Département de Meurthe-et-Moselle

Commune de Mont-Saint-Martin

REVISION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C

agape LORRAINE NORD
agence d'urbanisme et de développement durable

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal

En date du……

approuvant

la révision du Plan Local d'Urbanisme

LE MAIRE

Sommaire

Orientation n°1 : Zone d'activité UX (Cergel) et zone 1AUe - Aménagement d'une zone à vocation équipement et aire d'accueil des gens du voyage 5

Orientation n°2 : Entrée de ville depuis Aubange..... 8

Orientation n°3 (générale) : zone d'activité commerciale UXc, 1AUXc et zone d'activité 2AUX Entre-Deux-Voies 9

Orientation n°3bis : Zoom entrée de ville Zones d'activités des 3 frontières – Pétale 4 (Plateforme Nord)..... 13

Orientation n°4: zones 1 AU, 1AUe, 1AUXc et 2 AU secteur des quartiers « Gare » et « Jean Jaurès » 17

Orientation n°5: Zones d'activité du Prieuré et Carradori (UX) et entrée de ville depuis Longwy.. 22

Orientation n°6: Secteur des Bleuets – quartier du Val 24

Orientation n°7: Aménagement d'une parcelle libre en zone UB, rue Mathieu de Dombasle ... 28

Orientation n°8: Aménagement de la zone 1AU, lieu-dit "Fontenelle" 30

Orientation n° 9: zone 1 AU du Gourtimont..... 32

Orientation n° 10: rue Jean-Baptiste Blondeau 34

:



Orientation n°1: Zone d'activité UX (Cergel) et zone 1AUe - Aménagement d'une zone à vocation équipement et aire d'accueil des gens du voyage

Contexte et enjeux:

Le site est localisé au Nord du ban communal. Il est limitrophe au Nord avec la frontière de la commune d'Aubange en Belgique. Il comprend :
- au nord une friche d'activité constituée par d'anciens locaux, une aire de stationnement et une ancienne station d'épuration privée qui n'est plus en activité ;
- au Sud, un espace boisé qui assure la transition entre la friche et un espace agricole ;
- l'ensemble est bordé par une route permettant de rejoindre Aubange ;
- un club canin est localisé de l'autre côté de la voie.

Le site (UX-1AUe) représente environ 5,5 ha)

Les **enjeux** concernant l'aménagement de ce secteur sont multiples :

- occuper une friche d'activité;
- assurer la transition entre la friche au Nord et la zone dédiée à des équipements et une aire d'accueil des gens du voyage ;
- favoriser l'insertion paysagère et environnementale des nouvelles occupations du sol.

Principes d'aménagement

L'aménagement du secteur s'appuiera sur la voirie existante.

Une réflexion devra être portée sur la mutualisation du stationnement.

Le schéma de la page suivante illustre le projet d'aménagement.

Environnement

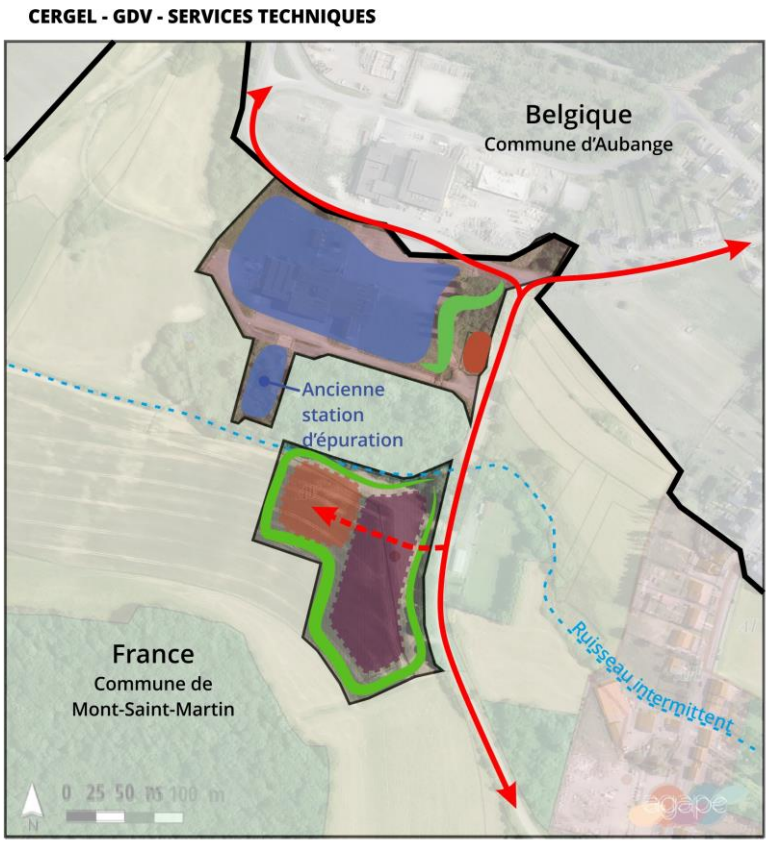
L'urbanisation de ce secteur va également augmenter l'imperméabilisation des sols et augmenter le ruissellement. Les choix techniques en matière d'aménagement du site devront chercher à minimiser les incidences sur la qualité des eaux de la commune, notamment via la gestion des eaux pluviales et le traitement des eaux usées.

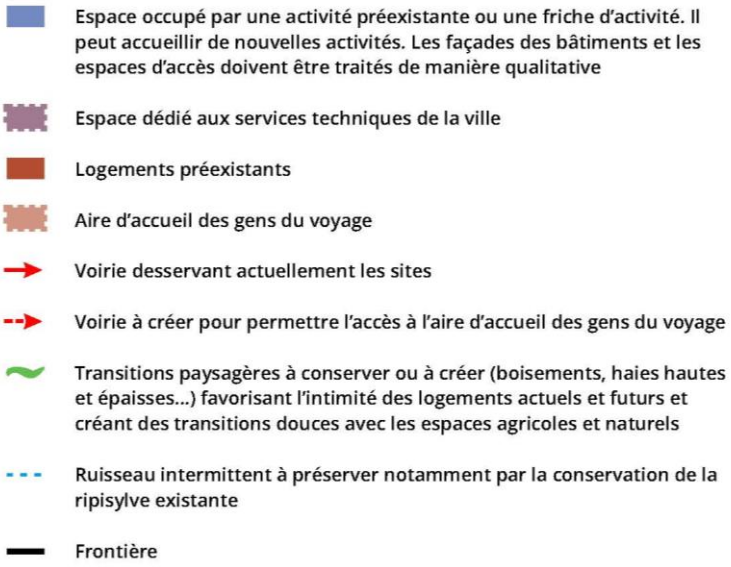
Afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, on favorisera la plantation de végétaux locaux pour favoriser la biodiversité.

Le projet d'aménagement de la zone devra également intégrer une réflexion sur la question énergétique. Cette réflexion pourra porter sur :
- l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- le bioclimatisme pour l'aménagement global et les constructions ;
- la limitation de la production de déchets ;

- l’éclairage.

Le secteur est traversé par un ruisseau intermittent. Les occupations et utilisations du sol devront respecter un recul d’au moins 10 m des berges.
Par ailleurs, il est concerné par des mouvements de terrains (aléas faibles), le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen. Le projet d’aménagement devra tenir compte de ces risques.





Espace occupé par une activité préexistante ou une friche d'activité. Il peut accueillir de nouvelles activités. Les façades des bâtiments et les espaces d'accès doivent être traités de manière qualitative

Espace dédié aux services techniques de la ville

Logements préexistants

Aire d'accueil des gens du voyage

Voirie desservant actuellement les sites

Voirie à créer pour permettre l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage

Transitions paysagères à conserver ou à créer (boisements, haies hautes et épaisses...) favorisant l'intimité des logements actuels et futurs et créant des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels

Ruisseau intermittent à préserver notamment par la conservation de la ripisylve existante

Frontière

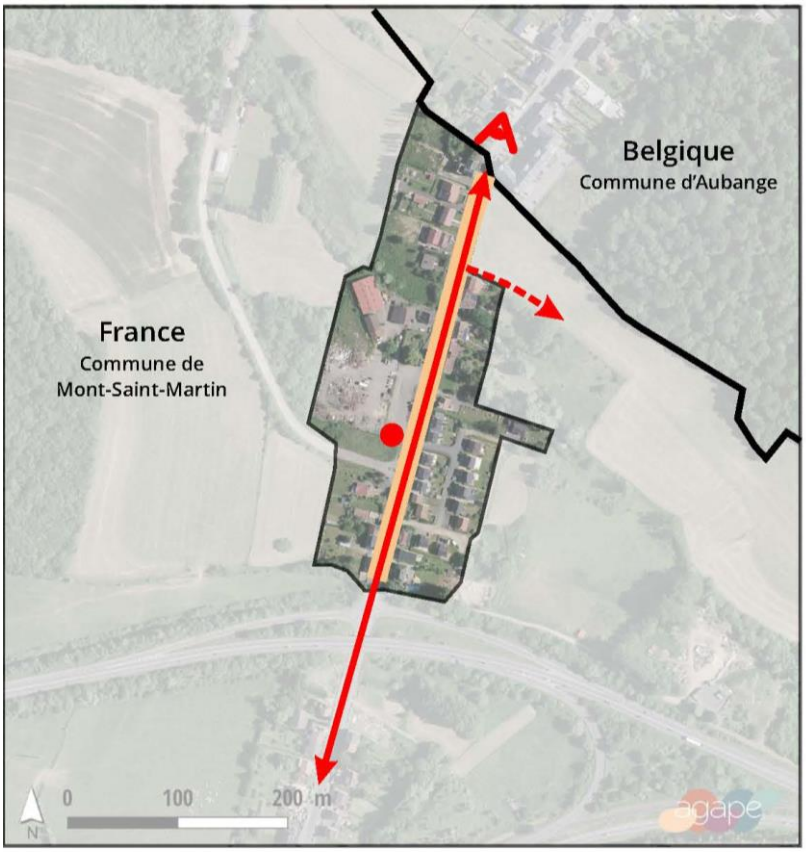
Avril 2017



Orientation n°2: Entrée de ville depuis Aubange

L'enjeu de cette entrée de ville depuis la commune d'Aubange se résume à améliorer la qualité urbaine.

