


VILLE DE STENAY

Place de la République - 55 700 STENAY
Tél : 03.29.80.30.31
Courriel : mairie@stenay.fr

	Révision du Plan Local d'Urbanisme
	Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

*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

TABLES DES ABRÉVIATIONS	Page 1
INTRODUCTION	Page 2
Portée et contenu des O.A.P.	page 2
Les effets juridiques des O.A.P.	page 3
1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT	Page 5
2. LES SECTEURS D'O.A.P. ET LEUR LOCALISATION	Page 12
2.1. Mise en place d'un Périmètre de Protection des Monuments Historiques (P.P.M.H.) modifié dans le centre ancien et à Cervisy	page 13
2.2. Les secteurs à enjeux de renouvellement urbain	page 15
2.2.1. La reconquête de la vacance dans le centre ancien de Stenay	page 15
2.2.2. La friche industrielle de la Forge	page 15
2.2.3. La friche de l'ancienne gare	page 17
2.3. Les secteurs de développement urbain à court et long termes	page 18
2.3.1. Derrière le cimetière	page 19
2.3.2. La Briqueterie / Sous la Briqueterie	page 21
2.3.3. Avenue des Tilleuls / Les Basses Voies	page 23
2.3.4. Extension de la Z.A.E. intercommunale aux Cailloux	page 25

TABLE DES ABRÉVIATIONS

A.B.F.	Architecte des B âtiments de F rance
E.P.F.L.	Établissement P ublic F oncier L orrain
H.Q.E.	H aute Q ualité E nvironnementale
O.A.P.	O rientations d'Aménagement et de P rogrammation
O.P.A.H.	O opération P rogrammée d'Amélioration de l' H abitat
P.A.D.D.	P rojet d'Aménagement 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
Z.A.E.	Z one d' A ctivités E conomiques

INTRODUCTION

Portée et contenu des O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de **la ville de Stenay**.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme¹ précise à ce jour que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. *En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

3. *En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L.122-1-9 du présent code.

¹Version en vigueur au 27 mars 2014 – article modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Article L.123-5 du code de l'urbanisme² :

« Le règlement (du P.L.U.) et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

La compatibilité avec les O.A.P. signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux O.A.P. retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

L'articulation avec les autres pièces du P.L.U.

. Avec le P.A.D.D. :

Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec le P.A.D.D.

. Avec les dispositions réglementaires :

Les O.A.P. sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

1. compatibilité dans le cadre des O.A.P.,
2. et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La cohérence entre les O.A.P. et les règles d'urbanisme s'exprime ainsi à travers un zonage ou des règles écrites.

La lecture des présentes O.A.P. :

Les O.A.P. sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés aux schémas ci-joints.

Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des O.A.P., ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont donnés qu'à titre strictement illustratif.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

²Version en vigueur au 27 mars 2014 – article modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipement d'intérêt général, espaces verts de loisirs ou sportifs ;
- les secteurs mixtes représentés par une alternance des représentations des affectations ;
- les déplacements où sont identifiés les principales voies (dont voie ferrée), axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- les principes d'ordonnement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs. Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

Phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, et le cas échéant en plusieurs tranches, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.

Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Par exemple, l'aménagement du secteur de la Briqueterie (zones 1AU et 2AU) s'effectuera en plusieurs tranches et il fera l'objet d'études plus détaillées dans les prochaines années. Une adaptation des dispositions réglementaires du P.L.U. sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie des terrains classés en zone à urbaniser à long terme (2AU). Ce projet vient néanmoins s'insérer dans la présentation des orientations d'aménagement, objet du présent document. Le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Ces principes d'aménagement s'appliquent à l'ensemble des zones à urbaniser, pour lesquels un projet d'ensemble est demandé, mais il est également utile de s'y référer pour tout projet situé dans une autre zone.

