

Commune de Saint-Mihiel (55)



Révision du

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier Approbation

Document conforme à la délibération du Conseil municipal du 25.11.2021 portant approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire



ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

2, place des Tricoteries
54230 CHALIGNY

Tél : 03 83 50 53 87
Fax : 03 83 50 53 78
Mail : contact@esterr.fr

SOMMAIRE

Sommaire	3
Introduction	4
« Oudinot » (UC)	5
OAP N°1	5
« Les Quartiers » (UC)	7
OAP N°2	7
« Les Avrils » (UC)	9
OAP N°3	9
« Bel-Air » (1AU + 2AU + UB1)	11
OAP N°4	11
« Centre-ville » (UA)	15
OAP N°5	15
Programmation des logements prévus par le PLU	18

INTRODUCTION

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

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

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

- Secteur « Oudinot » (UC)

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

- Secteur « Les Quartiers » (UC)

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

- Secteur « Les Avrils » (UC)

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

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

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

- Secteur « Centre-Ville » (UA)

Il s'agit d'une opération de requalification de deux îlots du centre-ville portée par l'EPFL : l'îlot du Centre et l'îlot de Carmes. Elle recompose ces formes urbaines en mettant en place une programmation en logement, en espace public et espace vert, en aire de stationnement, en programmes mixtes aussi bien fonctionnellement que générationnellement.

+

« OUDINOT » (UC)

OAP N°1

■ Présentation

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

Surface d'emprise : 1,67 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

S'inscrire en compacité du tissu existant.

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

Paysage et environnement

Intégration paysagère :

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

■ Orientations d'aménagement

Habitat et forme urbaine

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

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	100%	-%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 10 logements	
Densité (log/ ha)	6 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

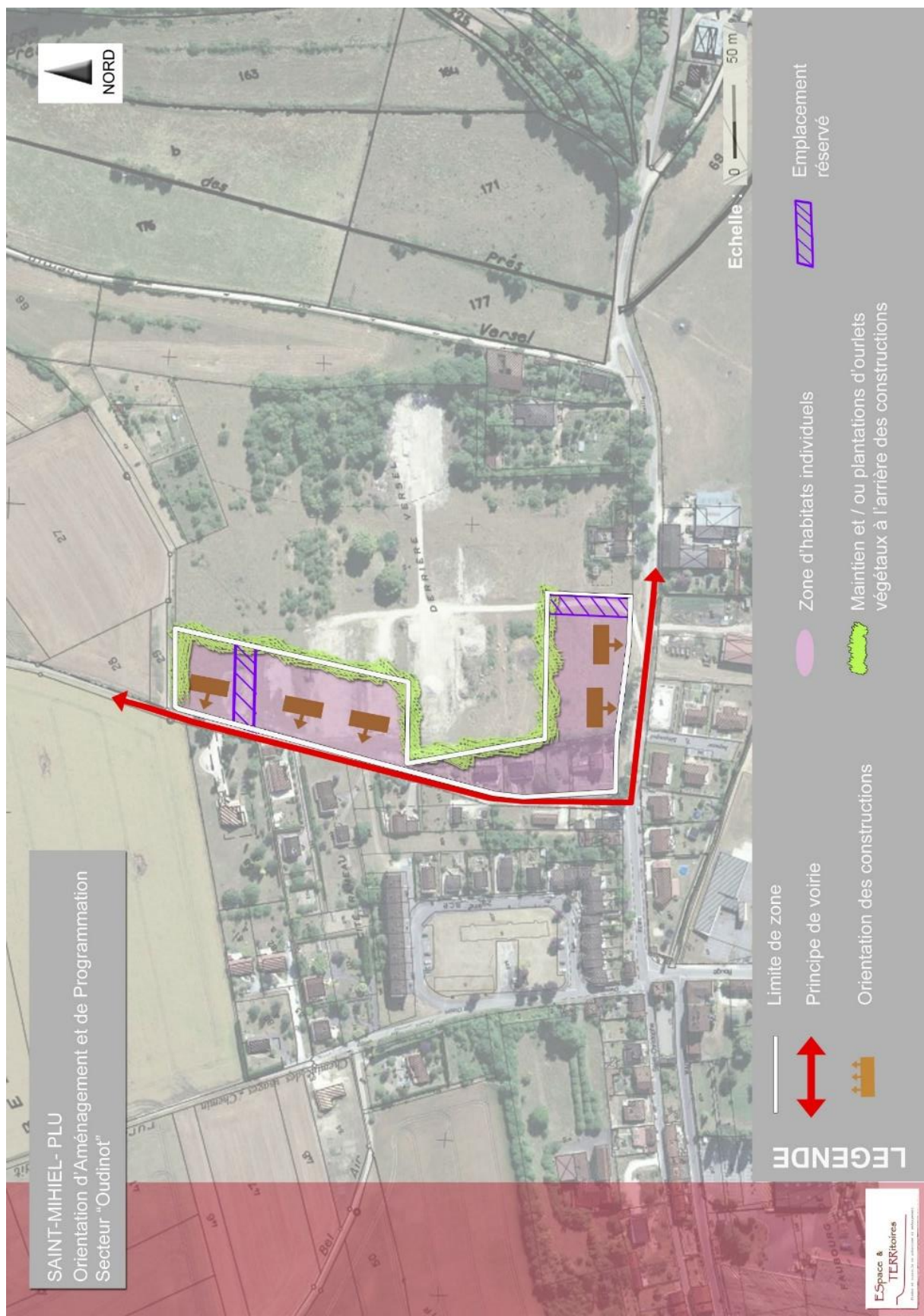
S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

