


Département de la Meuse

# VILLE DE STENAY

Place de la République - 55 700 STENAY

Tél : 03.29.80.30.31

Courriel : mairie@stenay.fr

	<h2>Révision du Plan Local d'Urbanisme</h2>
	<h2>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</h2>

*Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal n°2015.11.09-01  
du 9 novembre 2015, approuvant la  
révision générale du Plan Local  
d'Urbanisme.*

*Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :*

*Stéphane PERRIN*



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement  
28 avenue Philippoteaux - BP 10078  
08203 SEDAN Cedex  
Tél : 03.24.27.87.87. Fax : 03.24.29.15.22  
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	
09.11.2015					



---

**Sommaire :**

---

	TABLE DES ABRÉVIATIONS	Page 1
	PRÉAMBULE	Page 2
<b>1</b>	ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	Page 4
<b>2</b>	ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	Page 7
<b>3</b>	ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ	Page 8
<b>4</b>	ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU VOLET ÉCONOMIQUE ET AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES	Page 14
<b>5</b>	ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS	Page 18
	SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE	Page 19

**C**

C.P.I.E. Centre **P**ermanent d'**I**nitiatives pour l'**E**nvironnement

**D**

DOCOB **D**ocument d'**O**bjectifs (lié à un site Natura 2000)

**E**

E.H.P.A.D **É**tablissement d'**H**ébergement pour **P**ersonnes **A**gées **D**épendantes

**H**

H.L.M. **H**abitation à **L**oyer **M**odéré

**O**

O.A.P. **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation  
O.P.H. **O**ffice **P**ublic de l'**H**abitat

**Q**

Q.E.B. **Q**ualité **E**nvironnementale d'un **B**âtiment

**P**

P.A.D.D. **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables  
P.L.U. **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme  
P.P.M.H. **P**érimètre de **P**rotection des **M**onuments **H**istoriques

**R**

R.F.F. **R**éseau **F**erré de **F**rance

**S**

S.D.T.A.N. **S**chéma **D**irecteur **T**erritorial d'**A**ménagement **N**umérique  
S.N.C.F. **S**ociété **N**ationale des **C**hemins de fer **F**rançais  
S.R.U. **S**olidarité et **R**enouvellement **U**rbain

**Z**

Z.A.C. **Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté  
Z.N.I.E.F.F. **Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **É**cologique **F**aunistique et **F**loristique

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, place le **développement durable** au cœur de la démarche de la planification.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du **Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)** dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 et également des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) constitue donc un enjeu majeur et complexe. Ce document doit, en effet, traduire **une vision future de la ville, souhaitée par le Conseil municipal et ses habitants**, dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir.

Le P.A.D.D a été élaboré sur la base **d'un diagnostic territorial** dont les principales tendances sont rappelées en introduction.

Trois idées fortes se dégagent :

- **La simplicité du document d'urbanisme.** Chaque habitant doit pouvoir accéder de façon claire et directement utilisable aux règles qui régissent son cadre de vie.
- **La cohérence et l'ambition affirmée du projet communal** avec la volonté affirmée de construire **un projet dynamique** autour d'une identité forte de **bourg meusien attractif**, garant d'un cadre de vie agréable et préservé,
- **Une concertation approfondie.** L'urbanisme se doit d'être **participatif**. La consultation la plus large possible de la population est recherchée.

**Le P.L.U. comprend :**

- un rapport de présentation
- **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui :**
  - *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
  - *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.*
  - *Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
- un règlement et ses documents graphiques

Le P.A.D.D. pose la question du **"devenir du territoire de Stenay"** au cours des prochaines années et il en transcrit les orientations générales.

#### ***Une ligne de conduite : le développement durable***

La notion de développement durable se définit comme un développement fondé sur la solidarité avec les générations futures : **"satisfaire à ses propres besoins sans remettre en cause les besoins futurs"**.

Cette notion s'exprime dans quelques principes fondamentaux : **équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respects de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes.**

La démarche d'élaboration du P.L.U. s'accompagne du respect des principes suivants :

**1° L'équilibre** entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

**2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

**3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Ce principe se traduit pour les P.L.U. par une obligation de moyens que les auteurs des P.L.U. satisfont en déterminant librement les conditions permettant notamment d'assurer des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que de la desserte en transports et de la gestion des eaux.

Les P.L.U. doivent prévoir une offre de logements suffisante pour répondre à la quantité et à la diversité des besoins.

**Le P.A.D.D. de Stenay** s'appuie sur les grands axes de réflexion issus du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux croisés mis en évidence par une approche transversale des thématiques environnementales :

- Le développement économique,
- Le développement urbain lié aux enjeux sociodémographiques, à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Le patrimoine naturel et paysager,
- Le patrimoine historique,
- Les déplacements et les transports.

**Trois ambitions** déclinent les projets et orientations d'aménagement envisagés sur la ville pour les dix à quinze prochaines années :

- **Assurer une gestion durable des espaces naturels et urbains**,
- **Prévoir un développement urbain** en adéquation avec les objectifs de population souhaités par la commune, assurant une offre diversifiée et qualitative en logements, en services et en équipements publics adaptée aux attentes des nouveaux arrivants et aux nouvelles façons d'habiter,
- **Favoriser le développement économique**, notamment par l'extension du Parc d'Activités des Cailloux.

# 1 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## 1.1. PROTÉGER ET GÉRER DURABLEMENT LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

Le territoire de Stenay abrite plusieurs zones environnementales remarquables.