1.1. Intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager

Chaque projet se doit de **prendre en compte les spécificités du site** :

- configuration parcellaire et tissu bâti environnant,
- maintien des éléments paysagers de qualité existants (talus, vergers, bois ou arbres isolés),
- maintien ou création d'une lisière végétale en périphérie de la zone urbaine en transition avec la zone agricole ou naturelle,
- topographie avec une recherche d'adaptation au terrain naturel afin de limiter les terrassements et les risques de ruissellement,
- préservation des vues existantes sur un élément architectural de qualité, prise en compte des chemins éventuels existants, etc.
- préservation de l'ambiance locale et de la silhouette urbaine depuis les principaux points de vue,
- respect de la typologie locale, aussi bien du point de vue du traitement des espaces publics et des voiries, que du bâti (notamment dans l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives) et des clôtures.

Plus précisément, les projets d'aménagement devront indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- des liens et transitions paysagés avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations existantes,
- des clôtures de qualité,
- des espaces de centralité paysagés le cas échéant.

1.2. Répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale

Conformément aux lois Grenelle et pour répondre aux besoins en logements et assurer la mixité sociale, les projets d'aménagement des zones à urbaniser (AU) doivent intégrer ***un nombre minimum de logements à réaliser, avec une typologie de logements diversifiée.***

Pour limiter l'étalement urbain de Stenay, chaque zone à urbaniser à vocation d'habitat (AU) devra accueillir **un minimum de 15 logements par hectare**, sauf contraintes techniques avérées.

1.3. Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre de vie de qualité aux habitants :

Qu'est-ce qu'un quartier durable ?

Un quartier qui respecte l'environnement dans lequel il s'inscrit et qui s'accorde aux spécificités du territoire :

➤ maillage avec les espaces naturels présents sur la commune (trame verte, cours d'eau,...)

Un quartier favorisant le lien social :

➤ liaisons interquartiers, mixité sociale, mutualisation des équipements (chauffage, locaux à vélos, déchets,...), concertation avec la population

Un quartier favorable aux déplacements doux :

➤ place de la voiture réduite au bénéfice des cheminements doux et des espaces publics, gestion du stationnement au plus juste,...

Un quartier économe en énergie :

➤ adaptation au contexte climatique (ensoleillement/vent) pour une sobriété énergétique, efficacité des équipements (mutualisation), utilisation d'énergies renouvelables.

Les projets d'aménagement des zones à urbaniser veilleront à prévoir :

- **Une forme urbaine et une densité minimale** liée à la typologie du quartier et à la proximité des commerces et équipements.
- Des espaces communs de respiration dans certaines zones.
- Des typologies de logements diversifiées.
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers des sites (chemins creux, vergers, haies, talus, boisements, vues...),
- Une hiérarchisation du gabarit des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, itinéraires de randonnée),
- Une gestion raisonnée du stationnement,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : bassins de rétention (et/ou noues) conçues comme de véritables espaces publics, au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager.
- La localisation des points de collecte des déchets,
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,
- L'intégration de la notion de construction environnementale, au travers par exemple du cahier des charges du lotissement.

. Des infrastructures routières adaptées au contexte local :

Il est essentiel **d'assurer des connexions au réseau viaire existant** et de limiter les voies en impasse afin d'éviter des allongements de parcours, donc une utilisation accrue de l'automobile, et des quartiers socialement refermés sur eux-mêmes.

Les déplacements doux doivent aussi trouver leur place dans les nouveaux aménagements, dans le cadre des nouvelles voiries mais parfois également en site propre (emprise exclusivement affectée aux piétons et vélos). Pour favoriser leur fréquentation, il est important de prévoir des liaisons au plus court entre les futurs quartiers et les pôles d'intérêt de la Ville et de ses environs (cité scolaire, zone commerciale et équipements publics)

La voirie doit impérativement être hiérarchisée, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires. Cette hiérarchisation est importante car elle facilite l'orientation et appelle à une vigilance accrue du fait d'un séquençage de la voirie (pas de traitement systématique). Par ailleurs, le traitement de voirie doit être à l'image du quartier et dimensionné en fonction de son rôle :

- un rôle structurant à l'échelle du quartier nécessite un gabarit suffisant pour assurer la fluidité du trafic automobile et la sécurité des piétons et vélos dans des espaces dédiés spécifiques,
- une desserte principale du site du projet nécessite également d'identifier des espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit cependant être limitée pour ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité à l'automobile.
- une desserte secondaire ou une desserte unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation permet de recourir à **une voie partagée** (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) qui donne la priorité aux déplacements doux.