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

Des aménagements de type « giratoire » ou « feu tricolore » devront permettre la sécurisation des accès à la Route Départementale 119.

Principes de développement durable

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



« LES QUARTIERS » (UC)

OAP N°2

■ Présentation

Zone UC située au nord-ouest du territoire.

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

Surface d'emprise : 3.85 ha :

- 2.2 ha pour l'habitat individuel ;
- 1.3 ha pour l'habitat collectif ;
- 0.35 ha pour les espaces verts.

■ Objectifs

Urbanisme

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

Paysage et environnement

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

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

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

Habitat et forme urbaine

Conserver les équipements publics existants.

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

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	80%	20%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Production d'environ 9 logements Requalification de l'existant	
Densité (log/ ha)	Densité de 20 logements/ ha (sur le secteur)	

Desserte et organisation viaire

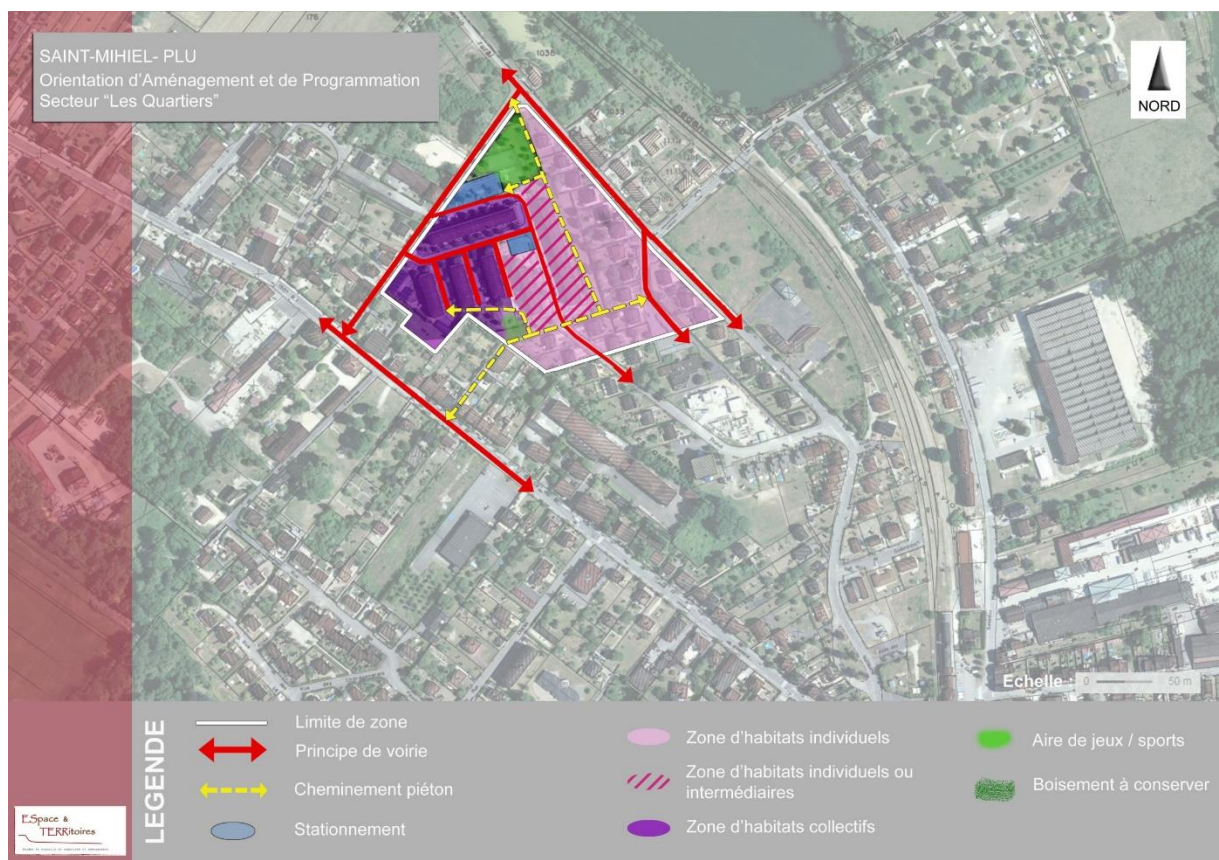
S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