. **La vallée de la Meuse** forme un paysage-repère.

. La présence de l'eau et la végétation l'accompagnant dans le large mais cloisonné paysage de la vallée insufflent **une ambiance agréable et mystérieuse**,

. **Les sommets des coteaux agricoles et plateaux** offrent à la lisière des boisements, des vues largement ouvertes sur la vallée et le centre ancien,

. Topographie typique d'une vallée, **avec points de vue à préserver** depuis les versants.

. **Milieus écologiques de grand intérêt et protégés** : Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique, zones humides etc.

### 1.1.1. IDENTIFIER ET PROTÉGER LES ESPACES RECENSÉS COMME ÉTANT SENSIBLES

- en informant les tiers à travers le P.L.U. de la présence locale **de zones recensées au niveau national ou européen comme étant des milieux accueillant des espèces protégées ou des associations végétales originales** :
  - . Site Natura 2000 FR4100234 / FR4112005 - Vallée de la Meuse - Secteur de Stenay - Directives : Habitats et Oiseaux, avec la présence de chiroptères (tunnel de la Forge, cave du musée de la bière, ...),
  - . Z.N.I.E.F.F. 410010381 - Vallée de la Meuse à Stenay de type 2
  - . Z.N.I.E.F.F. 410001878 - Prairies en amont de Stenay de type 1
  - . Z.N.I.E.F.F. 410001879 - Prairies en aval de Stenay de type 1
- en interdisant l'urbanisation et toute activité d'extraction dans les espaces naturels remarquables et sensibles.

### 1.1.2. IDENTIFIER ET PRÉSERVER LES « ESPACES DE NATURE RÉSIDUELS »

- préserver dans les zones urbaines et en périphérie, les haies, bosquets, les vergers qui restent nombreux, mais aussi les vieux murs, mares et points d'eau et les fonds humides (thalweg).
- et définir le classement adapté dans le Plan Local d'Urbanisme (zone naturelle et forestière).

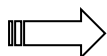
### 1.1.3. POURSUIVRE LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE

- prendre en compte le plan de gestion du Site Natura 2000 en concertation avec le CPIE Woèvre Cotes de Meuse (filiale Entreprendre Durable) qui gère le site et dans le respect du DOCOB,
- intégrer la conservation du site dans le contexte local (support pédagogique).

# 1 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## 1.2. PROTÉGER ET GÉRER DURABLEMENT LES ESPACES FORESTIERS

### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



Ceux-ci ne couvrent que 13 % du territoire communal, ce qui est faible pour le département de la Meuse. Ils sont essentiellement constitués de **futaies et taillis sous futaies de feuillus et quelques parcelles sylvicoles de résineux.**

Les principaux ensembles boisés du territoire de Stenay sont, du Sud vers le Nord :

- . **Une partie du bois du Chênois** qui fait partie lui-même de l'ensemble forestier de la forêt de Woèvre
- . Le petit bois rond, sous le château de Bronelle,
- . **Le bois de Bronelle** où l'on trouve des résineux,
- . Puis **le bois du Pèlerin** tout au Nord du territoire,
- . Quelques petits bois épars comme celui du château de Cervizy, de la côte des Vignerons (Bronelle), ou sur l'île des Pâquis (sur le fleuve Meuse), le fond St-Lambert,...

Parmi ces boisements certains sont soumis **au régime forestier (exemple : Le bois du Pèlerin, une partie du bois du Chênois).**

### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT .... ✍

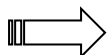
Il s'agit :

- **d'identifier les espaces boisés méritant d'être classés par le Plan Local d'Urbanisme** en raison de leur intérêt paysager ou écologique (lien avec les trames verte et bleue issues de l'application des lois du Grenelle de l'Environnement),
- de prendre en compte la réglementation actuelle sur les massifs de plus de 4 hectares,
- de prendre en compte les bois soumis au régime forestier.

# 1 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

## 1.3. MESURES EN FAVEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT....

*Le territoire de Stenay abrite plusieurs zones environnementales remarquables.*

*. La vallée de la Meuse forme un paysage-repère.*

*. Les sommets des coteaux agricoles et plateaux offrent à la lisière des boisements, des vues largement ouvertes sur la vallée et le centre ancien,*

*. Topographie typique d'une vallée, avec points de vue à préserver depuis les versants.*

*. Milieux écologiques de grand intérêt et protégés : Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique, zones humides etc.*

Les mesures de protection des espaces naturels doivent être conjuguées avec la nécessité de garantir sur le long terme les échanges écologiques entre les différentes entités protégées.

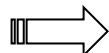
Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme de Stenay s'attache à :

- veiller à préserver la liaison entre les espaces protégés,
- s'assurer que les choix établis en faveur du développement urbain ne remettent pas en cause les continuités écologiques (perméabilité pour les échanges faunistiques),
- élargir cette orientation de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques à la réflexion amont de tout projet d'aménagement ou d'équipement.

