ce besoin en logements supplémentaires étant de 35 logements.

### Les secteurs et choix de développement retenus.

## Deux secteurs d'extension en greffe urbaine des tissus urbains (zones 1AU et 2AU).

En réponse aux besoins affichés par la commune en matière de développement urbain, l'identification de secteurs d'ouverture à l'urbanisation à court terme (AU) s'avère indispensable, et ce afin de :

- Calibrer au mieux le développement urbain dans l'espace (zonage).
- Prioriser les secteurs à enjeux immédiat et les secteurs d'intérêt ou de possibilité de développement moindre.

Au total, la zone AU représente 2,33 ha (1,57 ha en 1AU et 0,76 ha en 2AU), soit 0,07 % du territoire de la commune.

Fiche d'identité du secteur AU « Route	de Metz »						
	En prolongement de l'enveloppe urbaine						
Localisation	existante, en prolongement de la rue Porte à						
	Metz.						

0,4 ha en 2AU Surface

#### **Urbanisme**

Proposer un caractère urbain à l'entrée de ville aujourd'hui inexistant en permettant l'urbanisation en face de la partie déjà urbanisée proposant ainsi un équilibre du front bâti.

Objectifs principes d'aménagement

Limiter l'extension urbaine au nord du secteur.

### **Paysage**

Préserver la haie et prévoir une frange urbaine végétalisée pour les zones de transition des arrières de constructions afin de diluer son impact dû au relief dans le paysage urbain environnant.

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

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

#### **Densification**

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

Environ 4 logements individuels

10 logements / ha → aération nécessaire au vu de l'implantation en entrée de ville.

## Gestion des eaux pluviales

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

## Fiche d'identité du secteur AU « Bel-Air »

Localisation

En prolongement de l'enveloppe urbaine existante, quartier Bel-Air, en entrée chemin des otages.

Surface

1,57 ha en 1AU et 0,36 ha en 2AU

#### **Urbanisme**

Créer un quartier reprenant les orientations de la charte de l'éco-quartier.

Obtenir une cohérence du projet avec la zone urbaine existante, s'inscrire en compacité de cette dernière.

Garantir une connexion urbaine de qualité entre les quartiers existants.

Objectifs et principes d'aménagement

Développer les différentes typologies permettant le développement de logements séniors.

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

## **Paysage**

Prévoir une frange urbaine végétalisée en arrière des parcelles.

Maintenir et développer une coulée verte créant un espace d'aération.

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

### **Densité/ formes urbaines**

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

Environ 30 logements individuels et individuels groupés en secteur dédié à l'habitat en 1AU et 2AU 24 logements/ ha.

## Paysage et environnement

Limiter 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.

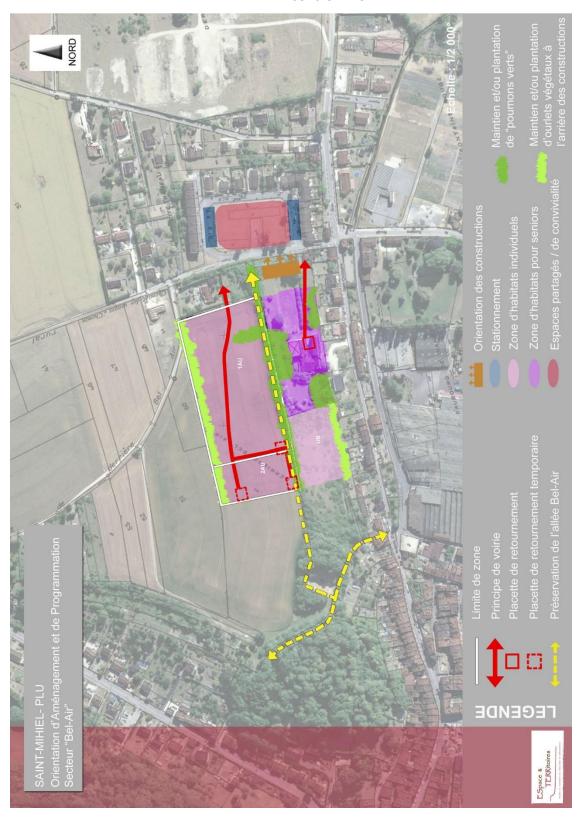
Favoriser l'installation de revêtements perméables dans les secteurs d'espaces partagés.