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

Conserver les aires de stationnement existantes.

Principes de développement durable

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



« LES AVRILS » (UC)

OAP N°3

■ Présentation

Zone UC située au sud de la commune, à proximité des équipements sportifs.

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

Surface d'emprise : 3,0 ha.

■ Objectifs

Urbanisme

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

Paysage et environnement

Maintenir les espaces verts présents dans le secteur.

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

■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

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

Habitat et forme urbaine

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

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	80%	20%
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Production d'environ 5 logements (individuels) + requalification de l'existant	
Densité (log/ ha)	20 logements/ ha	

Desserte et organisation viaire

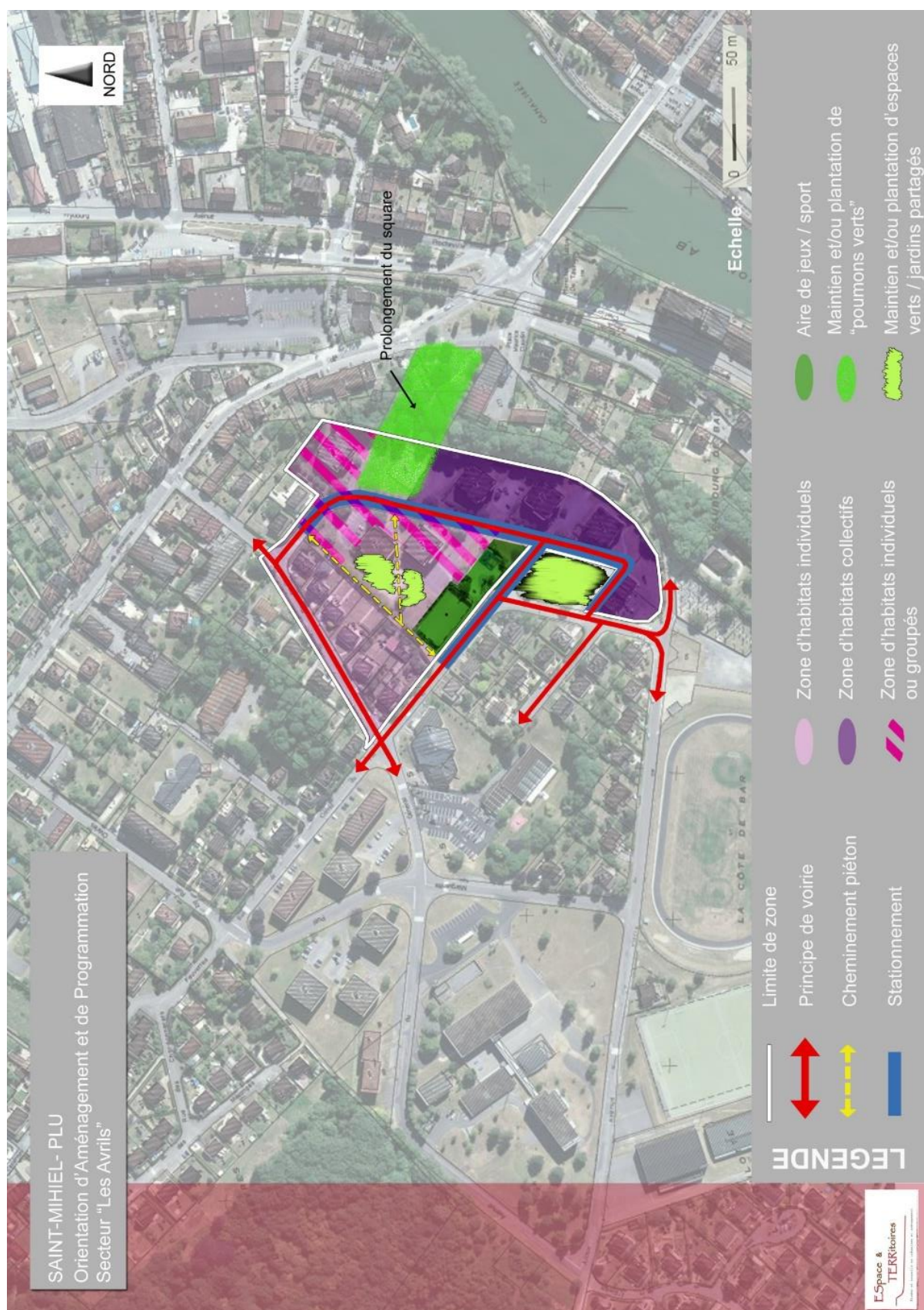
S'appuyer sur les voies de communication existantes pour desservir le secteur.