## 2 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES À LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

### UNE ORIENTATION UNIQUE : PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE LOCALE

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



*L'agriculture est un secteur très dynamique, marqué par la polyculture et l'élevage.*

*Elle sait aussi se diversifier, avec des initiatives de productions issues des produits de terroir : bière, confitures ...*

*On recense sur la commune de Stenay 21 exploitations agricoles (RGA 2010).*

*De plus, il existe 5 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)*

*- Un paysage périurbain détaché du cœur de bourg et de son environnement et un grignotage du versant le long des voies de communication*

*- Un territoire favorable à l'éolien : il comprend déjà plusieurs aérogénérateurs.*

#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 2.1. IDENTIFIER LA VOCATION AGRICOLE DES TERRAINS PROPICES À CETTE ACTIVITÉ

- en classant en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme les terrains au potentiel agronomique, biologique et économique,
- en identifiant les sièges d'exploitation agricole et les autres bâtiments à usage agricole au sein de la zone urbanisée et sur l'ensemble du territoire communal,
- en veillant à ce que les perspectives de développement de l'urbanisation, habitat et activités confondues, ne remettent pas fondamentalement en cause le fonctionnement et la pérennité des exploitations existantes.

##### 2.2. AMÉLIORER LES TRANSITIONS ENTRE ESPACE URBAIN ET ESPACE AGRICOLE

##### 2.3. ÉCONOMISER L'ESPACE AGRICOLE

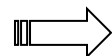
- en ouvrant à l'urbanisation des terres agricoles pour répondre aux besoins mesurés de développement urbain et de manière concertée avec la profession agricole.

##### 2.4. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉOLIEN EN CONCERTATION AVEC LE MONDE AGRICOLE

## 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

### 3.1. PRENDRE EN COMPTE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

La richesse locale du réseau hydrographique induit l'omniprésence de :

- zones inondables,
- zones humides,
- ruisseaux,
- fonds dévalant le coteau (thalweg),

**La Meuse sort régulièrement de son lit et lors d'épisodes pluvieux intenses, les fonds des vallons du versant se gorgent d'eau qui dévale vers la plaine alluviale.**

On note :

- **un aléa moyen** risque de gonflement d'argile ;
- des périmètres de protection de deux captages d'eau potable situés dans la plaine alluviale inondable de la Meuse,
- la présence de **canalisations de transports de gaz**,

Ces risques avérés font partie des données à prendre en considération dans le choix des futures zones à urbaniser.

La station d'épuration communale est dimensionnée pour un niveau de 7500 ÉqH.

La défense incendie est insuffisante par endroits.

#### 3.1.1. PROTÉGER ET INFORMER LA POPULATION CONTRE LES RISQUES IDENTIFIÉS

- en veillant à éviter les constructions nouvelles dans les zones inondables et humides et les fonds.

#### 3.1.2. ENCOURAGER UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- en étant vigilant sur la qualité urbanistique, architecturale et environnementale des constructions **en fixant des densités et formes urbaines garantes du développement durable et en adéquation avec les objectifs de population**,
- en encourageant le recours aux énergies **renouvelables** et en incitant à la **Haute Qualité Environnementale du bâti** (QEB) pour l'ensemble des aménagements et des constructions / réhabilitations,
- en veillant à la ressource en eau et en assurant une bonne défense incendie,
- en prenant en considération le zonage d'assainissement communal et les capacités de traitement de la station d'épuration.
- **en recherchant une conception, des aménagements, des choix d'implantation pertinents au regard des objectifs environnementaux:**
  - . **Inciter à la conception bio climatique,**
  - . Favoriser **une densité qualitative** permettant de développer les espaces libres
  - . Favoriser le développement des déplacements doux et les cheminements piétons

### 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

#### 3.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL EXCEPTIONNEL

##### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



. **Un centre ancien à forte valeur patrimoniale** caractérisé par des ilots denses et par une vacance importante due à l'ancienneté du parc, les rendant impropres à la résidence,

**La ville de Stenay a conservé son caractère de ville fortifiée, bâtie de manière circulaire** au croisement des routes et à proximité du canal.

**Elle possède un fort cachet architectural** (place d'Armes et ses belles façades ordonnancées du XVII et XVIIIème siècle, arcades, quartier de la citadelle,...), et compte trois édifices protégés au titre des Monuments Historiques.

. **Des ensembles patrimoniaux exceptionnels** : le Moulin, les tours de remparts bordés de murets en pierre, le lavoir de Cervisy,

. **Des parcs urbains** à préserver et notamment le parc de la Forge,

. **Le hameau de Cervisy**, formant une entité urbaine à part entière, avec sa structure de village Meusien avec ses larges usoirs, ses corps de ferme imposants, sa ceinture de vergers et ses ruelles bordées de murs en pierres sèches.

. **Le vallon de Baâlon** avec le Château de Bronelle, grande bâtisse avec des dépendances et une chapelle.

. La présence de **la friche d'activités de la Forge**, dont les études de faisabilité liées au potentiel de réutilisation sont en cours.

##### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

#### 3.2.1. DÉFINIR UNE POLITIQUE DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL TOUT EN VEILLANT AU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le centre ville souffre de la dégradation de certains ilots et de la paupérisation induite de la population. De nouveaux outils sont à trouver afin d'améliorer cette situation et reconquérir ces espaces en déshérence, avec notamment :

- un règlement de P.L.U. adapté au contexte local et à la typologie du bâti,
- la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.), en concertation avec le Service Territorial de l'Architecture de la Meuse.

#### 3.2.2. PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL DU HAMEAU DE CERVIZY, NOTAMMENT EN MAINTENANT UN COUPURE VERTE ENTRE LES DEUX ENTITÉS URBAINES

#### 3.2.3. IDENTIFIER LE SECTEUR DE LA FRICHE DE LA FORGE COMME SECTEUR À PROJET (ARTICLE L.123-2 du CODE DE L'URBANISME)

Il s'agira ensuite de trouver une nouvelle vocation au site, plusieurs pistes sont étudiées :

- Éco-quartier initialement envisagé,
- Maison de retraite,
- Tourisme, loisirs bords de Meuse liés au Centre Social et culturel, etc.