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.

## Déplacements doux

Intégrer la problématique de cheminement piéton dans la composition du projet d'aménagement, par la mise en valeur et le raccrochage au réseau de cheminements pédestres existants, en direction du centre-ville.



## Une ouverture à l'urbanisation en adéquation avec les capacités des réseaux.

Le projet urbain de la commune de SAINT-MIHIEL et son dimensionnement ont été travaillés en regard des capacités des réseaux actuels à recevoir les charges supplémentaires afférentes à l'ambition démographique communale et ses conséquences sur le développement urbain.

## Rappel du projet

La commune de SAINT-MIHIEL ambitionne la réalisation de 186 nouveaux logements à l'horizon 2030, dont près des deux tiers répondant au besoin de desserrement des ménages. L'accueil de nouvelles populations est ainsi estimé à 114 habitants supplémentaires.

## Eau potable

Le dimensionnement actuel du réseau d'eau potable est en mesure d'accueillir de nouvelles constructions sur les secteurs d'urbanisation identifiés comme à urbaniser.

#### **Assainissement**

La commune est desservie par la station d'épuration de Chauvaucourt, d'une capacité nominale de 10 000 EH et desservant les communes de Chauvoncourt, Les Paroches et Saint-Mihiel (soit environ 5 060 habitants cumulés). Le dimensionnement actuel du réseau d'assainissement est donc en mesure d'accueillir de nouvelles constructions sur les secteurs d'urbanisation identifiés comme à urbaniser.

### La projection économique du territoire

La commune de SAINT-MIHIEL a identifié plusieurs secteurs dédiés à l'activité économique.

Plus généralement, plusieurs activités économiques sur le territoire communal sont présentes sur le ban. Celles-ci sont spatialement de trois types distincts :

- Les activités intégrées à la trame urbaine, et s'inscrivant ainsi en mixité avec les autres fonctions urbaines (habitat, équipements, loisirs, ...);
- Les activités en dehors de la trame urbaine, recouvrant essentiellement la question des activités d'exploitation agricole.
- Les activités installées directement en périphérie proche sur le secteur de l'ancienne Caserne de Sénarmont.

# Au total, la zone UX représente 20,80 ha (9,80 ha en UX1 et 11 ha en UX2), soit 0,64 % du territoire de la commune.

Fiche d'identité	du secteur UX	
		Nord de la commune : rue rené Frybourg
Localisation		Dans le faubourg est : rue de la Marsoupe
		Faubourg de Bar
		Anciennes casernes de Sénarmont
Surface		20,80 ha
Prescriptions	architecturales particulières (ZIOF, recul,)	Limiter la hauteur absolue des constructions à 20 mètres pour les constructions inscrites dans la trame urbaine et 35 mètres les constructions situées hors de l'enveloppe urbaine afin de maintenir une unité d'ensemble

Le potentiel de développement d'activités est essentiellement fléché sur ces différents espaces déjà urbanisés, et disséminés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ce potentiel admis en site artisanal comme en mixité des fonctions urbaine n'emporte ainsi aucune consommation nouvelle d'espaces agricoles, naturels ou forestiers classés comme tel par le zonage du PLU de 2007. De plus, leur développement futur est, comme pour le développement résidentiel, contenu à la trame urbaine existante et les potentiels fonciers identifiés.

Toutefois, la reconversion de la Caserne de Sénarmont accueillant aujourd'hui des activités industrielles dispose d'une zone d'extension à court terme, 1AUx de 2,33 ha à l'emplacement d'anciennes friches appartenant à la caserne Négrier détruite de l'autre côté de la rue Sénarmont. Ce secteur, non aménagé mais accueillant déjà une activité, doit permettre de favoriser le développement éventuel de projet d'activité de la Communauté de Communes.

Dans l'éventualité d'un besoin complémentaire pour le développement de projet d'activité au sein de l'intercommunalité, le reste de l'emprise de l'ancienne caserne est considérée comme une zone d'extension à moyen ou long terme, 2AUX de 1,98 ha.