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

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

Principes de développement durable

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



«BEL-AIR » (1AU +2AU + UB1)

OAP N°4

■ Présentation

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

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

Surface d'emprise : 3,33 ha.

1AU : 1.57 ha

2AU : 0,35 ha

UB1 : 1,40 ha

■ Objectifs

Urbanisme

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

Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Paysage

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

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

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

+Zoom Phases 1 et 2



+Zoom Phases 3 et 4



■ Orientations d'aménagement

Urbanisme

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

Habitat et forme urbaine

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

Favoriser une densification urbaine raisonnable selon la répartition suivante :

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	100%	-%
Secteur dédié à l'habitat	65 % soit 2,16 ha (20% dédié à la voirie et 15% au « poumon vert »)	
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	Environ 40 logements Dont 30 en zone 1AU et 2AU	
Densité (log/ ha)	12 logements/ha sur le secteur dédié à l'habitat	

Desserte et organisation viaire

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

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

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

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

Paysage et environnement

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

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

Principes de développement durable

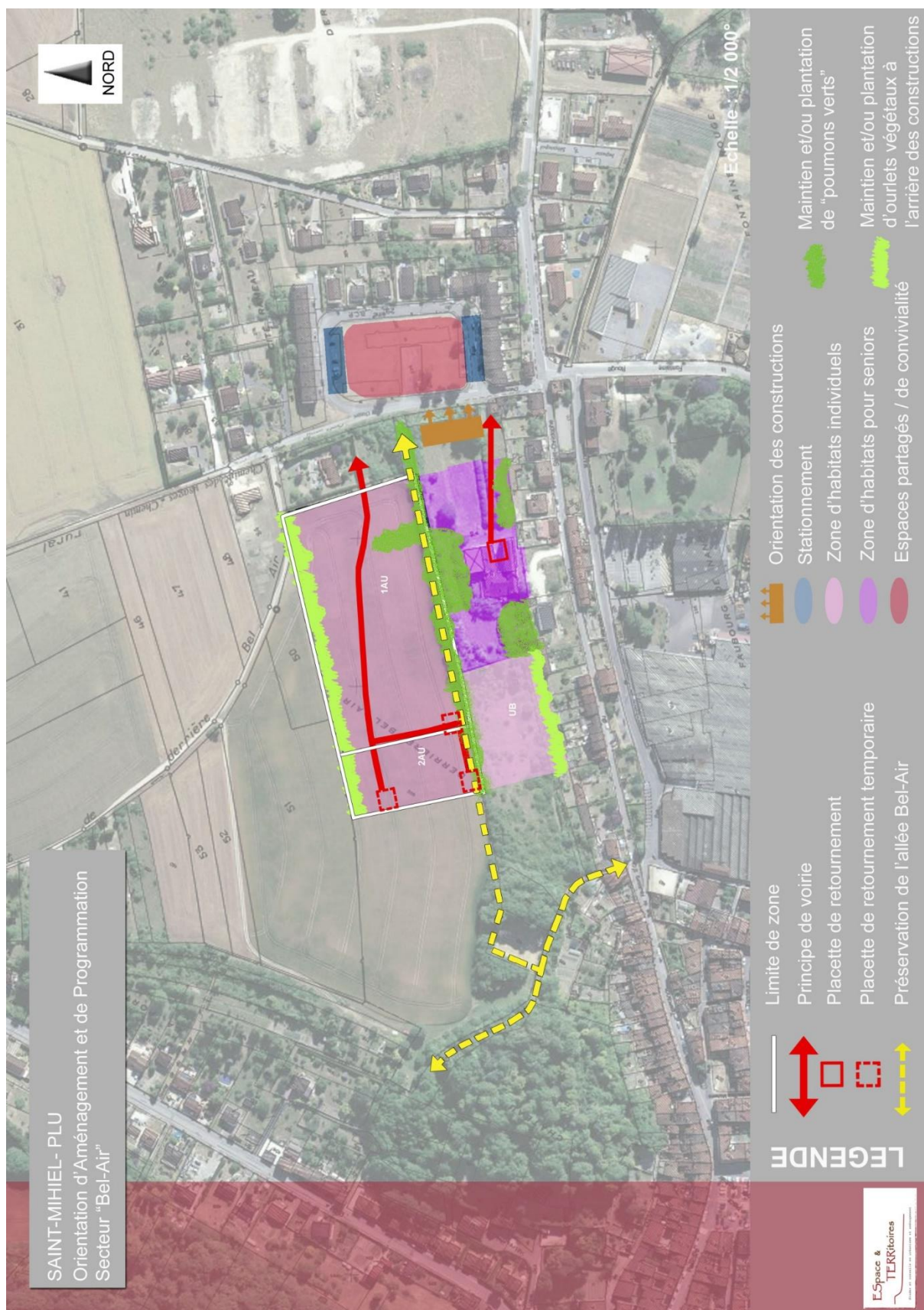
Infiltrer les eaux de pluie à la parcelle par tout dispositif approprié.

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

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

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

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



« CENTRE-VILLE » (UA)

OAP N°5

■ Présentation

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

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

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

Surface d'emprise : 0,38 ha

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

■ Objectifs

Urbanisme

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

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

Paysage et environnement

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

■ Orientations d'aménagement

Habitat et forme urbaine

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

	Part Habitat individuel pur	Part Habitat groupé
Typologie	50%	50%
Secteur dédié à l'habitat	Environ 60% pour l'habitat, 20% espaces verts et 10% stationnement	
Enveloppe prévisionnelle de logements projetée sur la zone	16 logements Ilot centre : 6 logements (4 seniors et 2 jeunes actifs) Ilot des Carmes : 10 logements (2 individuels et 8 collectifs)	
Densité (log/ ha)	12 logements/ha sur le secteur dédié à l'habitat	

Desserte et organisation viaire

Ilot du Centre :

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

Axonométrie du projet de l'Ilot Centre :



Coupe A-A'



Coupe B-B'