. Une gestion raisonnée des eaux pluviales :

Lorsqu'ils doivent être aménagés au sein des zones à urbaniser, les dispositifs de gestion des eaux pluviales aériens, via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention sont à privilégier.

Noues et bassins doivent être paysagés (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante : elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux notamment, car ils sont souvent à sec.

La limitation de l'imperméabilisation des sols est souhaitable, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement, etc.).

De manière générale, c'est ainsi la mutualisation de la gestion des eaux pluviales qui doit être recherchée : mutualisation des usages (rétention, valeur paysagère, espace de jeux, récupération), et des usages (dispositifs collectifs).

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluies à l'intérieur des bâtiments doivent être respectées.

Problématique de l'eau et Gestion raisonnée

La densité urbaine nécessite de vastes surfaces d'espace publics de gestion de l'eau dont la gestion raisonnée ou différenciée réduit les coûts et les besoins en personnel.



. Un découpage en lots judicieux pour une implantation optimale des constructions : de nouvelles façons d'habiter

Le découpage des terrains en lots, en particulier lorsque ceux-ci présentent une surface limitée, doit **privilégier les formes rectangulaires orientées Nord/Sud.**

Cette forme favorise en effet une implantation de l'habitation au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal, à la source d'économies d'énergie et d'un confort de vie.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté, et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord.

Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maisons de ville très présentes sur la commune.
- Elle dégage un espace d'agrément réellement utilisable (jardin, extension ultérieure, etc.) et perçu (les jardins des voisins se situent dans le prolongement) maximal.
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.

. Une approche bio climatique de la construction :

Il s'agit de sensibiliser les futurs porteurs de projet, faire évoluer les modes de vie et développer tous les moyens de retrouver un équilibre environnemental notamment en limitant l'empreinte écologique des futurs logements.

Cette démarche peut être engagée à plusieurs niveaux: national, régional mais aussi local au travers du permis d'aménager du lotissement qui peut, par le biais du cahier des charges, demander l'utilisation de certains matériaux (bio-briques, bois), la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, de dispositifs d'économie d'énergie (ventilations double flux) ou de développement des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques)...

Les éléments présentés ci-après ont pour but d'aider les pétitionnaires à concevoir un projet dans le respect de l'environnement, sans obligatoirement s'engager dans une démarche spécifique et normative de type H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Ces éléments constituent des pistes de réflexion (non exhaustives ni limitatives) à étudier afin de proposer un projet qui soit en cohérence avec les principes du développement durable.

- L'implantation et l'orientation sur le terrain :

Tout d'abord, il est important d'implanter et orienter la construction de façon adéquate, par rapport à l'environnement (arboré par exemple, vent dominant, ensoleillement...) et à la forme du lot, afin d'optimiser les apports solaires.

Pour cela, il convient :





. Adapter le projet au terrain et non l'inverse.

Les constructions doivent respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre. Ainsi, des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

. Implanter les bâtiments de préférence en limite séparative afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

. Privilégier les bâtiments "compacts" sans trop de décrochements néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons doivent être aménagées au Nord, comme le garage, le cellier, la buanderie... Ces espaces se comporteront comme une isolation thermique et il vaut mieux placer au Sud les pièces à vivre (salon, séjour...) pour un apport maximal de lumière et de chaleur.