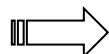
#### 3.2.4. IDENTIFIER LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS ET URBAINS À PROTÉGER

en inventoriant, entretenant et faisant connaître le patrimoine non protégé nommé « **petit patrimoine rural** » (église, calvaires, moulin, etc.) qui participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

## 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

### 3.3. ENRAYER LA CHUTE DE POPULATION ET PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURANT UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET QUALITATIVE EN LOGEMENTS, EN SERVICES ET EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉE AUX ATTENTES DES NOUVEAUX ARRIVANTS ET AUX NOUVELLES FACONS D'HABITER

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



- . **Un déclin démographique,**  
Données récentes cependant encourageantes avec un solde naturel moins négatif que par le passé, voire stable, et un solde migratoire qui redevient faiblement positif, laissant espérer **une stabilisation voire une légère reprise de la population municipale.**
- . **Une tendance au vieillissement de la population,**  
En 2009, le nombre moyen de personnes par ménage s'élève à 2,2 (contre 2,3 pour la Meuse et la France).  
Un parc de logements composé pour l'essentiel de **résidences principales** dont le nombre est en **progression de 9%** après un léger recul entre 1982 et 1990.
- . **Un taux de vacance important** de près de 15% essentiellement dans le parc privé du centre ancien (logements impropres à la résidence),  
Une petite majorité des résidents sont des **propriétaires occupants** de leur logement (**52,2 %**),
- . **Un parc de logements ancien** avec 45,6% de logements construits avant 1949.
- . **Un niveau de confort** globalement satisfaisant et très relatif, notamment pour les propriétaires occupants (parc vieillissant) avec un parc tout confort très en deçà de la moyenne départementale.

#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 3.3.1. STABILISER LE NIVEAU DE POPULATION AUX ALENTOURS DE 3000 HABITANTS À ÉCHÉANCE DE 10 ANS A 15 ANS

Il s'agit pour la commune de Stenay de gagner 230 habitants ce qui nécessite de construire ou remettre sur le marché 300 logements à échéance de 15 ans, soit **20 logements par an**, soit le double que ce qui s'est fait précédemment (2000 à 2011 : voir pages suivantes), en s'appuyant sur les atouts avérés de la commune, comme pôle d'attraction Nord-Meusien disposant de l'ensemble des services et équipements.

##### 3.3.2. ÉVALUER PRÉCISÉMENT LE POTENTIEL DE REMISE SUR LE MARCHÉ DES LOGEMENTS VACANTS

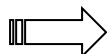
Pour ce faire, **un travail spécifique a été mené sur le centre ancien**, par deux étudiants. Il a permis d'analyser l'évolution sur les 10/15 dernières années, et notamment des immeubles rénovés lors des premières OPAH, et d'identifier les immeubles à enjeux en vue de lever les freins et choisir les solutions adaptées (démolition/réhabilitation et remise sur le marché).  
À la suite de cette étude, et dans le cadre du P.L.U., les élus se sont fixés comme objectifs de **remettre sur le marché 5 logements vacants par an**, pour atteindre les objectifs de population souhaités et justifiés dans le rapport de présentation (20 logements par an).

##### 3.3.3. INCITER À L'AMÉLIORATION DU BÂTI EXISTANT DANS UN CADRE INTERCOMMUNAL

### 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

#### 3.3. ENRAYER LA CHUTE DE POPULATION ET PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ASSURANT UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET QUALITATIVE EN LOGEMENTS, EN SERVICES ET EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS ADAPTÉE AUX ATTENTES DES NOUVEAUX ARRIVANTS ET AUX NOUVELLES FAÇONS D'HABITER *(suite et fin)*

##### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



- . **Un parc locatif important** qui représente **46% des résidences principales**, et principalement **privé**, avec seulement **la moitié du parc tout confort**, ce qui s'explique par **l'ancienneté du parc** (50% avant 1949),
- . **Une vacance galopante dans le quartier des Glacis** (21 logements sur 52) ;
- . **Un parc social de 143 logements** répartis entre l'OPH de la Meuse (84) et Espace Habitat des Ardennes (59), majoritairement **collectif (84%)**, et **relativement récent** (67% après 1975),
- . **Une majorité de petits logements pour Espace habitat** qui permet de compenser **le parc de l'OPH composé essentiellement de grands logements** et avoir ainsi une meilleure offre du parc locatif ; On peut cependant regretter l'absence de T1,
- . 5% de vacance locative pour le parc d'Espace Habitat contre 17% environ pour celui de l'O.P.H.,
- . **Un parc HLM tout confort**, mais de mauvaise qualité d'un point de vue énergétique (75% supérieure à niveau D).

... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 3.3.4. VEILLER À LA MIXITÉ URBAINE, SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

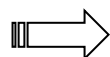
Viellissement de la population : prévoir une offre de logements adaptée en alternative à l'EHPAD.

##### 3.3.5. RENFORCER LES LIENS SOCIAUX ENTRE LES QUARTIERS

### 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

#### 3.4. OBJECTIFS COMMUNAUX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

##### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



Analyse de la consommation de l'espace depuis 2004 : 17 ha

- . à usage d'habitat : 3 hectares concernant essentiellement le lotissement des Tuileries.
- . à usage d'activités : 12 hectares (zone d'activités aux Cailloux),
- . à usage d'équipements publics : 2 hectares (S.D.I.S., accueil des gens du voyage, école, espace culturel).