Pour répondre à cet enjeu paysager, l'entrée de ville sera aménagée de manière simple comme le présente l'illustration ci-dessous. L'entrée de ville sera plus lisible.



Point de vue surplombant le quartier et la commune

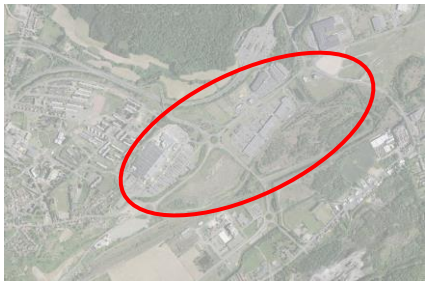
Conserver un accès carrossable aux espaces agricoles confinés entre les bois côté belge et le ruisseau des Chinettes

Espace public à requalifier pour la qualité urbaine de l'entrée de ville

Arrêt de bus en lien avec les lignes de transport en commun belges

Voirie existante

Frontière



Orientation n°3 (générale): zones d'activité commerciale UXc, 1AUXc et zone d'activité 2AUX Entre-Deux-Voies

Localisation/contexte

Ce site présente une position géographique stratégique aux frontières belges et luxembourgeoises. Il représente une superficie de près de 97 ha ; il comprend 2 secteurs :

- d'une part, la **zone commerciale « Pôle Europe** », identifiée comme une zone d'aménagement commercial (ZACOM) dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT Nord 54 ; elle comprend le centre commercial Auchan et les extensions commerciales situées à l'Est de celui-ci. Il correspond à une entrée importante sur le territoire français. Au Nord de la zone, il existe une autre entrée d'agglomération depuis la Belgique par la RN 52, via l'ancienne douane.
Actuellement la zone commerciale est constituée de quatre sous-ensembles, appelés pétales, dont trois occupés. Un projet est existant sur la partie Nord. La partie Sud-Ouest est actuellement inoccupée et correspond à une friche industrielle.
A ce jour, le centre commercial et les pétales deux et trois sont desservis par les transports en commun. Les autres secteurs ne sont pas desservis par le bus et les accès en mode doux sont difficiles (présence de routes départementales très fréquentés). L'accès au site reste largement dépendant de l'automobile.
Le site (UXc, AUXc) représente environ 74 ha
- d'autre part, **la plate-forme en friche - zone Entre-Deux-Voies** située au Sud-Est, qui jouxte la zone commerciale au Nord et le futur projet de la Zone d'Activités Régionale sur le site du Grand Bis, à Pétange, au Sud.
La zone 2AU représente une superficie d'environ 22,5 ha

Objectifs/aménagements

De par sa position stratégique, à l'entrée du territoire, ce site revêt une importance particulière pour l'agglomération et plus largement pour le territoire du SCoT.

L'objectif est de renforcer sa position :
- d'une part, en permettant l'accueil de nouvelles activités commerciales sur les espaces encore disponibles et de conforter les activités existantes ; des services aux entreprises et aux salariés devront également être mis en place.

- d'autre part, en permettant l'accueil de nouvelles activités au Sud-Est de la zone commerciale (Entre-Deux-Voies) pouvant être complémentaires avec les sites environnants.

Ce site présente une configuration très particulière de par la nature de ses limites :

- la zone commerciale jouxte des zones urbanisées au Nord et la route nationale RN 52 au Nord-Est ;
- elle est bordée au Sud par la voie ferrée qui la sépare de la plateforme Entre-Deux-Voies, enclavée elle-même par une autre voie-ferrée.

L'aménagement du site devra prendre en compte ces spécificités.

Le site est également traversé par deux cours d'eau (La Chiers au Sud et le ruisseau des Chinettes au Nord-Est.

Une attention particulière devra être portée à l'amont des projets à la problématique de la présence des cours d'eau (intégration environnementale, prise en compte des aléas d'inondation et gestion des eaux pluviales). Les occupations et utilisations du sol devront respectées un recul de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau

Les projets devront prévoir une optimisation du foncier et une rationalisation des espaces en fonction des futures occupations.

Les enjeux seront d'intégrer les futurs projets dans ce paysage et de donner une image de qualité de l'entrée de la commune, de l'agglomération, du SCoT et du pays. Les projets devront prendre en compte ces transitions en privilégiant un traitement paysager.

Le schéma de la page 11 illustre le projet d'aménagement.

Aspect architectural

L'aménagement des espaces vides sera visible depuis les routes départementales RN 52, RD 618, RD 46 et 46b ainsi que depuis les voies ferrées. Il s'agira de les valoriser au travers d'un projet paysager ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignées au niveau architectural : volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades…

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

Desserte, déplacements et stationnement

L'ensemble du secteur est accessible depuis la RD 618, la RD 46A depuis la Belgique et la RD 46 depuis Longwy.

Pour les nouveaux aménagements, les circulations devront être hiérarchisées afin de s'adapter à chaque contexte :
- des voiries principales d'accès au site.
- des voiries secondaires de desserte des différents espaces de projets ;
- des espaces pour les livraisons ;

- des cheminements doux ;
- …

Des connexions devront être réalisées avec les plates-formes environnantes ainsi que les quartiers environnants. L'accessibilité et la desserte en transport en commun devront être étudiées et adaptées.

Une signalétique devra être mise en place en entrée de zone.

Les stationnements des futures activités devront être mutualisés afin de limiter au maximum leur emprise foncière. Leur impact visuel doit être limité en lien avec les thématiques précédentes d'insertion urbaine et de transition paysagère.
Les circulations piétonnes, entre les différentes activités, doivent être optimisées pour rendre les parcours intuitifs quel que soit le lieu de stationnement.

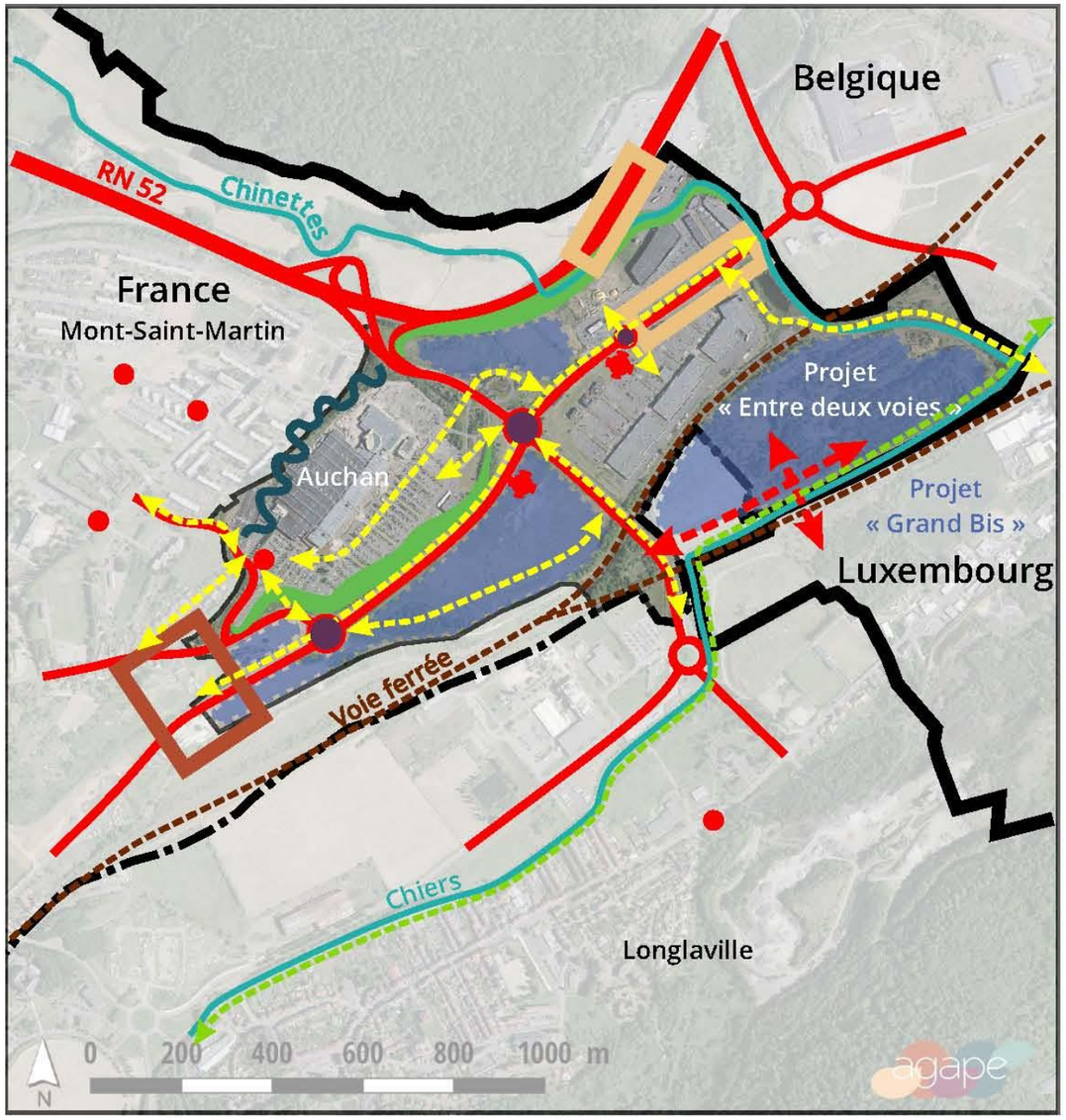
En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication électronique.