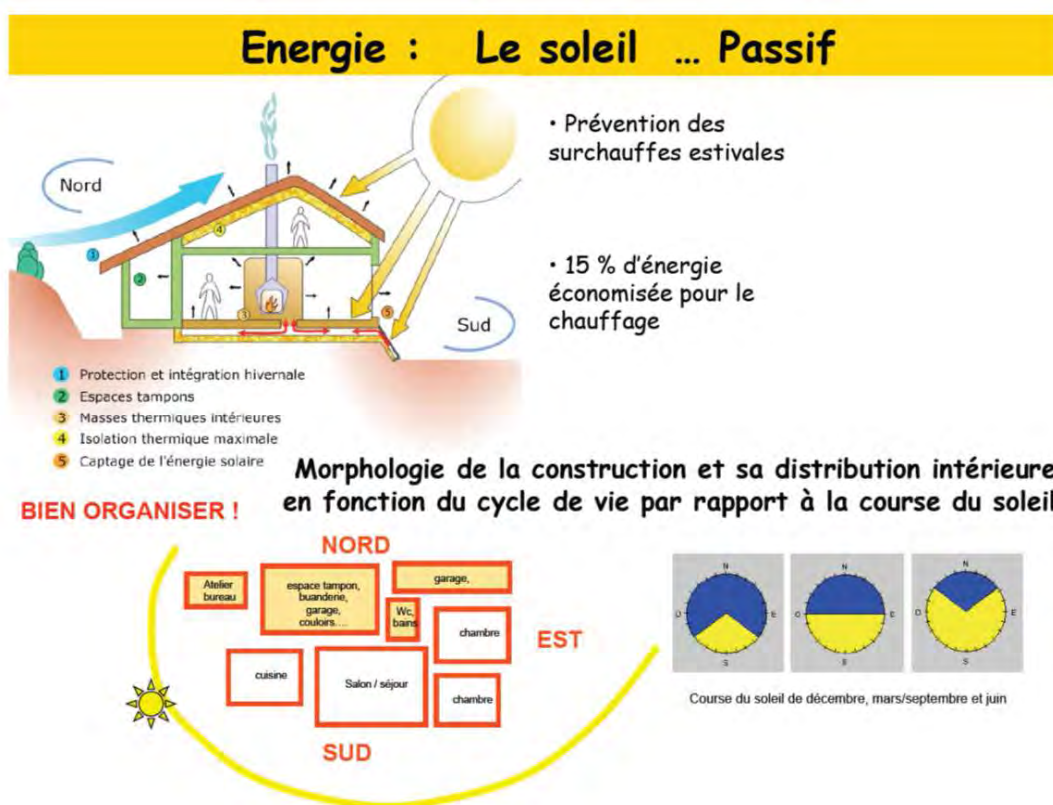
Evaluation des performances énergétiques d'une construction mitoyenne

Typologie				
Ex - Besoins de chauffage en kWh par an	6920	6351	6082	5541
Écart	-	-8 - 10 %	-15 - 18 %	-20 - 25 %

L'assemblage des maisons par mur mitoyen est très intéressant en terme d'économie de chauffage. On bénéficie alors de la chaleur de son voisin, les déperditions par l'enveloppe sont minimisées.



. **Orienter la construction de manière à optimiser les apports solaires passifs** (récupération de la chaleur du soleil, création de pièces fraîches): l'orientation Nord/Sud est à privilégier.



- Des matériaux sains :

Dans un second temps, il est important de réfléchir au choix des matériaux dans la conception des bâtiments pour diminuer leur empreinte écologique, tout en restant pragmatique afin de contenir au mieux les coûts de construction.

Un certain nombre de préconisations environnementales peuvent facilement être mises en œuvre notamment pour limiter l'utilisation de matériaux résultant d'un processus de production industriel lourd, gourmands en énergie et en matières premières non renouvelables (acier, béton, plastique...).

Il s'agit simplement de privilégier **l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, recyclables, recyclés, locaux et peu énergivores.**

Murs :

- Ossature bois ou brique monomur de terre cuite,
- Bois en panneaux et bardages, bois lamellé collé (avec des colles au polyuréthane).

Le bois est une ressource renouvelable mais doit être exploité selon certaines règles éthiques, sociales et environnementales.