##### Approche liée aux autorisations d'urbanisme.

De 2000 à 2011, la commune de Stenay a délivré en moyenne par an 20 permis de construire et 60 déclarations préalables.

##### Constructions neuves.

55 PC concernaient des maisons individuelles, et l'OPAC a réalisé 8 logements neufs (2006), soit un rythme moyen de de construction neuve de 5,7 logements par an.

##### Réhabilitation logements

17 logements ont été réhabilités.

Soit 7,5 logements réaménagés ou construits par an depuis 11 ans.

- . Une urbanisation linéaire le long des voies de communication.

##### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 3.4.1. PRIVILÉGIER LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT PAR UNE IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES

La localisation des nouveaux espaces d'urbanisation doit être préférentiellement choisie au sein du tissu bâti existant dans une logique de développement qualitatif des espaces bâtis et de réduction de la consommation spatiale.

##### 3.4.2. OPTIMISER LE CHOIX GÉOGRAPHIQUE DES ZONES D'EXTENSION DE L'HABITAT.

Il s'agit de choisir les zones d'extension de l'habitat dans des secteurs du territoire les plus propices (topographie, foncier, extension limitée des réseaux,...).

##### 3.4.3. LIMITER L'URBANISATION SUR LES VERSANTS

Le risque avéré de ruissellement contraint la municipalité à ne pas dégager de zones constructibles proches des thalwegs. L'urbanisation des versants se pose, avec une limite à définir.

##### 3.4.4. PRÉVOIR DES DENSITÉS D'HABITAT DIFFÉRENCIÉES SELON LES SECTEURS

Il faut assurer une mixité urbaine et une gestion économe de la consommation des espaces agricoles et naturels, garante du développement durable et en adéquation avec les objectifs de population fixés par la commune.

### 3 : ORIENTATION GÉNÉRALE LIÉE À LA THÉMATIQUE HABITAT : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ

#### 3.4. OBJECTIFS COMMUNAUX EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN (*suite et fin*)

RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

**Morphologie urbaine actuelle**

*Forme générale étirée de l'urbanisation du nord au sud du territoire.*

**Effets pervers générés par la pratique de l'étalement urbain**

*Depuis ces dernières années, la lutte contre l'étalement urbain s'est affirmée au cœur des préoccupations nationales, car il est jugé contraire à un développement urbain durable :*

- ✓ *il consomme une ressource non renouvelable : l'espace naturel, agricole et paysager;*
- ✓ *il génère des coûts élevés d'infrastructures : routes, canalisations, câbles;*
- ✓ *il entraîne une consommation énergétique élevée pour les transports et le chauffage;*
- ✓ *il imperméabilise les sols et favorise le ruissellement des eaux pluviales;*
- ✓ *il occasionne des dépenses de plus en plus élevées pour les ménages : éloignement plus important donc coûts de transports plus élevés;*
- ✓ *il éloigne des commerces, des services et des transports en commun;*
- ✓ *il peut engendrer un isolement social.*

#### 3.4.5. STOPPER LE DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE DE L'URBANISATION

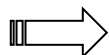
#### 3.4.6. IDENTIFIER ET PROMOUVOIR LA RECONQUÊTE DES FRICHES URBAINES

- **La friche industrielle de la Forge** : Réflexion engagée depuis 2006 sur la requalification du site, et qui se poursuit aujourd'hui.
- **La friche de l'ancienne gare** : Réflexion à mener en concertation avec la S.N.C.F. et R.F.F. sur ce secteur desservi par une voirie communale et qui constitue à ce jour un véritable point noir à l'échelle de Stenay (zone de décharge sauvage).

## 4 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU VOLET ÉCONOMIQUE ET AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 4.1. ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

La ville de STENAY dispose d'un tissu d'activités commerciales et de services relativement complet, tant en centre-ville (commerces de proximité, services,...) que sur la zone d'activités Aux Cailloux, ce qui justifie sa position de **pôle d'attraction nord-meusien**.

Un **marché hebdomadaire** se tient dans le centre de Stenay tous les vendredis matins.

Stenay se positionne en 3<sup>ème</sup> position sur le Département de la Meuse après Verdun et Bar le Duc : Stenay capte 69 % des dépenses des résidents sur sa zone de chalandises (Montmédy 49%, Dun 14%).

**La performance de l'offre commerciale de Stenay est en hausse.**

Elle va encore sans doute augmenter avec le **développement de commerces spécialisés sur la zone du Cailloux** : sport, optique, chaussures, téléphonie, prêt à porter... par la reprise sur l'évasion commerciale sur ces familles de produits.