Environnement

La préservation et la valorisation de la qualité environnementale, doivent, dans ce secteur, susciter des attentions particulières :
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables :
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, …

La zone commerciale est concernée par des mouvements de terrains (aléas faibles et moyens) et le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen Le site dit « Entre Deux Voies » est également concerné par ces risques ainsi que le risque d'inondation faible à fort
Les deux sites sont également concernés par des nuisances sonores liées à la proximité de la RN 52, de la RD 618 et de la RD 46b. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces contraintes.
Les projets d'aménagement devront tenir compte de ces contraintes.

ZACOM et ENTRE DEUX VOIES



Transition paysagère à créer entre les quartiers d'habitation et la zone d'activités afin de préserver l'intimité des logements et les protéger du bruit généré par les activités

Préserver et conforter la ripisylve et les haies notamment le long du ruisseau des Chinettes et le long de la RN 52 afin de conserver un cadre naturel

Entrée de ville à traiter de manière qualitative par des aménagements paysagers (plantations herbacées et arbustives) et des façades travaillées

Traiter la jonction avec les quartiers d'habitat, existants ou à venir, de manière qualitative en créant des continuités urbaines cohérentes (volumes des constructions similaires, recul similaire par rapport à la voirie...)

Utiliser les ronds-points comme repères et marqueurs de l'identité locale (par exemple par l'installation d'oeuvres d'art permanentes ou temporaires)

Aménager ou prolonger des cheminements doux le long des axes structurants et créer des raccourcis pour rejoindre les différents commerces ou activités et les quartiers environnants

Sentier cyclo-pédestre

Principe de desserte de la zone d'activités dite « Entre deux voies »

Espace dédié à de nouvelles activités commerciales

Arrêt de bus

Arrêt de bus à créer pour la desserte des zones actuelles et futures

Voirie existante

Limite communale

Frontière

Avril 2017



Orientation n°3bis : Zoom entrée de ville Zones d'activités des 3 frontières – Pétale 4 (Plateforme Nord)

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans l'étude entrée de ville et vient préciser les principes d'aménagement sur la plateforme Nord (dit pétale 4) de la ZACOM.

Localisation / contexte / objectifs

Le site s'inscrit au sein d'une zone commerciale existante, en marge de la RN 52 et de la RD 618 au Nord-Est du territoire communal.
Il se positionne dans une zone d'activités d'intérêt intercommunal à fort rayonnement, dont la densification s'inscrit dans la poursuite de la logique d'aménagement d'ensemble initiée par la ZAC des 3 frontières.
Le développement de la Zones d'activité permettra de renforcer un pôle économique majeur, dans le respect des logiques urbaines de croissance, d'utiliser de manière rationnelle le foncier aujourd'hui sous utilisé.

Le complément urbain souhaité poursuit 3 objectifs prioritaires (dans le respect du PADD) :
- Prioriser le développement urbain sur les friches et les espaces urbains libres ou sous utilisés
- Organiser le développement programmé du Pôle Europe en tant que zone stratégique identifiée au SCoT en permettant l'accueil de nouvelles enseignes
- Qualifier et améliorer l'entrée de ville depuis les axes structurants (RN52 et RD 618)

Principes d'aménagement

Permettre une utilisation rationnelle et cohérente de l'espace
Respecter les logiques de composition globale de la zone.

Le site se caractérise par un environnement bâti de forte empreinte à vocation économique. Il est bordé au Nord-Est et au Sud-Est par des bâtiments commerciaux, il participe à un ensemble économique construit et organisé autour de l'hypermarché (locomotive de la zone).
L'OAP permet une implantation « haute » des constructions, le bâti formera ainsi une coque périphérique tournée sur un espace central où sont regroupées toutes les fonctionnalités attendues pour une zone commerciale de cette envergure.

Si aujourd'hui ces espaces sont principalement dédiés à la pratique automobile, une mutation à long terme est à anticiper. Le cœur de la zone s'offre donc comme un gisement foncier.

Composer une façade urbaine valorisante depuis la RN52

L'orientation d'aménagement et de programmation pose les principes d'un traitement d'entrée de ville séquencé à la fois urbain et à forte dimension paysagère.

Les ambitions portées sont :
- Constituer une façade urbaine rythmée.
- Révéler / affirmer et renforcer une structure paysagère qualifiante.

Dans le respect de ces objectifs, 4 séquences urbaines sont spatialisées autour d'une trame végétale structurante préexistante à renforcer et dont les épaisseurs minimales sont imposées notamment en rive de voie.

Description de séquence selon l'axe Ouest/Est

La première séquence est celle de la proue urbaine (séquence A), offrant un signal architectural, une accroche et donc une identité à la zone. Une ligne d'implantation du bâti en rive de la RN est imposée (sans obligation d'occuper la totalité du linéaire retranscrit à l'OAP). Compte tenu de la position urbaine (accroche) des prescriptions particulières sont précisées concernant les façades :
Traitement noble et harmonieux des 4 façades excluant pignon, façade « arrière ». Aucun appendice technique ne devra être visible sur les façades.
Des principes d'espaces verts généreux sont spatialisés avec des épaisseurs associées.

La seconde séquence (B) permettra de prolonger et d'affirmer le front urbain. A l'instar de la première séquence, une marge de recul minimale de 45 m est fixée pour toute nouvelle implantation. La rive de voie sur une épaisseur minimale de 20 mètres devra recevoir un traitement végétal renforcé.

Une troisième séquence dite « intermédiaire » (C) assurera un rôle de lien entres les volumes existants et la proue. Les constructions nouvelles devront respecter une distance minimale de 60 m par rapport à l'axe de la RN. Des aménagements paysagers imposés le long du ruisseau des Chinettes permettront de conserver un cadre naturel comme écrin végétal qualitatif. Les occupations et utilisations devront par ailleurs respecter un recul de 10 m par rapport aux berges du ruisseau

La séquence D prend en compte les bâtiments existants et les intègre dans les lignes et dynamiques de composition. La marge de recul est fixée à 75 m.

Afin de permettre une composition d'ensemble :

- des polygones d'implantation sont imposées pour la totalité du pétale 4 (hors extension des volumes le long du boulevard de l'Europe). Ils permettent une implantation « haute » des constructions en excluant de fait le positionnement des parcs de stationnement en rive de RN 52
- Une bande en façade nord des bâtiments (jaune) matérialise un principe de circulation et de stationnement liés au fonctionnement du bâtiment, à l'exclusion d'usage public.

- Des aménagements et prolongements d'itinéraires doux liaisonneront les différents espaces de projets et assureront la fluidité des parcours doux entre les différentes zones marchandes.
Les franchissements des voies routières seront organisés de manière à assurer la sécurité de leurs usagers (zones tampons, marquages, visibilité, dispositifs de régulation le cas échéant)

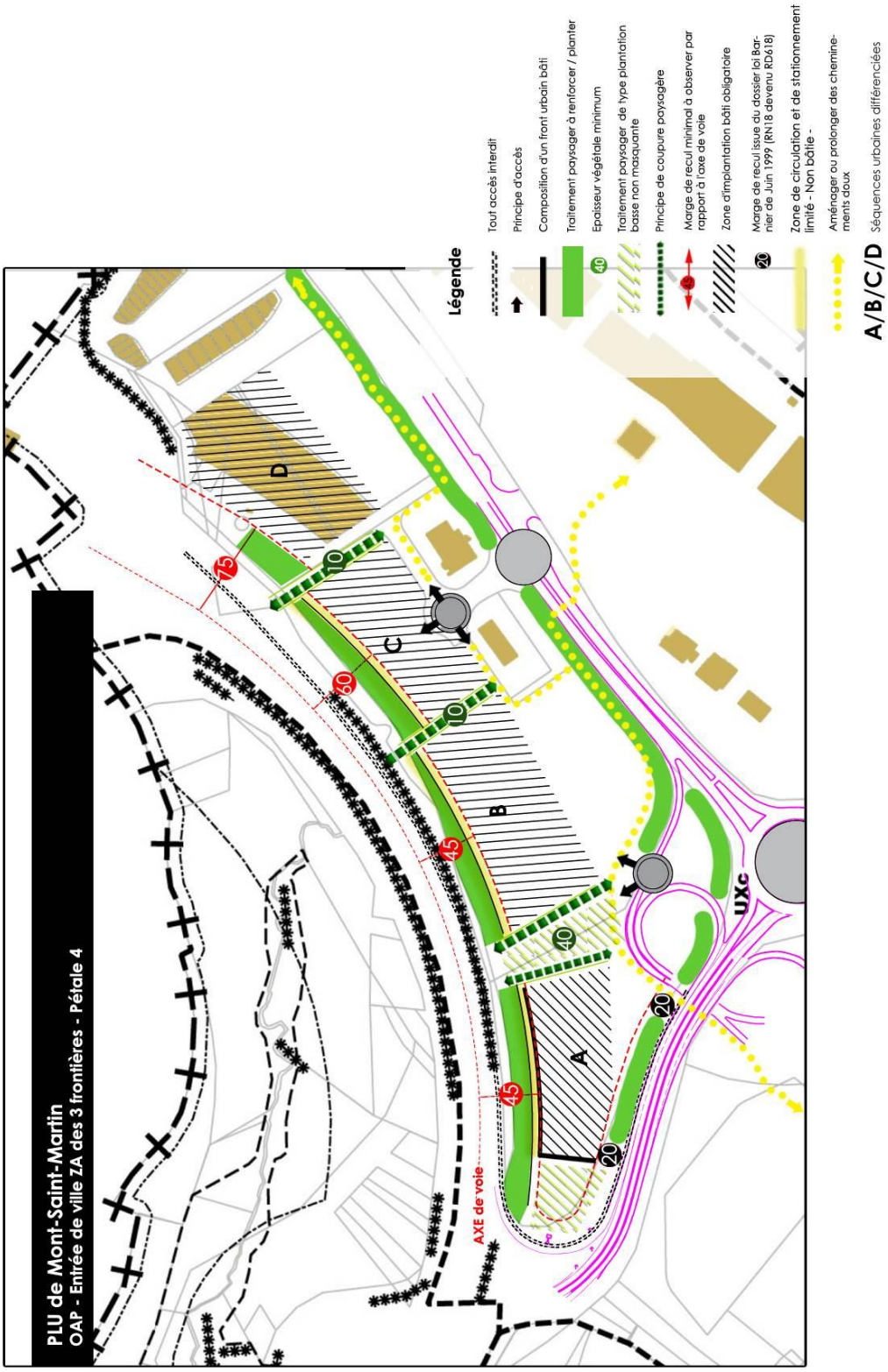
- Une gestion mutualisée de stationnement est encouragée.