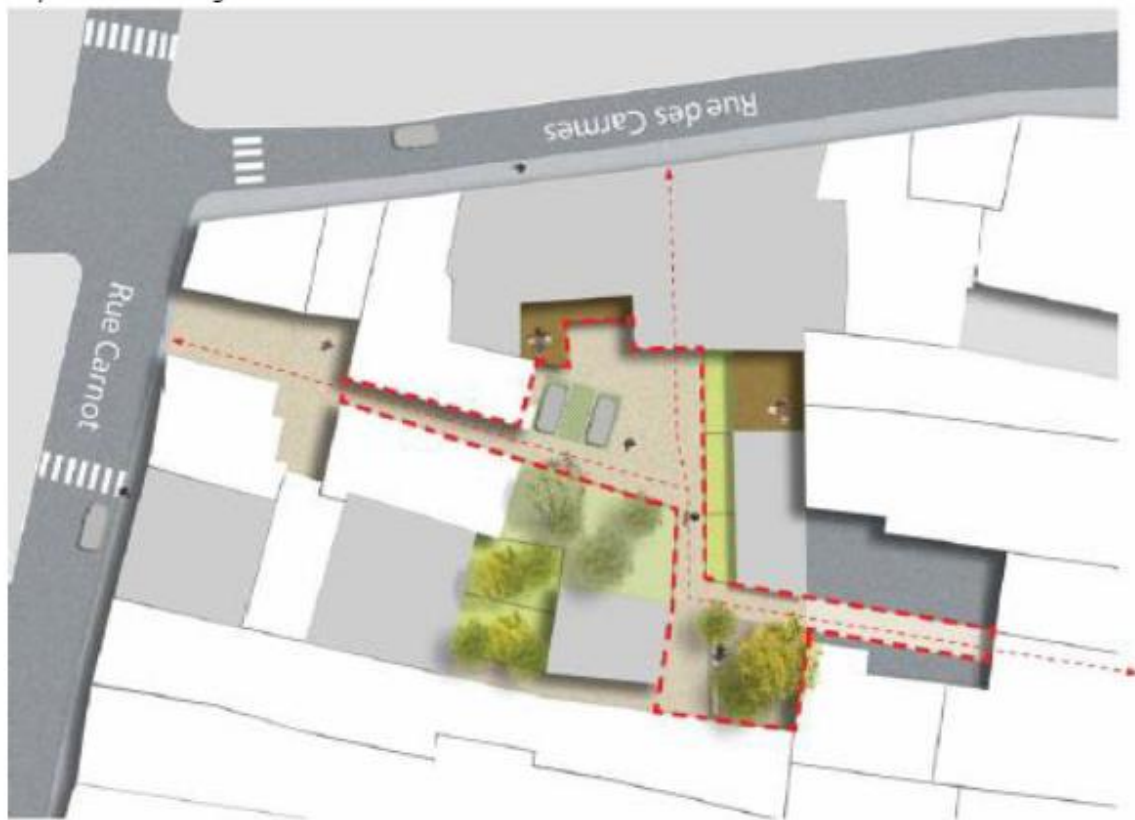


Source : URBANIS / TU-DU Architecture Urbanisme / DIGITALE Paysage

Ilot des Carmes :

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

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



Axonométrie du projet de l'Ilot des Carmes :



Paysage et environnement

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

PROGRAMMATION DES LOGEMENTS PREVUS PAR LE PLU

Zones/opérations	Surface (ha)	Type de consommation	Nombre de logement et Densité du secteur (log/ha)	Programmation
OAP n°1 Oudinot (UC)	1.67 ha	Extension dans un espace urbanisé	10 logements 6 log/ha	100% habitat individuel
OAP n°2 « les Quartiers » (UC)	3.85 ha	Renouvellement urbain avec destruction d'immeubles collectifs	9 logements + requalification 20 log/ha	80% habitat individuel pour 20% habitat groupé
OAP n°3 « les Avrils » (UC)	3 ha	Renouvellement urbain avec destruction d'immeubles collectifs	5 logements + requalification 20 log/ha	80% habitat individuel pour 20% habitat groupé
OAP n°4 « Bel-Air » (1AU + 2AU + UB1)	3.33 ha 1.92 ha en extension	Extension sur de la friche urbaine	40 logements 15 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°5 « centre-ville » (UA)	0.38 ha	Requalification du bâti	16 logements 40 log/ha	Mixité fonctionnelle : Habitat (50% individuel et 50% collectif) Hébergement touristique (hôtel) Commerces
TOTAL	12.23 ha	X	80 logements 20 log/ha (FU produites)	X