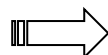
**4.1.1. CONCILIER AU MIEUX LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DU CENTRE VILLE ET LE DÉVELOPPEMENT DE SURFACES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉS**

**4.1.2. PROMOUVOIR LE MAINTIEN DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX DANS LE CENTRE ANCIEN DE STENAY**

## 4 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU VOLET ÉCONOMIQUE ET AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 4.2. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



*L'économie locale repose encore sur l'industrie mais avec une forte baisse des emplois dans ce secteur au profit d'emplois liés au commerce et aux services, qui sont les créateurs d'emplois actuels.*

*.Principal employeur industriel : papèterie **Alstrohm**, Usine symbole de Stenay, unique survivant des industries du passé et, avec 209 salariés permanents.*

*Les autres emplois industriels sont issus des Ets BREDA, TRANSALLIANCE (transport de marchandises et lien fort avec la papèterie), SOMPA, Fonderie d'Acier de Lorraine, la Société de transport Maillard.*

*Ce sont ensuite les bassins d'emplois ardennais qui attirent les travailleurs stenaysiens (Unilin, Sommer, ...).*

*Stenay dispose de 4 zones d'activités :*

- anciennes **casernes Chanzy**, totalement occupées,
- zone d'activités communautaire «**aux Cailloux**»,
- zone **route de Laneuville**, aire d'accueil des gens du voyage,
- **zone gare/papèterie**, qui constitue actuellement une zone de friche à reconquérir (emprise SNCF)

*Un nombre d'emplois salariés qui augment, mais fort développement commerce et service avec un emploi féminin en hausse et beaucoup plus de temps partiel, ce qui a un effet sur le niveau des revenus.*

*. Fonction publique : volume d'emploi stable (env 150).*

#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ...

##### 4.2.1. CONFORTER LES EMPLOIS INDUSTRIELS SUR STENAY

Le développement de Stenay et de son territoire reposent sur l'existence du site de la Papèterie dont le poids économique est essentiel à l'échelle du bassin de vie, assurant un niveau d'emplois stable (209 salariés), de l'intérim, de la sous-traitance ou de la maintenance à diverses entreprises locales et extérieures et contribue aux recettes des collectivités locales.

La ville de Stenay se doit d'accompagner tout projet de l'entreprise et tout particulièrement le projet en cours de rapprochement, puis de cession au groupe papetier suédois MUNKSJO.

##### 4.2.2. ACCOMPAGNER LE PROJET COMMUNAUTAIRE D'EXTENSION DE LA ZAC DES CAILLOUX

La Communauté de Communes du Pays de Stenay a lancé les études préalables à l'aménagement de la 4<sup>ème</sup> tranche de la ZAC intercommunale sur une vingtaine d'hectares, qui sera intégré dans le P.L.U. selon avancement.

##### 4.2.3. FAVORISER LA REQUALIFICATION DU SITE D'ACTIVITÉS DE LA GARE

Réflexion à mener en concertation avec la S.N.C.F. et R.F.F. sur ce secteur desservi par une voirie communale et qui constitue à ce jour un véritable point noir à l'échelle de Stenay (zone de décharge sauvage).

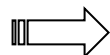
##### 4.2.4. VEILLER À PRÉSERVER LE PRINCIPE DE MIXITÉ DES FONCTIONS HABITAT / ACTIVITÉS

À travers le P.L.U., la municipalité souhaite préserver en zones urbaines la mixité des fonctions habitat / activités, tout en veillant à ce que cette "cohabitation géographique" soit possible (ex : interdire les nouvelles activités industrielles, commerciales ou artisanales polluantes ou bruyantes, etc.).

## 4 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU VOLET ÉCONOMIQUE ET AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 4.3. DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, CULTUREL ET DE LOISIRS

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...



. **Un niveau d'équipements et des services en adéquation avec l'importance du bourg** et de natures diverses : scolaires, services sanitaires et sociaux, équipements sportifs et de loisirs, eau potable, assainissement,...

#### . **Une offre touristique intéressante :**

6.700 hectares de forêts et 60 km de cours d'eau ombragés et poissonneux, **le Pays de Stenay** développe aujourd'hui un tourisme de qualité, autour du plus grand **Musée de la Bière d'Europe**.

Office de Tourisme gère les équipements touristiques municipaux que sont **le port de plaisance et l'aire de services pour camping-cars**.

. **Centre ancien historique fortifié et ses sentiers de tour de ville,**

. **Tourisme de proximité :** Lorraine, Champagne-Ardenne et Nord) représentent 50%, le Bénélux 30% et les 20% restant, le reste de la France (part très faible).

#### . **Hébergement-restauration :**

2 hôtels : 40 chambres environ  
10 restaurants variés.

#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 4.3.1. PROMOUVOIR ET COMPLÉTER LES ACTIVITÉS SPORTIVES, CULTURELLES ET DE LOISIRS

D'une façon générale, l'opportunité d'offrir, dans ou à proximité des quartiers existants et futurs, des espaces d'attractivité tels que **le pôle sportif et de loisirs lié à la cité scolaire, les commerces**, ... est un élément essentiel de la démarche de création de quartier d'habitat durable.

À l'avenir, la municipalité souhaite poursuivre les actions tournées vers la culture et les loisirs. La salle multiculturelle à vocation cinématographique devrait ouvrir ses portes en 2014.

##### 4.3.2. POURSUIVRE LA VALORISATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL DU TERRITOIRE

(orientation transversale)

##### 4.3.3. COMPLÉTER L'OFFRE TOURISTIQUE EN ÉTANT À L'ÉCOUTE DU TOURISTE

Les pistes de réflexions et/ou d'actions se poursuivront (ex : Terrain hôtellerie plein air, Auberge terroir, etc.) et en lien, le cas échéant, avec les décisions prises au niveau national, départemental ou intercommunal (ex : amplitude d'ouverture des commerces en saison, etc.).

## 4 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU VOLET ÉCONOMIQUE ET AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

### 4.4. DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

#### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...