Assurer la couture urbaine avec les bâtiments existants

Le complément urbain opéré par le projet du développement permettra de « raccrocher » les bâtiments commerciaux isolés à l'Est du Pétale 4 au bénéfice d'une meilleure cohérence urbaine, dans le respect de la composition d'ensemble de la zone et de ses logiques fonctionnelles.

Les principes d'implantation du bâti et des séquences urbaines prennent en compte les constructions existantes afin d'assurer une couture urbaine.

Les projets seront soumis aux prescriptions des personnes compétentes en matière de gestion des eaux pluviales et déterminer leurs propres ouvrages d'assainissement ou bénéficier d'ouvrages collectifs prévus à cet effet. Ils devront par ailleurs prendre en compte les aléas faibles de mouvements de terrain.


PLU de Mont-Saint-Martin
OAP - Entrée de ville ZA des 3 frontières - Pétale 4
Légende
Tout accès interdit
Principe d'accès
Composition d'un front urbain bâti
Traitement paysager à renforcer / planter
Epaisseur végétale minimum
Traitement paysager de type plantation basse non masquante
Principe de coupure paysagère
Marge de recul minimal à observer par rapport à l'axe de voie
Zone d'implantation bâti obligatoire
Marge de recul issue du dossier loi Barnier de Juin 1999 (RN18 devenu RD618)
Zone de circulation et de stationnement limité - Non bâtie -
Aménager ou prolonger des cheminements doux
A/B/C/D
Séquences urbaines différenciées
AXE de voie
UXc
A
B
C
D
45
60
75
10
20
40



Orientation n°4: zones 1 AU, 1AUe, 1AUXc et 2 AU secteur des quartiers « Gare » et « Jean Jaurès »

Localisation/contexte

Le projet d'aménagement est situé au sud du bourg historique et s'inscrit dans la continuité d'ensembles urbains et fonctionnels disparates (tissu urbain de faubourg autour de l'avenue de la Gare, habitat individuel implanté autour de la rue Mathieu de Dombasle ou de la rue de Nancy, friches ferroviaires, activités économiques, immobilier résidentiel récent au sud-ouest).
Il est connecté directement à l'entrée de ville est de la commune et aux activités économiques et commerciales.
Le site est caractérisé par une topographie fortement marquée. Il est dominé au nord-ouest par l'église Saint Martin et son prieuré et s'ouvre au sud-est sur la vallée de la Chiers au-delà de la voie ferrée.

Le site est composé de deux secteurs : le quartier « Gare » et le quartier « Jean Jaurès »

Le quartier « Gare » :
Situé au sud de l'Avenue de la Gare, ce secteur d'une surface d'environ 5,5 ha est une friche commerciale dont le renouvellement urbain a été entamé avec la réalisation du nouvel Hôtel de Police. Il est limité à l'ouest par la rue Alfred Labbé et au sud par l'Avenue des Arts.

Le quartier « Jean Jaurès » :
Ce secteur, qui s'organise de part et d'autre de la rue Jean Jaurès représente une surface d'environ 20 ha. Il est principalement occupé par des friches industrielles en partie basse du site et des jardins sur la partie nord. Il est limité au nord par la rue du Général De Gaulle et la rue Mathieu de Dombasle et au sud par la voie ferrée.



Objectifs :

Conforter une centralité forte autour du secteur « Gare » :

Ce site constituera le futur centre-ville de la commune.
En complément de l'hôtel de Police et des commerces de proximité implantés sur la rue de la gare, le secteur « Gare » est voué à devenir une véritable centralité d'équipements à l'échelle de la commune, avec l'accueil du futur collège de Mont Saint Martin et d'une école (secteur 1AUe)
La partie sud (1AU) d'une superficie d'environ 2,5 ha sera voué à un habitat mixte et dense. En matière de densité, on cherchera une densité moyenne de 40 logements/ha.

Orientations particulières :
- *Privilégier les accès principaux aux équipements sur ou à proximité de la voie nouvelle contournant l'Hôtel de Police.*

Transformer la rue Jean Jaurès en boulevard urbain de qualité:

La rue Jean Jaurès est le cadre d'un trafic routier important. Le projet vise la transformation de cette voie de transit en un véritable boulevard urbain, privilégiant notamment la sécurité des piétons, les circulations douces, une circulation apaisée, et une identité urbaine affirmée. Sa transformation permettra la revalorisation du dispositif d'entrée de ville du giratoire à l'avenue de la Gare.

Orientations particulières :
- *Définir un profil permettant d'accueillir une piste cyclable en double sens*
- *Définir une identité paysagère au boulevard (alignement d'arbres, banquettes ou noues paysagères…)*
- *Intégrer des dispositifs permettant de garantir un trafic à vitesse modérée.*

- *Rythmer la rue avec des espaces publics qualitatifs s'ouvrant sur le nouveau quartier au droit des carrefours d'accès au secteur « Jean Jaurès ». Ces espaces articuleront le bâti et pourront également accueillir des commerces ou services de proximité en rez-de-chaussée. Ils pourront idéalement accueillir des arrêts de transports en commun.*
- *Organiser une relation urbaine entre les constructions et la rue, un front bâti discontinu qui ménage des perméabilités visuelles entre la rue et l'intérieur du quartier.*

Organiser la couture urbaine entre les quartiers:
Les secteurs « Gare » et « Jean Jaurès » représentent des enclaves importantes entre plusieurs entités urbaines. Leur urbanisation représente une opportunité unique d'organiser des liaisons viaires, piétonnes et cyclables favorisant les échanges entre les quartiers.

Orientations particulières :

Sur le secteur « Gare »
- *Créer une liaison viaire entre la rue Marcellin Berthelot et la rue Alfred Labbé.*

Sur le secteur « Jean Jaurès »
- *Créer une liaison viaire entre le nouveau quartier et la rue Mathieu de Dombasle en direction du quartier du Val Saint Martin.*
- *Organiser le réseau viaire interne en relation avec la topographie du site en évitant les configurations en impasse pour les voies le plus structurantes.*
- *Créer des parcours cyclables continus permettant de relier le quartier au Val Saint Martin, au futur collège, à la rue du Général De Gaulle, et à la rue Jean Jaurès.*
- *Organiser des liaisons piétonnes entre le quartier et l'Avenue de la Gare, la rue du Général De Gaulle, l'Impasse de Strasbourg, la rue Mathieu de Dombasle et la rue de Thionville.*

Développer un nouveau quartier d'habitat valorisant par son cadre de vie et favorisant la mixité de typologies :
Le secteur « Jean Jaurès » représente le principal potentiel de développement résidentiel pour la commune. Son urbanisation tirera parti des potentiels paysagers du site (vues vers l'église Saint Martin et vers la vallée de la Chiers, inscription dans la pente, patrimoine paysager existant, jardins) pour organiser un cadre de vie qualitatif pour les nouveaux logements.

Orientations particulières :
- *Mettre en valeur les liaisons (piétonnes, cyclables et viaires) entre le haut et le bas du site par des axes paysagers. Leur aménagement valorisera une continuité de la trame végétale qui pourra également intégrer la gestion des eaux pluviales. Elle pourra être ponctuée par des espaces publics de proximité tels que squares, aires de jeux ou placettes.*
- *Ménager des ouvertures visuelles sur la vallée depuis les espaces publics d'articulation au droit des carrefours d'accès au secteur sur la rue Jean Jaurès.*

- *Tirer parti de la topographie et de l'orientation favorable du site (sud-est) pour organiser des logements bénéficiant de conditions de vues et d'ensoleillement valorisantes.*
- *Préserver le patrimoine végétal notamment sur la partie haute du site occupée par des jardins, en intégrant autant que possible les sujets remarquables dans l'espace public ou privé et en définissant une identité paysagère spécifique pour ce secteur.*

Le nouveau quartier s'inscrira dans les objectifs du SCOT en matière de densité, à savoir une densité moyenne minimale de 30 logements/ha, et cherchera à valoriser une réelle mixité des typologies d'habitat (collectifs, intermédiaires, individuel dense, lots libres). Pour s'inscrire en cohérence avec les différents tissus urbains et paysages environnants, la densité sera contrastée et adaptée au regard de la situation urbaine :

<u>Principes de répartition de la densité :</u>

- *Une densité moyenne minimale de 33 logements /ha est souhaitée sur la partie basse du site « Jean Jaurès »*
- *Une densité plus faible de l'ordre de 28 logements /ha pourra être autorisée autours des voies secondaires du site « Jean Jaurès » et notamment sur la partie haute du site, compte de la topographie du site*