Pour les activités agricoles et leurs bâtiments d'exploitation, celles-ci pourront s'établir sur les secteurs agricoles en dehors de ceux identifiés pour leur importance dans la préservation des paysages, afin de limiter leur impact sur les paysages et préserver la qualité agronomique des sols.

Fiche d'identité des secteurs 1AUX et 2AUX				
Localisation		Anciennes casernes de Sénarmont		
Surface		4.31 ha		
Prescriptions	architecturales particulières (ZIOF, recul,)	Limiter la hauteur absolue des constructions à 20 mètres pour les constructions inscrites dans la trame urbaine et 35 mètres les constructions situées hors de l'enveloppe urbaine afin de maintenir une unité d'ensemble		

#### Bilan des ouvertures à l'urbanisation

Au total, ce sont **6.64 ha de zones AU** qui sont classés par le présent PLU. Cette surface représente **seulement 0.2% de la surface communale**, et 4% des espaces déjà urbanisés. On estime donc que la consommation de l'espace est négligeable par rapport à la ressource du territoire.

Dans ces extensions à l'urbanisation, 2.33 ha sont destinés à la « réponselogements » et permettent la création de près de 41 logements :

1AU et 2AU « Bel-Air »	30 logements	1.93 ha		
2AU « route de Metz »	11 logements	0.4 ha		

La production de logements en extension de la trame urbaine représente moins de 22% de la « réponse-logements » du PLU, contre 81% de production en densification. Le PLU répond donc à ses objectifs de modération de la consommation de l'espace en favorisant la densification de l'enveloppe urbaine et la requalification de l'existant.

• **Depuis 2007**, la commune n'a consommé que 1.71 ha.

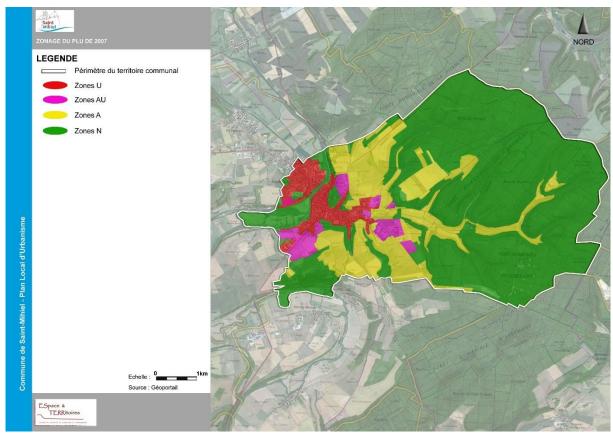
Au regard des surfaces proposé dans l'ancien PLU (48 ha à destination de l'habitat en 2007) ouverte à l'urbanisation, la commune a considérablement restreint l'ouverture de ces surfaces en en gardant moins de 5%. Au total, les ouvertures à l'urbanisation ont été réduites de 94% par rapport au précédent PLU. Cela s'est fait majoritairement au profit des zones agricoles périphériques qui ceinture les espaces urbanisés du territoire. : +100 hectares de zones agricoles rendues par le PLU.

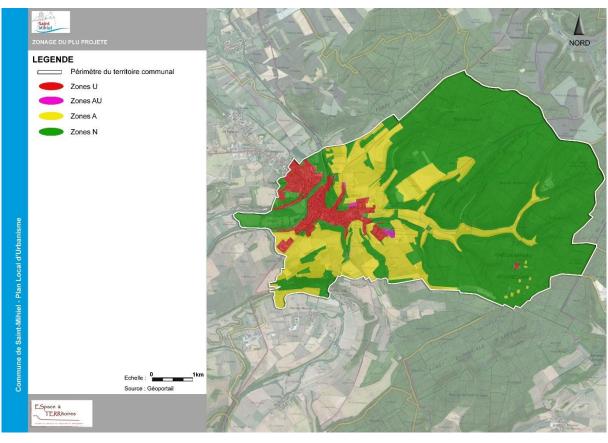
	PLU 2007 (ha)	PLU 2020 (ha)	Evolution (ha)	Evolution (%)
U	201,6	187,8	-13.8	-6,85
AU	111,4	6,67	-104.73	-94,01
Α	682,24	782,6	100.36	14,71
N	2304,9	2322,93	18.03	0,78
Total	3300	3300		х

Enfin, **4.31 ha répondent aux besoins en foncier économique de Saint-Mihiel**. Les zones 1AUx et 2AUx étaient déjà classées en zone 1AUx par le PLU de 2007 et sont localisées sur le site de l'ancienne caserne de Sénarmont. On peut dire que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 2AUx est retardé ce qui traduit une fois encore une gestion de l'occupation du sol raisonné, et réfléchi sur le plus long terme.