Parmi les objectifs de la Loi Grenelle II figure le **développement des communications numériques**. La Loi Pintat relative à la lutte contre la fracture numérique a été adoptée le 17 décembre 2009 (n°2009-1572).

Le Conseil Général de la Meuse est maître d'ouvrage du **Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Meuse, voté le 13 décembre 2012**.

Ce Schéma fixe un objectif de déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH) à 15 ans, avec une étape en 2020, pour que les meusiens bénéficient à cette échéance d'au moins d'un service entre 10 et 30 Mbps et la moitié d'entre eux, de 100 Mbps.

La loi n'impose pas de compatibilité entre les SDTAN, qui ont **valeur indicative**, et les documents d'urbanisme opposables comme les plans locaux d'urbanisme (P.L.U.).

#### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

##### 4.4.1. ACCOMPAGNER LES DÉMARCHES FUTURES DES DIFFÉRENTS ACTEURS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT POTENTIEL DU TRÈS HAUT DÉBIT À STENAY

Avec l'essor des technologies de l'information et de la communication, le haut débit est devenu essentiel au grand public comme aux professionnels.

La pratique du télé-travail tend à se développer de plus en plus et si des perspectives de renforcement de la couverture numérique se profilent sur le territoire communal, la municipalité entend accompagner les acteurs concernés dans leur démarche (ex : structures intercommunales, Conseil Général de la Meuse, opérateurs, etc.).

Le développement des communications numériques est un investissement d'avenir et un fort enjeu de croissance.

**Si un renforcement du réseau est envisagé sur le territoire communal par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Meuse, il sera pris en considération.**

Pour Stenay, il s'agit de tendre vers la fibre optique Très Haut Débit d'ici 2020.

##### 4.4.2. RENFORCER LA COUVERTURE EN TÉLÉPHONIE MOBILE

Aucun projet n'est identifié à ce jour. La Ville souhaite interdire les antennes de radiotéléphonie mobile en zones urbaines mixtes UA et UB, et en zone d'urbanisation future à court terme (1AU), hormis s'il s'agit de remplacement d'antenne existante qui reste autorisé. Il s'agit de ne plus favoriser d'installations nouvelles dans des secteurs où l'habitat prédomine (principe de précaution et prise en compte de secteurs sensibles du point de vue architectural et paysager).

## 5 : ORIENTATIONS GÉNÉRALES LIÉES AUX TRANSPORTS ET AUX DÉPLACEMENTS

### RAPPELS CIBLÉS DU DIAGNOSTIC ...

- Les voies structurantes de la ville sont la **RD.964** (axe Nord-Sud) et la **RD.947** (axe Est-Ouest). Celles-ci se croisent à angle droit et la ville est bâtie entre ce croisement et la Meuse.

- **Un réseau de transports en commun** constitué d'une ligne de bus régulière vers Montmédy (20 min) et Verdun (55 min), avec connexions au réseau TER régional, mais avec une tendance à la baisse des services (ligne vers les Ardennes supprimée) et des temps de déplacements longs pour rejoindre le réseau national (gare de Metz), et donc une quasi obligation d'avoir recours à la voiture individuelle,

- **Une sécurité routière sensiblement améliorée** suite aux travaux effectués dans le cadre de l'étude de circulation réalisée en 2008 (détournement du trafic PL du centre ville, aménagements urbains ayant permis le traitement de points sensibles et l'amélioration de la signalisation).

- **Des vitesses qui restent excessives**, notamment sur la RD.964, axe dont les abords sont fortement empruntés par les **piétons** : collégiens et lycéens et usagers de la zone commerciale des Cailloux,

- **Un réseau de cheminements doux aux abords du centre ancien**, tour des remparts, ruelles, ...

- **Des chemins de randonnée départementaux** (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée), **des sentiers pédestres** (Tour de la Ville, etc.).