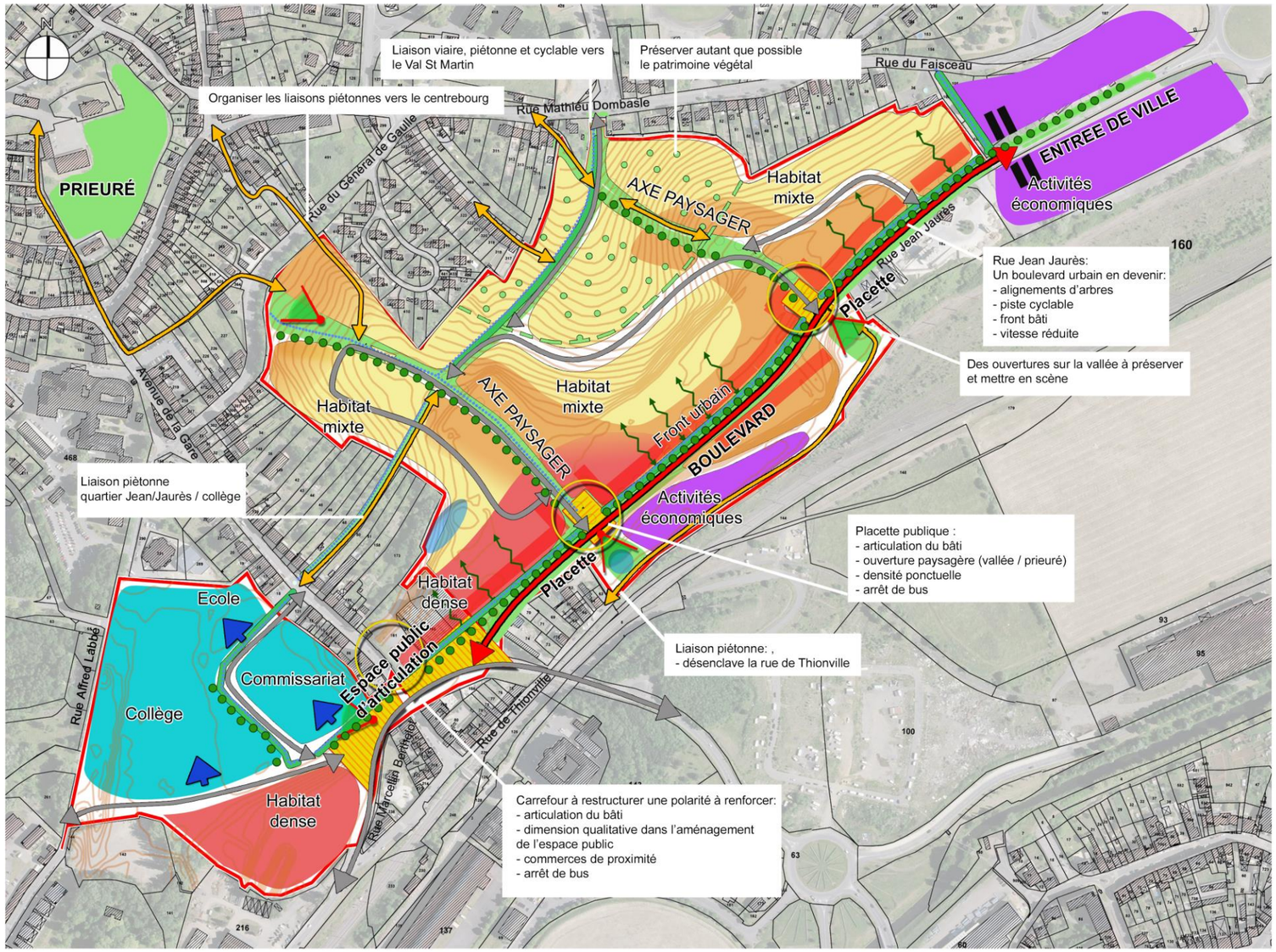
La partie au sud de la rue Jean-Jaurès (1AUXc) située en contrebas est vouée à accueillir une petite zone d'activité mixte

A l'est des activités existantes permettent de faire le lien avec la ZACOM Pôle Europe et la zone du faisceau ferroviaire au Sud

Le schéma de la page suivante illustre le projet d'aménagement.

Les secteurs « Gare » et « Jean Jaurès » devront prendre en compte les mouvements de terrains (aléas faible et moyen). Ils sont également concernés par deux cavités.

MONT SAINT MARTIN / OAP / Quartiers Gare et Jean Jaurès



LEGENDE

Programme:

- Equipements publics
- Activités économiques
- Accès principal à privilégier aux équipements

Habitat Mixte:

- Densité souhaitable >40 h/ha
- Densité moyenne 30 h/ha
- Densité possible <30 h/ha

Déplacements:

- Boulevard urbain
- Voie de liaison
- Piste cyclable
- Cheminement piéton

Paysage Urbain:

- Espace public d'articulation
- Ouverture paysagère
- Perméabilité dans le front urbain
- Alignement d'arbres
- Patrimoine végétal à préserver si possible
- Zone pressentie pour l'implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales



Orientation n°5: Zones d'activité du Prieuré et Carradori (UX) et entrée de ville depuis Longwy

Localisation/contexte

Les zones d'activités du Prieuré et de Carradori sont situées à l'extrémité Sud du ban communal. Elles font partie intégrante du Parc International d'Activités qui s'étend sur les communes de Longlaville, Longwy et Mont-Saint-Martin. Elles représentent une superficie d'environ 6,8 ha.
La zone du Prieuré est en grande partie occupée par des petites et moyennes entreprises. Il reste encore quelques espaces potentiellement constructibles, notamment un terrain actuellement utilisé comme un espace de manœuvre pour une auto-école. La zone Carradori est occupée par l'entreprise du même nom.

Les deux zones sont séparées par la route départementale RD 46 (Avenue des Arts) et la ligne de chemin de fer Longwy-Luxembourg. La zone du Prieuré est uniquement accessible via une voirie interne (avenue du Prieuré et espace Jean Monnet) depuis Longlaville et Longwy.

Ces deux zones sont répertoriées comme une ancienne friche industrielle. La zone du Prieuré est identifiée comme une zone d'activités intermédiaire dans le document d'objectifs et d'orientations du SCoT Nord 54, tandis que la zone Carradori est considérée comme une zone locale.

Les **enjeux** concernant l'aménagement de ce secteur sont multiples :
- conforter les activités existantes ;
- permettre l'implantation de nouvelles activités sur les espaces potentiellement constructibles ;
- améliorer la qualité urbaine et l'insertion paysagère et environnementale des occupations du sol ;
- traiter l'entrée de ville.

Principes d'aménagement

Aspect architectural

L'aménagement des espaces vides sera visible depuis la route départementale, la voie ferrée et les voies internes à la zone. Il s'agira de les valoriser au travers d'un projet paysager ambitieux et d'un objectif de qualité architecturale des bâtiments.

Toutes les futures façades, notamment les arrières des bâtiments, devront être particulièrement soignées au niveau architectural : volumétries, composition, ouvertures, matériaux, couleurs, enseignes intégrées aux façades…

Tout projet doit présenter une démarche environnementale dans son aménagement global ainsi qu'au niveau des façades. Les filières locales, et notamment les matériaux locaux, doivent être favorisés.

L'entrée de ville depuis Longwy (avenue des Arts) est à traiter afin de donner une qualité urbaine au secteur :
- Aménagements paysagers, plantations...
- Façades travaillées et tournées vers la rue
- Murs de clôture crépis
- Création de continuités urbaines cohérentes par le bâti (volumes des constructions ...).
- Favoriser les cheminements doux pour relier les différents quartiers.

Desserte, déplacements et stationnement

La zone Carradori est accessible depuis la route départementale RD 46 (Avenue des Arts) et la zone du Prieuré via la voirie interne du parc d'activités. Des arrêts de transport en commun sont situés à proximité (avenue des Arts et Espace Jean Monnet) et des cheminements doux sont existants.

Pour les nouveaux aménagements, la desserte des nouveaux projets et la liaison aux voies existantes devront être étudiées et sécurisées. Une attention particulière sera portée à l'aménagement de l'avenue du Prieuré à la hauteur de l'ancien bâtiment des Soufflantes (entreprise Tontarelli).

Une signalétique devra être mise en place en entrée de zone.

Les stationnements des futures activités devront être mutualisés afin de limiter au maximum leur emprise foncière. Leur impact visuel doit être limité en lien avec les thématiques précédentes d'insertion urbaine et de transition paysagère.

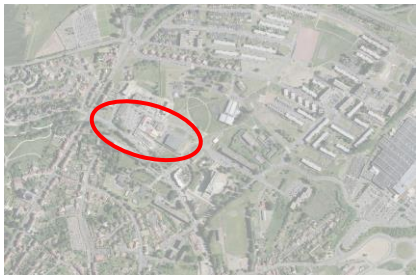
En termes de communication numérique, l'aménagement devra prévoir les infrastructures nécessaires pour permettre le passage des réseaux de communication électronique.

Environnement

La préservation et la valorisation de la qualité environnementale, doivent, dans ce secteur, susciter des attentions particulières :
- Privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables :
- Favoriser le bioclimatisme pour l'aménagement global du site
- Gérer les eaux de ruissellement au plus proche du terrain par la réalisation d'espaces verts ou de toitures végétalisées par exemple
- Utiliser des végétaux locaux pour favoriser la biodiversité
- Valoriser les toitures : végétation, production d'énergie renouvelable, …

Le secteur Carradori est concerné par des aléas mouvements de terrains faibles et le retrait gonflement des argiles ; le secteur du Prieuré est concerné uniquement par le retrait gonflement des argiles (aléa faible). Une cavité est également identifiée sur le site.. Les projets d'aménagement devront tenir compte de ces risques.