• Si l'on analyse la **consommation foncière sur la période 2003-2013** (période du précédent SRADDET), la commune avait consommé 8 ha.

En ne consommant que 2.33 ha de foncier à destination de l'habitat, le PLU répond à l'objectif de réduction de 50% de sa consommation foncière.





### Alternative proposée par le projet de révision du PLU

Conscient de ne pas respecter ses objectifs de modération de la consommation de l'espace, le projet de révision du PLU profite de cette demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée pour proposer un second scénario dans le but de prioriser clairement les projets essentiels à la vision inscrite dans le PADD.

Saint-Mihiel, en tant que 4ème ville la plus importante de la Meuse après Verdun, Bar-le-Duc et Commercy, doit assoir son rang territorial afin de garantir la qualité de vie des habitants de son bassin de vie. A ce titre, et malgré l'absence d'un SCOT (probablement dû à une entente politique non encore trouvée), la ville doit porter les objectifs des lois Grenelles et SRU et témoigner son exemplarité en tant que territoire rurale et durable. Pour cela, il est primordial que le projet de révision du PLU valorise la construction de l'écoquartier et social Bel-Air, et le développement des activités du centre-ville à travers son projet de requalification.

Afin de répondre à ses objectifs de modérations de la consommation de l'espace, le projet est prêt à reclasser (suite à l'enquête publique et conformément au différents avis et observations émis) :

Classement de la zone - arrêt du projet	Classement de la zone - approbation du projet	Surface
Zone 2AU « route de Metz »	Zone A	0.4 ha
Zone 1AUx et 2AUx « caserne de Sénarmont »	Zone N	4.3 ha
Zones UE relatives aux cimetières (Dames de Meuse, Forêt de Gobessart et Faubourg de Bar)	Zone N	3.7 ha
Zones UC destinées à l'habitat (Basse Garenne, Rue du Fond de la Vaux, Le Saussy)	Zone N	0.65 ha
Zones UC résultantes d'erreurs matérielles (route de Commercy et Faubourg de Bar)	Zone N	1.4 ha

	PLU 2020 après arrêt (ha)	PLU 2020 après approbation du projet (ha)	Evolution (ha)
U	187,8	182	-5.8
AU	6,64	2	-4.7
Α	782,6	783	+0.4
N	2322,93	2333	+10.1

Le projet de révision de PLU serait alors conforme à ses objectifs de modération de la consommation de l'espace (2ha consommés contre 4 ha annoncés).

## LE PROJET ET SES INTERACTIONS

## Incidences du projet sur la consommation d'énergie

Le règlement encourage à l'utilisation des énergies renouvelables en zone AU et U : L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée dans la mesure où elles ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment et des bâtiments voisins. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions, ou de l'énergie renouvelable, est également admis dans ces zones.

Dans l'OAP de Bel-Air, une prescription est faite pour orienter les constructions de manière à profiter de l'énergie solaire.

### Incidences du projet sur le climat

Plusieurs éléments participent à la prise en compte du réchauffement climatique. La protection des paysages et de la trame verte et bleue participe à la régulation climatique et l'amélioration de la qualité de l'air.

L'intégration des risques majeurs (inondation, mouvement de terrain, etc.) permet de prévenir le projet de l'augmentation de ces risques au regard du changement climatique.

L'implantation d'activités industrielles dans les zones AUX sera conditionné par le respect des normes en vigueur.

### Incidences du projet sur le fonctionnement urbain et l'économie

Le PLU définit une enveloppe urbaine cohérente avec des zones AU préférentiellement situées au sein des enveloppes urbaines ou en extensions directes. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service sont autorisées dans certaines zone U ce qui permet de développer les commerces de proximité.