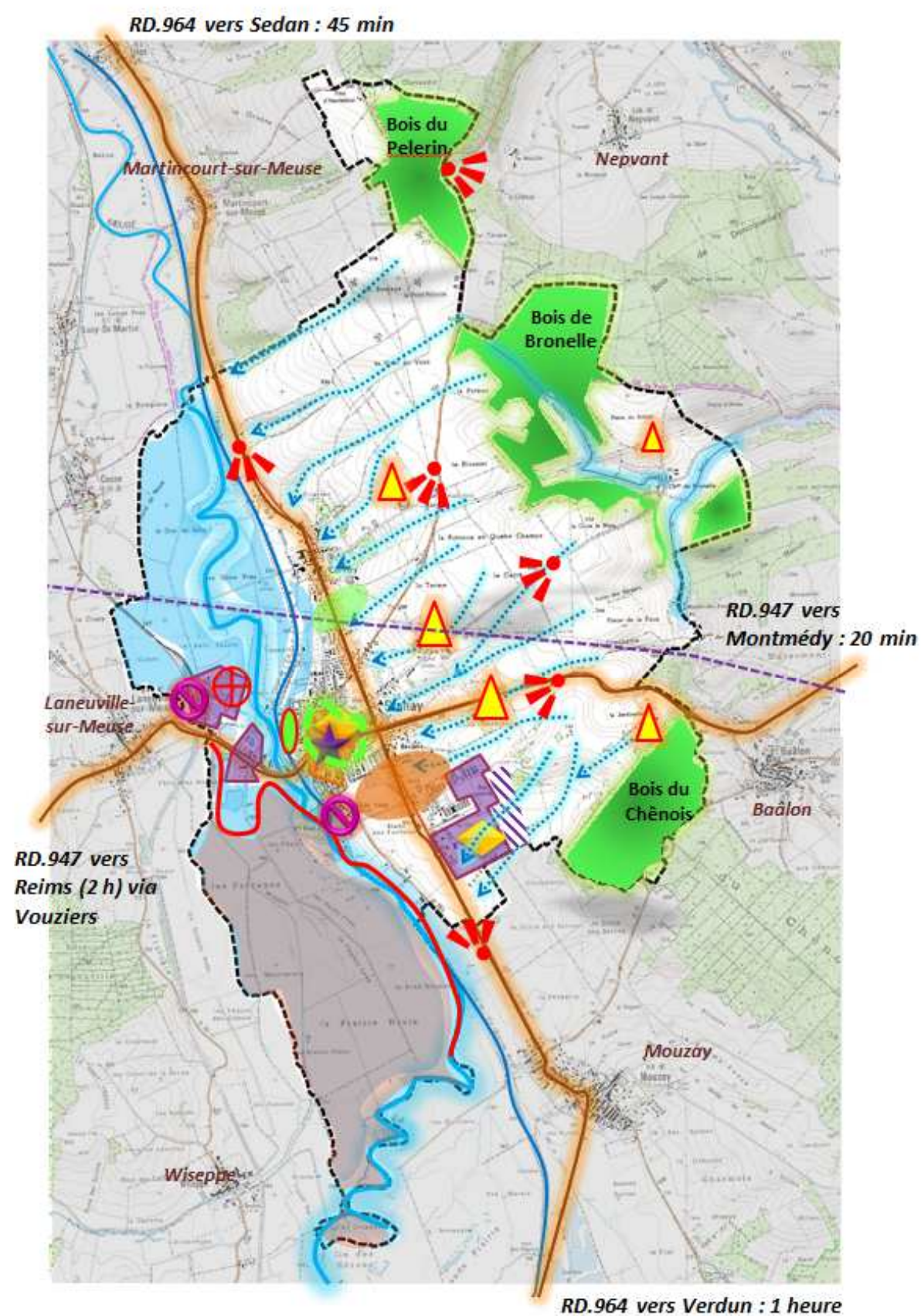
### ... ET CHOIX POLITIQUES EN DÉCOULANT ....

#### 5.1. VEILLER À MAINTENIR UN ÉQUILIBRE ENTRE LE CENTRE VILLE ET LE PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DU SUD DE LA VILLE (CITÉ SCOLAIRE, ZONE SPORTIVE ET DE LOISIRS ET ZONE D'ACTIVITÉS DES CAILLOUX)

- favoriser les échanges entre ces deux pôles (transports à la carte, navettes,...), afin de réduire les déplacements en voiture, et veiller à une accessibilité équitable,
- sécurisation des déplacements le long de la R.D.964 par la requalification de l'avenue de Verdun, avec aménagement(s) permettant de lutter contre les vitesses excessives et mettant en place des itinéraires piétons et pistes cyclables,
- définir une stratégie de circulations à l'échelle de la commune pour donner un statut clair à chaque voie (50, zone partagée 30, transit, etc.),
- favoriser les voiries partagées dans les futurs quartiers limitant ainsi l'imperméabilisation de surfaces trop importantes,

#### 5.2. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES DÉPLACEMENTS DOUX

- constituer un réseau de mobilités douces venant compléter harmonieusement les ruelles et tour de remparts existants et permettant de mettre en liaison les futurs sites de projet avec le tissu urbain existant,
- entretenir et valoriser les liaisons douces existantes aux abords du centre ancien : tour des remparts, ruelles,... qui constituent des itinéraires de découverte touristique de Stenay, mais également contribuent au lien social et aux liaisons interquartier,
- inciter aux déplacements doux, particulièrement des écoliers, des collégiens et des lycéens, en leur assurant une sécurité optimale par des aménagements spécifiques,
- sécuriser les échanges doux vers la cité scolaire et la zone d'activités des Cailloux, notamment par l'aménagement de pistes ou bandes cyclables, à proposer parallèlement aux itinéraires piétons.



**ESPACES NATURELS ET FORESTIERS – BIODIVERSITÉ - CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Trame bleue

- La Meuse et sa zone inondable
- Vallon de Bâalon
- Thalweg / axes de ruissellement potentiels

Trame verte :

- Boisements
- Natura 2000

**PAYSAGE – CADRE DE VIE - PATRIMOINE**

- Sauvegarde du centre ancien et de son patrimoine architectural
- Friches urbaines à reconquérir : friche de la Forge et friche SNCF
- Coupure verte entre Stenay et Cervisy
- Point de vue à préserver

**ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

- Zone d'activités communautaire des Cailloux  
Zone d'activités des anciennes casernes Charzy  
Zone d'activités Est (papeterie)
- Pôles commerciaux existants
- Pôles touristiques liés au Musée de la Bière, au centre historique et à la Meuse et son canal

**ACTIVITÉS AGRICOLES**

- Terres agricoles à préserver
- Principaux sites d'élevage
- Secteur de maraichage

**RESSOURCES NATURELLES – MAITRISE DES RISQUES – NUISANCES**

- Zone inondable et ruissellements
- ICPE Industrielle
- Ligne Haute Tension

**DÉPLACEMENTS TRANSPORTS**

- Voies structurantes
- Coupure physique entre la Ville et le pôle d'équipements Sud
- Liaison douce à préserver : tours des remparts, ruelles,....