Les deux sites sont également concernés par des nuisances sonores liées à la traversée de la RD 46. Les projets d'aménagement devront également tenir compte de cette contrainte.



Orientation n°6: Secteur des Bleuets – quartier du Val

Localisation/contexte

Le site du projet, d'une superficie d'environ 1,8 ha est inclus dans le site ANRU du val Saint-Martin.

« *Le projet de rénovation urbaine s'est inscrit dans une ambition globale de requalification urbaine, de rééquilibrage social et d'intégration des habitants.*
Plusieurs objectifs ont guidé cette rénovation urbaine :
- changer l'image du quartier par la diversification de l'habitat et des fonctions ;
- valoriser les espaces publics ;
- assurer la mutabilité foncière dans un but de résidentialisation des immeubles et de résorption des friches urbaines dans le centre du quartier ;
- désenclaver le quartier vers l'Est ;
- pérenniser l'activité commerciale et répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics et de services. »
Contrat de ville 2015-2020 de l'agglomération de Longwy.

Les objectifs initiaux ont quasiment tous été atteints et ont permis de renouveler l'image du quartier dans la ville et dans l'agglomération de Longwy. Ainsi, de nombreux travaux ont été réalisés à proximité directe du site autour de l'ancien centre commercial des Bleuets (requalification des espaces publics, aménagements paysagers, construction du nouveau centre commercial…) améliorant le cadre de vie sur ce secteur et sur le site ANRU dans son ensemble.

Se pose aujourd'hui la question du devenir de cet espace commercial faisant partie de la centralité formée par l'ensemble des commerces, activités et équipements dont la mairie. Car l'ancien centre commercial des Bleuets est désaffecté (les activités et commerces ont été transférées dans le nouveau bâtiment de l'EPARECA) et le magasin IBRAHIM ainsi que le LIDL ont fermé en 2016. Un nouveau centre commercial et un vaste espace en friche composent désormais le paysage urbain à proximité directe de nombreux logements.

Afin de réagir à ces fermetures de commerces de proximité impactant directement la vie quotidienne des saint-martinois et de poursuivre les actions engagées dans le cadre de l'ANRU précisées ci-dessus, la commune de Mont-Saint-Martin définit des orientations d'aménagement pour réinvestir l'espace, renforcer la gamme de services au public et favoriser la création de nouveaux logements pour compléter l'offre actuelle et favoriser la mixité sociale.

Principes d'aménagement

Principes généraux

S'appuyer sur les espaces verts pour conforter la trame verte

Le site est marqué par différentes composantes paysagères telles que les entrées des parcs (Parc Brigidi et Parc du Val), des talus enherbés, des espaces verts multiples, l'esplanade de la Paix… L'ambition depuis de nombreuses années est de former une trame verte allant du parc Brigidi au parc du Val en longeant le boulevard du 8 mai 1945. A partir d'une trame verte actuellement décousue, cette approche permet de créer un parc linéaire faisant concrètement entrer la nature en ville et apportant un cadre attractif et agréable aux nombreux équipements, activités et commerces présents.

Aménager un parc linéaire pour les cheminements doux

Le parc linéaire précédemment cité doit être le **support de cheminements doux** reliant les deux parcs préexistants. Les espaces actuellement occupés par des œuvres ou des vestiges et les espaces délaissés à proximité du boulevard du 8 mai 1945 seront mis en valeur ou réinvestis par des aménagements notamment paysagers et accueilleront les circulations douces qui seront créés. Ces cheminements relieront les nombreux équipements de la ville. L'accès au parc sera aisé et lisible et les aménagements de voirie auront pour effet de sécuriser la traversée des modes doux.

Donner un caractère différencié aux rues desservant le site

Le boulevard du 8 mai 1945, artère de la ville, verra son caractère paysager renforcé pour consolider la trame verte et donner un cadre agréable au parc linaire. De plus, le nouveau centre commercial sera mis en valeur dans cet écrin de verdure.

La rue de Bordeaux aura quant à elle un caractère plus urbain avec des bâtiments à proximité directe de la rue et des rez-de-chaussée comprenant des activités en compléments des commerces du nouveau centre commercial le long du boulevard du 8 mai 1945.

La rue du 19 mars 1962 pourra être remplacée par un cheminement doux en fonction du projet architectural projeté sur les anciens espaces commerciaux.

Restructurer l'espace du monument de la Paix

La construction du nouveau centre commercial a eu pour conséquence de réduire l'espace dédié au monument pour la Paix bénéficiant à l'origine d'une large esplanade. Le monument ne sera pas déplacé, toutefois il doit retrouver un espace suffisamment large pour redevenir l'espace de rassemblement et de manifestation qu'il était. Cet espace doit s'accrocher au parc linéaire tout en s'ouvrant vers le nouveau quartier prévu afin qu'il puisse constituer un repère majeur dans cette centralité essentielle. Cet espace pourra accueillir sur une partie des emplacements pour du

stationnement. De plus, l'accès à l'arrière des cellules du nouveau centre commercial devra être prévu pour faciliter leur usage.

Créer un nouveau quartier ouvert sur le parc linéaire

La désaffectation des bâtiments commerciaux a libéré un espace à fort potentiel. Cet espace permet une reconfiguration lourde et la création d'un nouveau quartier mixte. Des percées visuelles devront être imaginées entre la rue de Bordeaux et le boulevard du 8 mai 1945 pour que les nouveaux bâtiments puissent profiter pleinement de la vue sur les aménagements liés au parc linéaire ainsi que les logements préexistants le long de la rue de Bordeaux.

Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

Les nouvelles constructions prévues sur le site auront pour but de conforter la centralité existante par la création de nouveaux services, de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et par l'amplification de la mixité sociale par la création de logements complétant l'offre actuelle dans le respect des dispositions du SCoT Nord 54 et du PLH de l'agglomération de Longwy.
Voici le programme détaillé :
- Une résidence-services pour seniors (environ 60 logements) ;
- Des appartements familiaux ;
- Un pôle médical permettant l'accueil des professionnels de santé de la maison médicale ;
- Un pôle mutualiste ;
- Plusieurs espaces commerciaux ;
- Des locaux communs de la résidence-seniors ;
- Des logements;
- Des parkings mutualisés et adaptés en surface aux usages prévus ;
- Différents services à la population

La densité moyenne minimale attendue est d'environ 50 logements/ha soit environ 90 logements

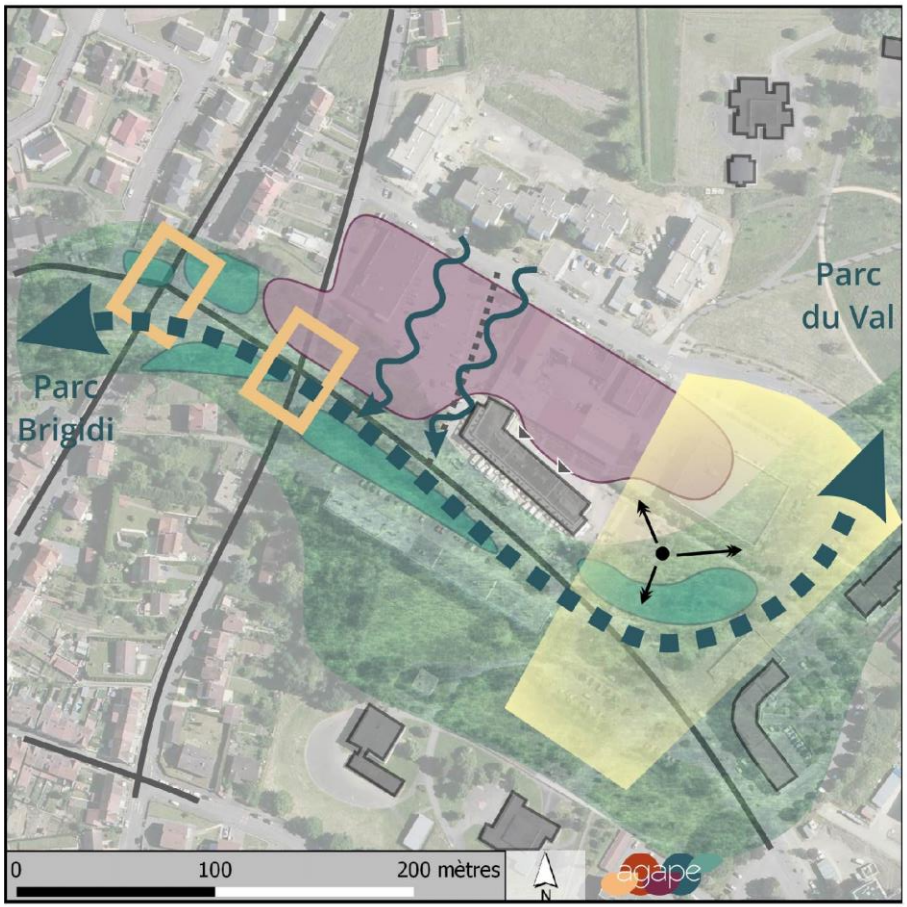
Ce programme n'est pas figé et pourra faire l'objet d'améliorations. A titre d'exemple, l'offre en logements pourra évoluer pour proposer une offre adaptée et diversifiée aux habitants et à leur parcours résidentiel.

Le schéma de la page suivante illustre le projet d'aménagement.

Environnement

La zone est concernée par des mouvements de terrains (aléa faible) et par le risque de retrait gonflement des argiles moyen. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces contraintes.

BLEUETS



S'appuyer sur les espaces verts existants pour créer une trame verte support d'un parc linéaire reliant les différents parcs de la ville par les modes de déplacement doux

Utiliser les espaces verts résiduels actuels pour structurer le parc linéaire : Aire de jeux, jardins des senteurs, arbres fruitiers...