L'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase de l'opération de requalification des casernes de Sénarmont (zones 1AUx et 2AUx) permet de répondre à une demande de foncier économique continue, et ainsi entretenir un tissu économique actif à l'échelle communautaire départementale.

## Incidences du projet sur les déplacements

Le règlement prévoit également la mise en place de stationnements pour vélos dans les établissements scolaires. Ces éléments permettent la diminution des déplacements fréquents (ou modification des modes de transport) et une diminution des consommations d'énergie et des émissions de GES liées aux transports.

En effet, l'étude des isochrones des déplacements d'une durée de 20 minute à pied au départ des sites ouverts à l'urbanisation montrent qu'ils sont accessibles depuis les principaux pôles d'emplois et d'habitat (le centre et ses extensions) de la commune. (cf carte de synthèse).

L'aménagement de nouvelles zones économiques (1AUx et 2AUx) n'entraineront pas de perturbation du système de déplacements communales au regard de la taille raisonnable de ce projet (moins de 5 ha).

Projet	Nombre de logements	Nombre d'habitants potentiel (taille des	Nombre de ménage	Nombre de voitu	re par ménages*	Emission de GES d'une parcourus	Nombre de km parcourus par	Nombre de GES émis par jour en kg	Nombre de déplacements journaliers				
	logements	ménages de 1,8)	menage	Ménages avec au	Ménages avec au		jour	jour en kg	potentiel**				
				moins 1 voiture	moins 2 voitures				-				
Population communale 2016	2364	4149	1867	971	452		47237	12234	5881				
Population communale 2030	2550	4300	2389	1242	578	0,259 kg/km de CO2	60444	15655	7525				
Secteur Bel-Air	41	74	41	21	10	0,235 kg/kill de CO2	1037	269	129				
Secteur route de Metz	11	20	11	6	3		278	72	35				

<sup>\*52.3%</sup> ont au - 1 voiture, 24,2% ont au - 2

voitures

conso voiture: 0,259 kg/km de CO2

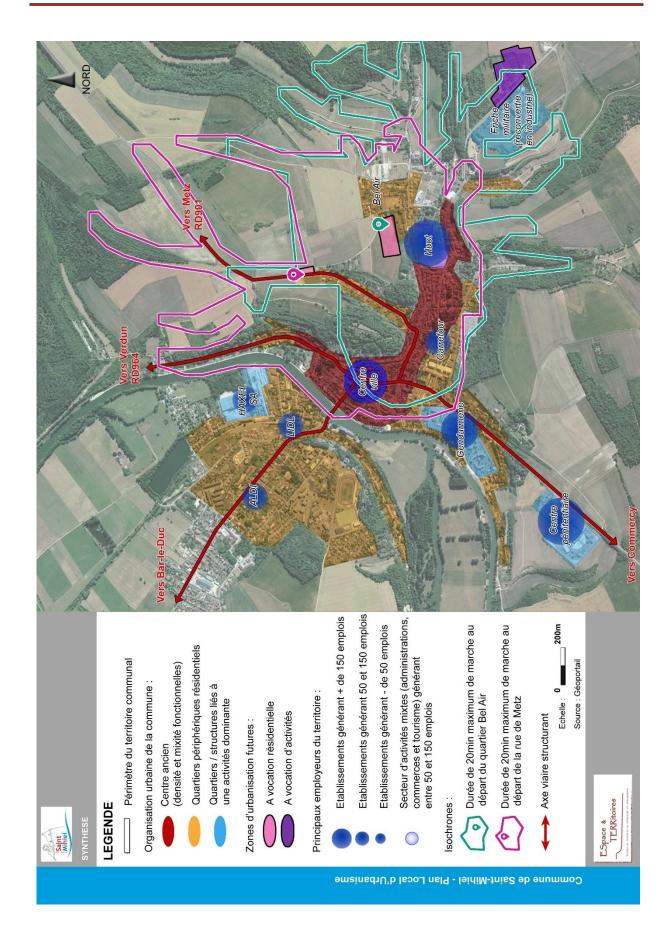
- L'émission de GES (liée au déplacement) de Saint-Mihiel en 2016 représente 35% des émissions du Sammiellois liées au transport routier (12623654,6 kg annuels).
- Le projet de PLU pourrait entrainer une augmentation de 28% des émissions de GES horizon 2030.
- La part de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Bel-Air » ne représenterais que 2% des émissions de GES quotidiennes de la commune.
- La part de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « route de Metz » ne représenterait que 0.5% des émissions de GES quotidiennes de la commune.
- L'objectif du programme d'écoquartier Bel-Air est de fournir une offre en logement de qualité pour les emplois développés par l'entreprise Huot, situé à 300m du site. Ces nouveaux logements permettront également une accessibilité à moins de 20 minutes à pied du centre-ville ou des casernes de Senarmont, nouvelle ZAE de la commune (cf carte présentée ci-contre). Le carrefour est également rapidement accessible à pied.