Suppression ou transformation possible de la rue du 19 mars 1962

Carrefour à traiter pour faciliter et sécuriser le passage des piétons

Monument de la Paix

Redéfinir un espace adapté au monument de la Paix et à son esplanade accueillant des manifestations variées

Cône visuel vers le Val et le prieuré à traiter par des espaces publics en lien avec l'esplanade (square urbain) du monument de la Paix. La transition avec le nouveau quartier mixte devra être particulièrement traitée

Permettre un accès véhicule à l'arrière du bâtiment EPARECA si nécessaire

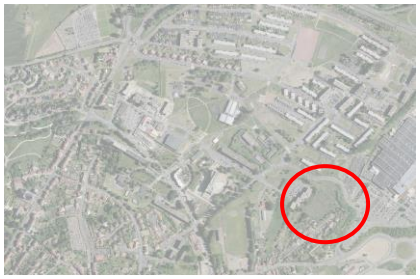
Nouveau quartier mixte à créer (services, commerces, logements...). La transition avec l'espace public à l'Est devra être particulièrement traitée (traitement des façades...). Le nouveau centre commercial des Bleuets devra être intégré dans la réflexion sur le nouveau quartier (volume, architecture...)

Conserver des perspectives visuelles à travers le quartier notamment vers le parc linéaire

Equipements structurants formant des repères

Voiries existantes

Mai 2017



Orientation n°7: Aménagement d'une parcelle libre en zone UB, rue Mathieu de Dombasle

Localisation/contexte

Le site d'une superficie d'environ 1 ha est localisé au Sud du quartier du Val de Mont-Saint-Martin. Il est situé à l'extrémité de la rue Mathieu de Dombasle, à l'Ouest du centre commercial Auchan.

Objectifs/aménagement

La municipalité souhaite permettre la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat (habitat individuel, petits collectifs…) avec une mixité sociale (accession à la propriété, location, logement social) Le pétitionnaire s'attachera si possible au respect de la mixité sociale définit dans le Programme Local de l'habitat et le Schéma de Cohérence territorial Nord 54

La densité moyenne brute attendue du projet de la zone est de 30 logements/ha.

L'accès du site se fera depuis la rue Mathieu de Dombasle. Le schéma de la page suivante illustre le projet d'aménagement.

Environnement

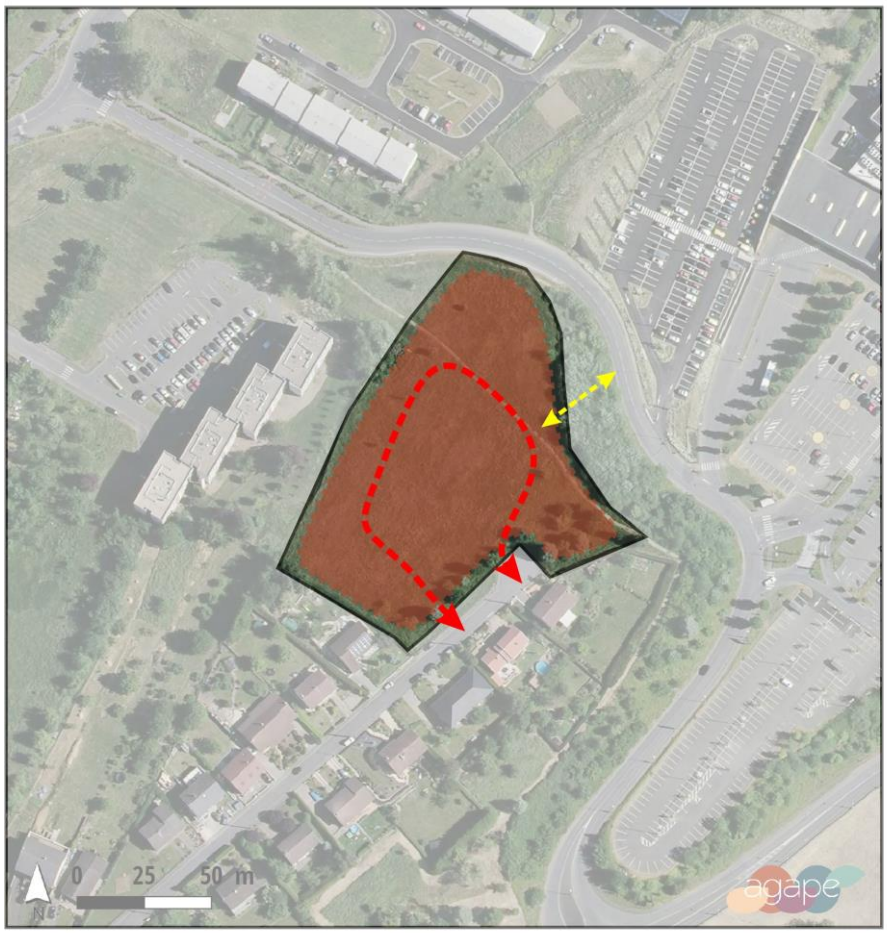
L'urbanisation de ce secteur va augmenter l'imperméabilisation des sols et augmenter le ruissellement. Les choix techniques en matière d'aménagement du site devront chercher à minimiser les incidences sur la qualité des eaux de la commune, notamment via la gestion des eaux pluviales et le traitement des eaux usées.

Afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, on favorisera la plantation de végétaux locaux pour favoriser la biodiversité.

Le projet d'aménagement de la zone devra également intégrer une réflexion sur la question énergétique. Cette réflexion pourra porter sur :
- l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- le bioclimatisme pour l'aménagement global et les constructions ;
- la limitation de la production de déchets ;
- l'éclairage.

La zone est concernée par des mouvements de terrains (aléas faible et moyen) etpar le risque de retrait gonflement des argiles moyen. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces contraintes.

Rue du Mathieu de Dombasle



Voirie à créer

Quartier destiné à de l'habitat mixte

Cheminement piéton à créer



Orientation n°8: Aménagement de la zone 1AU, lieu-dit « La Fontenelle »

Localisation/contexte

Ce site est localisé à l'Ouest du Parc Brigidi. Il est accessible depuis la rue Alfred Mézières. Ce site d'environ 9 000 m² est actuellement occupé par des espaces agricoles. Il est délimité au Nord, à l'Est et au Sud par du tissu urbain et à l'Ouest par des espaces agricoles, dont une activité de maraîchage.

Objectifs/aménagement

La municipalité souhaite permettre la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat (habitat individuel, petits collectifs…) avec une mixité sociale (accession à la propriété, location, logement social) Le pétitionnaire s'attachera si possible au respect de la mixité sociale définit dans le Programme Local de l'habitat et le Schéma de Cohérence territorial Nord 54

La densité moyenne brute attendue du projet de la zone est de l'ordre de 17 logements/ha.

Desserte et déplacement

L'accès se fera depuis la rue Alfred Mézières. Une voirie secondaire permettra de desservir les futures constructions du site et devra assurer la connexion avec l'activité de maraîchage

Transitions paysagères

La zone jouxte des terres agricoles à l'Ouest, l'urbanisation du secteur doit intégrer une transition avec ces terres pour atténuer l'impact des constructions à venir sur le paysage et réduire les nuisances potentielles liées à l'activité agricole.

Environnement

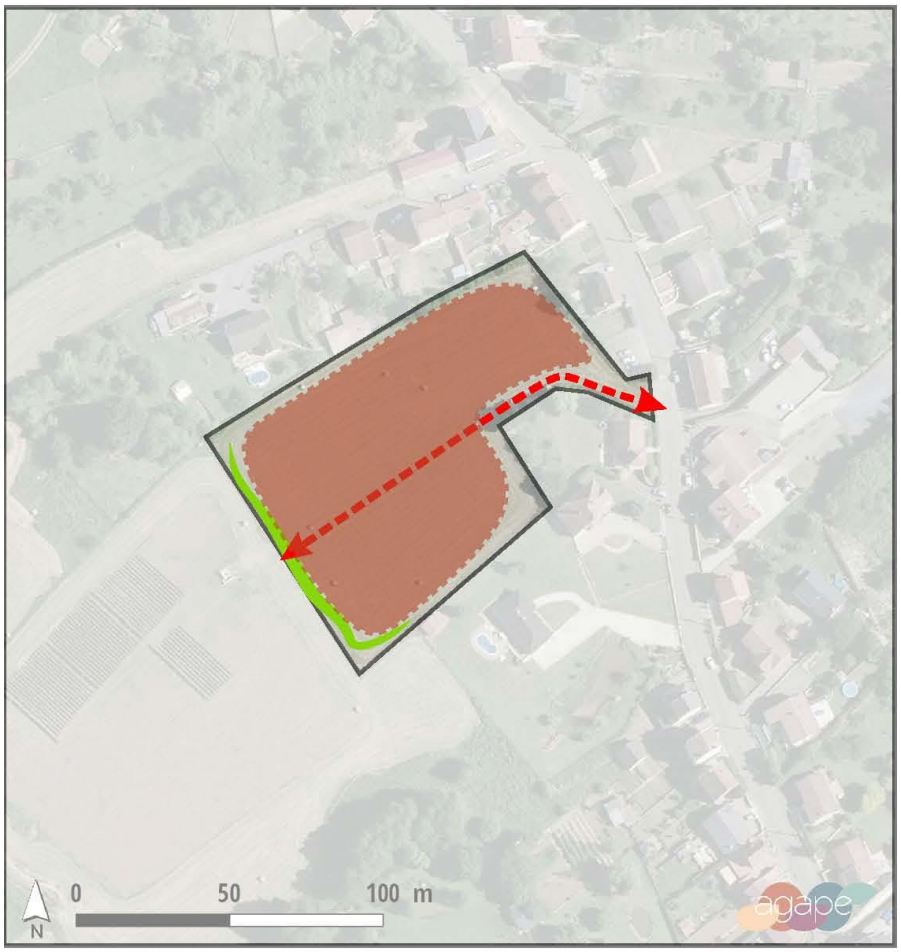
L'urbanisation de ce secteur va également augmenter l'imperméabilisation des sols et augmenter le ruissellement. Les choix techniques en matière d'aménagement du site devront chercher à minimiser les incidences sur la qualité des eaux de la commune, notamment via la gestion des eaux pluviales et une gestion optimale des eaux usées.

Afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, on favorisera la plantation de végétaux locaux pour favoriser la biodiversité.

Le projet d'aménagement de la zone devra également intégrer une réflexion sur la question énergétique. Cette réflexion pourra porter sur :
- l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- le bioclimatisme pour l'aménagement global et les constructions ;
- la limitation de la production de déchets ;
- l'éclairage.

La zone est concernée par des mouvements de terrains (aléa faible) et par le risque de retrait gonflement des argiles faible et moyen. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces contraintes.

La Fontenelle



Voirie à créer pour desservir le futur quartier. L'implantation, la couleur, les matériaux et les volumes des futures constructions seront particulièrement travaillés afin de donner une qualité urbaine au secteur

Quartier mixte intégrant principalement de l'habitat.

Transitions paysagères à créer (boisements, haies...). Elles favorisent l'intimité et forment des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants



Orientation n° 9: zone 1 AU du Gourtimont

Localisation/contexte

Ce site est localisé au Nord du quartier du Vivier. Il est accessible depuis la rue du Lieutenant Edmond Mignon. Ce site de 3 ha est actuellement occupé par des espaces agricoles. Il jouxte le cimetière communal à l'Est, qui induit une servitude d'utilité publique.

Objectifs/aménagement

La municipalité propriétaire du foncier souhaite permettre la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat (habitat individuel, petits collectifs…) avec une mixité sociale (accession à la propriété, location).
Le pétitionnaire s'attachera si possible au respect de la mixité sociale définit dans le Programme Local de l'habitat et le Schéma de Cohérence territorial Nord 54

La densité moyenne brute attendue du projet de zone est de 17 logements/hectares

Desserte et déplacement

L'accès se fera depuis la rue du Lieutenant Edmond Mignon. Une voirie secondaire permettra de desservir les futures constructions du site. Des liaisons douces devront être prévues pour faciliter la circulation des habitants.

Le stationnement sur l'espace public sera limité.

Transitions paysagères

La zone jouxte des terres agricoles au Nord, l'urbanisation du secteur doit intégrer une transition avec ces terres pour atténuer l'impact des constructions à venir sur le paysage et réduire les nuisances potentielles liées à l'activité agricole.

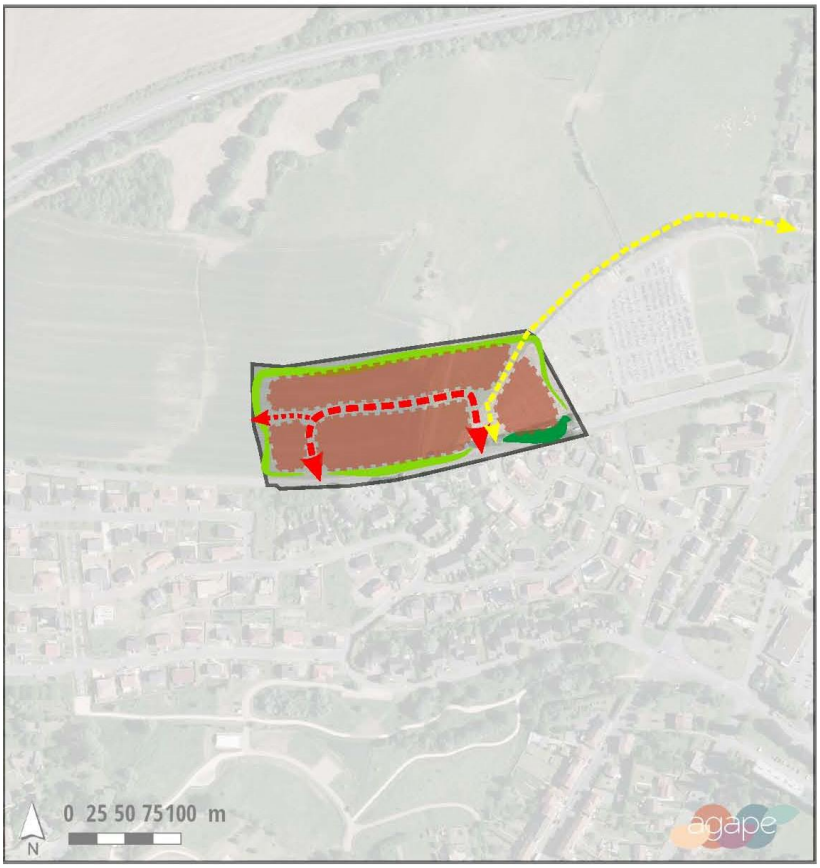
Environnement

L'urbanisation de ce secteur va également augmenter l'imperméabilisation des sols et augmenter le ruissellement. Les choix techniques en matière d'aménagement du site devront chercher à minimiser les incidences sur la qualité des eaux de la commune, notamment via la gestion des eaux pluviales et une gestion optimale des eaux usées.

Afin de faciliter l'intégration paysagère du projet, on favorisera la plantation de végétaux locaux pour favoriser la biodiversité.

Le projet d'aménagement de la zone devra également intégrer une réflexion sur la question énergétique. Cette réflexion pourra porter sur :
- l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- le bioclimatisme pour l'aménagement global et les constructions ;
- la limitation de la production de déchets ;
- l'éclairage.

La zone est concernée par des mouvements de terrains (aléa faible) et par le risque de retrait gonflement des argiles moyen. Le projet d'aménagement devra tenir compte de ces contraintes.



Voirie à créer pour desservir le futur quartier. L'implantation, la couleur, les matériaux et les volumes des futures constructions seront particulièrement travaillés afin de donner une qualité urbaine au secteur

Voirie à créer pour un futur raccordement vers l'Ouest

Cheminement à conserver pour les modes doux et les accès aux parcelles agricoles

Quartier mixte intégrant principalement de l'habitat

Haie à préserver ou replanter

Transitions paysagères à créer (boisements, haies hautes et épaisses...). Elles favorisent l'intimité et forment des transitions douces avec les espaces agricoles et naturels environnants ainsi qu'avec le cimetière



Orientation n° 10: rue Jean-Baptiste Blondeau- rue Gambetta

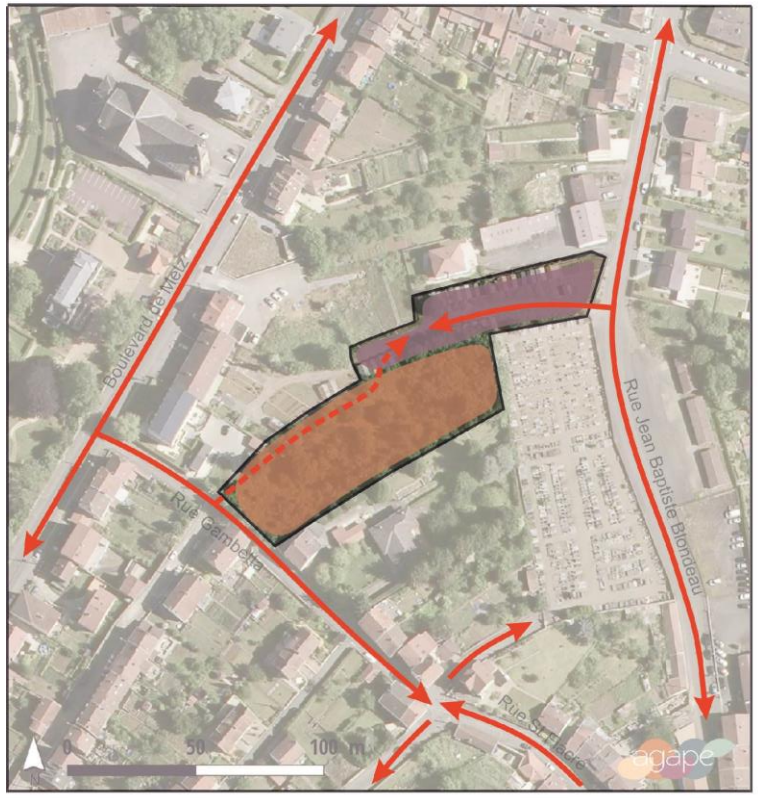
Localisation/contexte

Le secteur est situé au nord du quartier du Mont. Il est desservi au sud par la rue Gambetta prolongé par la rue Saint Fiacre et au nord par la Jean-Baptiste Blondeau. Il est délimité au nord par une série de batteries de garage (secteur laissé à l'abandon - parcelle AE044), à l'est par un cimetière et au sud et à l'ouest par des maisons d'habitation.

Les enjeux concernant ce secteur portent sur deux points :
- améliorer la qualité urbaine et paysagère de la partie nord;
- améliorer la circulation en désenclavant le site notamment pour réduire/fluidifier la surcharge du trafic automobile sur ce secteur, en reliant la rue Gambetta à la rue Jean-Baptiste Blondeau.

Pour répondre à ces enjeux, le projet visera à améliorer la desserte et la circulation de ce secteur en se basant notamment sur les voiries existantes ainsi que sur une voirie à créer comme le présente l'illustration de la page suivante.

OAP rue Jean-Baptiste Blondeau - rue Gambetta



« Dent creuse » à urbaniser

Espace à requalifier pour la qualité urbaine

Voirie existante desservant actuellement le site

Voirie à créer

Mars 2018