**NB**: cette méthode projette l'émission maximale de GES kg/jour sans prendre en compte l'évolution du taux de motorisation ou l'évolution des distances parcourus. Cela explique une augmentation aussi importante des émissions de GES entre 2016 et 2030. Les résultats affichés restent donc approximatifs et donc à pondérer, le but de cet exercice étant de comparer le ratio entre les émissions communales et celles des secteurs ouverts à l'urbanisation.

<sup>\*\*</sup>moyenne nationale en 2008 : 3,15 déplacements

individuels par jour.

<sup>\*\*\*</sup>en prenant en compte une distance quotidienne de 25,2 km selon la moyenne national de 2008



#### Travaux prévus pour rendre possible le projet

#### Le quartier Bel-Air (zone 1AU et 2AU)

#### **Urbanisme**

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

## 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

- Limiter 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)

**Les zones 1AUx et 2AUx** 

Aucun projet.

Au regard de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme, les ouvertures à l'urbanisation des zones 1AU, 2AU, 1AUx et 2AUx permises par le PLU de Saint-Mihiel :

- ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU ne menace aucune zone humide présentant un potentiel écologique suffisamment remarquable pour que celui-ci prévale sur les besoins de développement de la commune. Ces zones ne présentent presque aucune sensibilité environnementale. Seules les zones AUx occupent des réservoirs du SRCE et une ZNIEFF de type 1. Cependant, la zone économique ne représente que 0.3% de ce périmètre et est déjà en partie urbanisée. L'impact sur l'environnement est donc négligeable du point de vue des objectifs de préservation de la biodiversité.

Le projet de PLU ne permet aucune consommation excessive d'espace : au contraire, il réduit les ouvertures à l'urbanisation par rapport au document de 2007, et au profit des espaces agricoles qui ceinture l'enveloppe urbaine. Le développement urbain permis par le PLU de 2020 respecte les objectifs démographiques définis par la commune en fonction des tendances observées durant ces 10 dernières années (démographie, consommation foncière, évolution de l'offre en logement) et des besoins en matière de développement sociale et économique. Ainsi, le PLU limite son objectif de développement urbain à la production de 186 logements dont seulement 64 sont destinées à de nouveaux habitants. Aussi, la production de ces logements est conditionnée par une densité moyenne de 18 log/ha imposée par les OAP. Ces dernières programment la réalisation de 84 logements dont seulement 31 seront produits en extension de l'urbanisation. Environ 5 ha sont destinés à la réponse en besoin de foncier économique.

Atteindre ces objectifs permettra ainsi à la commune d'affirmer sa position à l'échelle de l'intercommunalité et de son bassin de vie.

Le projet ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements. La production de ces logements en extension de la trame urbaine n'entrainera l'augmentation que de 84 habitants, soit +2% de la population communale. Si l'on rapporte ce chiffre à un taux de motorisation des ménages de 75%, on peut estimer que l'augmentation des GES sera négligeable. De plus, l'étude des isochrones des déplacements de 20 min à pieds depuis ces nouveaux secteurs montre qu'ils donnent facilement accès aux principaux pôles d'emplois de la commune, ce qui facilite un report modal des nouveaux habitants de la voiture vers les modes actifs.

Enfin, ces 6.64 ha d'ouvertures à l'urbanisation sont constitués à 35% de logements et 65% de foncier économique. Le reste de la production de logements se réalise à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, et une OAP centre-ville s'attache à, en partie, résoudre le problème de la vacance commerciale. On peut donc estimer que le PLU, à travers ses ouvertures à l'urbanisation, ne porte pas atteinte à l'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services.

La présente demande de dérogation expose un scénario alternatif réduisant drastiquement sa consommation d'espace : de 6.6 ha de zones ouvertes à l'urbanisation dans sa version d'arrêt, il passe à seulement 2 ha dans sa phase d'approbation. Ainsi, il respecte son objectif de modération de la consommation de l'espace fixé à 4 ha. Les 2 ha restant pourront être distribué en fonction des projets en cours de réflexion sur le territoire (reprise de la zone 1AUx ou de la zone 2AU secteur « route de Metz » par exemple).

Le projet de PLU de Saint-Mihiel s'attache, à travers les moyens mis en place pour atteindre ses ambitions de développement sociale, économique et écologique, à organiser un équilibre entre :

- Une production de logements et de foncier économique équilibré en extension de l'urbanisation afin de fournir le strict minimum de l'offre immobilière demandé en neuf ;
- Une politique volontariste de préservation de l'environnement et de modération de la consommation foncière, en concentrant l'action public sur le développement urbain intra-muros;
- En prévoyant la mise en place d'un panel d'orientations et d'actions en faveur du développement durable et ainsi concilier aménagement et fonctionnement écologique des espaces.

## 4- LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

La loi ALUR (loi no 2014-366 du 24 mars 2014) a durci les possibilités de délimiter de tels secteurs en soumettant leur création à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et précisant qu'ils ne peuvent être créés qu'« à titre exceptionnel ».

Les secteurs constructibles suivants :	de tailles et de capacité limitée (STECAL au sens de la loi ALUR) sont les
N	
Localisation	
Surface	
Na (vocation agricole)	
Localisation	A l'ouest du ban communal à l'emplacement de la ferme Saint- Christophe
Surface	3,19 ha
Nhe (hébergement)	
Localisation	Dans le secteur de la ferme Saint-Christophe et à l'ouest du Camp des Romains
Surface	3,32 ha
Nj (jardins)	
Localisation	En périphérie de l'enveloppe urbaine
Surface	28,23 ha
NI (loisirs)	
Localisation	Le long de la Meuse
Surface	18,58 ha
NIm (loisirs motorisés)	
Localisation	Le long de la RD 907
Surface	13,10 ha
Nm (touristique)	
Localisation	Dans le secteur de la ferme de la Marsoupe
Surface	1,11 ha
Nf (forestier)	
Localisation	
Surface	

N (protégé) Localisation Surface

#### Zone N

Ce secteur a pour objectif de permettre la protection des espaces naturels de la commune.

Certains secteurs comme les sites de l'ancienne usine à gaz GRDF et la parcelle située à proximité du ALDI étant pollués, la commune à fait le choix de les rendre inconstructibles. Ce choix permet, en outre, de préserver des espaces d'aération pour les sammiellois dans la trame urbaine en empêchant toute construction de s'y implanter.

L'interdiction de toute construction dans ces secteurs hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques, s'explique par le souhait de la commune de préserver le cadre et le paysage de cette zone.

#### **Zone Na (vocation agricole)**

Ce secteur a pour objectif de permettre la diversification touristique de la Ferme Saint-Christophe, qui dispose d'une pension et d'un élevage de chevaux mais qui n'est pas considérée comme une exploitation agricole.

Ainsi sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricoles et aux activités touristiques d'hébergement et de restauration afin de permettre le maintien de l'activité agricole et touristique et son développement. L'éloignement de la trame urbaine et sa proximité avec des sites naturels explique l'interdiction de constructions autres que celles exposées ci-dessus.

#### **Zone Nhe (hebergement)**

Ce secteur a pour objectif de permettre la diversification touristique, notamment la construction d'hébergements insolites.

Ainsi sont autorisées uniquement les constructions liées aux activités touristiques d'hébergement afin de permettre le maintien de l'activité agricole et touristique et son développement. Toutefois, l'emprise foncière dédiée à l'activité d'hébergement touristique ne peut excéder 500m² sur l'ensemble de la parcelle.

L'emplacement de ce secteur, soit en amont de la vallée de la Marsoupe ou à proximité du Camp des Romains mais tout deux éloignés du cœur urbain, justifie la non constructibilité de la zone en dehors des autorisations cités auparavant.

## Zone Nj (jardins)

Les secteurs de jardins (Nj) ont fait l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la trame urbaine (UA, UB et UC).

L'enfrichement des coteaux a été une des principales raisons de ce choix. Ces secteurs permettent la construction des annexes liées aux jardins à l'arrière des habitations et dans les jardins familiaux isolés des habitations (fontaine rouge, bords de Meuse, route du Bois d'Ailly, ...) mais également de préserver et reconnaitre les « jardins en terrasse » situés sur les hauteurs du centre-ancien.

A cette réflexion s'ajoute celle portée sur la constructibilité ou non en deuxième rideau, et ainsi sur la préservation des arrières de parcelles, afin de maintenir une cohérence d'ensemble de la trame urbaine et sa physionomie.

Ainsi, dans ces espaces caractéristiques du cadre rural de la commune, seuls sont autorisés les abris de jardins, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

## Zone NI (loisirs)

Cette zone permet de prendre en compte les secteurs dont la destination ou l'occupation du sol n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions autres que les annexes nécessaires au fonctionnement des activités présentes, en l'occurrence sportives ou de loisirs.

Ainsi, cinq secteurs NL ont été délimités sur SAINT-MIHIEL :

- Les équipements sportifs avenue de Coubertin ;
- La promenade des Dragons
- Le Canoë Kayak Club de Saint-Mihiel
- Le secteur dédié au kayak situé derrière Haxel
- Les bords de Meuse :
- Rue des Accacias
- Prolongement du Camping

Cette zone a ainsi pour but de pérenniser la vocation sportive et récréative du site, en permettant des aménagements, extensions et constructions en lien avec les besoins potentiels.

Ainsi, sont autorisées en zone NL les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs, les aires de jeux et de sports et les aires aménagées de pique-nique.

Seules sont autorisées en NL les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions ou installations liées à la pratique des sports et loisirs. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées.

## Zone NIm (loisirs motorisés)

Ce secteur occupé par le Moto-club de SAINT-MIHIEL et qui accueil régulière du public doit permettre les évolutions et les nouvelles constructions dédiées aux équipements sportifs tout en permettant un accueil satisfaisant du public afin de pérenniser le site.

#### Zone Nm (touristique)

Ce secteur a pour objectif de permettre la diversification touristique de la Ferme de la Marsoupe, qui dispose d'une pension et d'un élevage de chevaux mais qui n'est pas considérée comme une exploitation agricole.

Ce site dispose d'un éventail important de services tels que l'hébergement touristiques (capacité d'accueil de 40 personnes) ou la location d'un terrain de 4x4. Il est donc nécessaire de permettre le maintien de cette activité.

Ainsi sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricoles et aux activités touristiques d'hébergement et de restauration afin de permettre le maintien de l'activité agricole et touristique et son développement. L'éloignement de la trame urbaine et sa proximité avec des sites naturels explique l'interdiction de constructions autres que celles exposées ci-dessus.

#### Zone Nf (forestier)

Ce secteur a pour objectif de permettre l'exploitation forestière. Seules les constructions liées à cette exploitation sont autorisées afin de permettre le maintien de l'activité d'exploitation forestière et son développement. Toutefois l'implantation de toute autre construction est interdite afin de préserver le caractère forestier du secteur.

## Zone Np (protégé)

Ce secteur, disposant de sites aux atouts patrimoniaux et touristiques forts, a pour objectif d'identifier et de préserver les sites remarquables suivants :

- Les Dames de Meuse
- Les anciennes carrières de silex et vestiges archéologiques (quartiers des Avrils)
- Les Grottes du faubourg de Bar
- La promenade des Capucins
- Le parc de l'ancien château
- Les jardins du Musée de l'Abbatiale

L'interdiction de toute construction dans ce secteur hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques, s'explique par le souhait de la commune de préserver le cadre et le paysage de ces sites aux caractères exceptionnel.