Le label FSC (Forest Stewardship Council) certifie que les bois proviennent de forêts gérées selon des critères écologiques et sociaux de qualité.

- Préférer les enduits lissés ou à la chaux plutôt que monocouche gratté (sensibilité aux salissures, mousses, déchets non recyclables...).

Menuiseries extérieures :

- Bois ou alu avec vitrages peu émissifs avec lame d'argon ou triple vitrage.
- Éviter d'utiliser le PVC (matériau énergivore et présentant des risques d'émissions toxiques) au profit du bois, de l'alu ou du métal : fenêtres, portes d'entrée et de garage, volets battants, dessous de toit, garde-corps, portillons, bardage...

Toitures :

Les matériaux de couverture de toit ont tous des bilans écologiques plutôt favorables.

Le choix d'un matériau dépend du paysage bâti environnant et des goûts de chacun.

En dehors des toitures traditionnelles, il existe une autre solution : **la toiture végétalisée**. Ces toitures permettent de garder la maison fraîche en été et de la mettre à l'abri des grands froids l'hiver. Elles se composent de 4 couches distinctes : une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale. Pour cette dernière couche, on utilise des plantes vivaces et indigènes qui sont résistantes ou des couvre-sols. Les drains quant à eux évitent les écoulements d'eau et les glissements de terre. La pente du toit doit être comprise entre 0 et 20° et le bâti et la charpente très résistante aux charges puisque cette toiture est très lourde.

Isolation :

Recours à des isolants végétaux naturels (ex : chanvre, laine de cellulose ou de lin, fibres de bois, laine de mouton, de coco...),

Revêtements intérieurs :

Utilisation de caoutchouc ou de linoléum (matériaux écologiques, résistants, antistatiques et recyclables)...

Utilisation de peintures naturelles et ou éco labellisées qui ont l'avantage de ne pas émettre (ou peu) de composés organiques volatils.

2. LES SECTEURS D'O.A.P. ET LEUR LOCALISATION

Dans le cadre et en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Ville de Stenay :

- **apporte son attention sur le centre ancien de Stenay et engage** avec l'Architecte des Bâtiments de France **une modification du P.P.M.H.** (Périmètre de Protection des Monuments Historiques);
- identifie **sept** secteurs de projets qui font l'objet d'O.A.P. :
 - . Les secteurs à enjeux de renouvellement urbain
 1. La reconquête de la vacance dans le centre ancien de Stenay,
 2. La friche industrielle de la Forge,
 3. La friche de l'ancienne gare,
 - . Les secteurs de développement urbain à court et long termes
 - À vocation d'habitat :
 4. Derrière le cimetière,
 5. La Briqueterie / Sous la Briqueterie,
 6. Avenue des Tilleuls / Les Basses Voies,
 - À vocation économique :
 7. Extension de la Z.A.E. intercommunale aux Cailloux (4^{ème} tranche).



Secteurs à enjeux de Renouvellement urbain



Résorption de la vacance en centre ancien



Secteur de friches à reconquérir

Secteurs de développement urbain



Habitat



Activités

2.1. Mise en place d'une modification du Périmètre de Protection au titre des Monuments Historiques (P.P.M.H.) dans le centre ancien et à Cervisy.

Le territoire de Stenay est concerné par plusieurs édifices inscrits au titre des Monuments Historiques :

- Ancien magasin aux vivres (malterie) - Musée de la Bière (arrêté du 24/02/1986),
- Chapelle Saint-Lambert à CERVIZY (arrêté préfectoral du 16/07/1991),
- Immeuble - 30 rue de la Citadelle (arrêté préfectoral du 02/03/1981),
- Église Saint-Nicolas à Laneuville-sur-Meuse (arrêté préfectoral du 02/03/1981),
- Lavoir : place de l'église à Laneuville-sur-Meuse (arrêté du 06/04/1981).

Les études liées à la révision générale du P.L.U. ont conduit les élus à réfléchir, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et son service (STAP 55), à la pertinence des périmètres de protection de ces monuments historiques, et notamment à la notion de covisibilité.

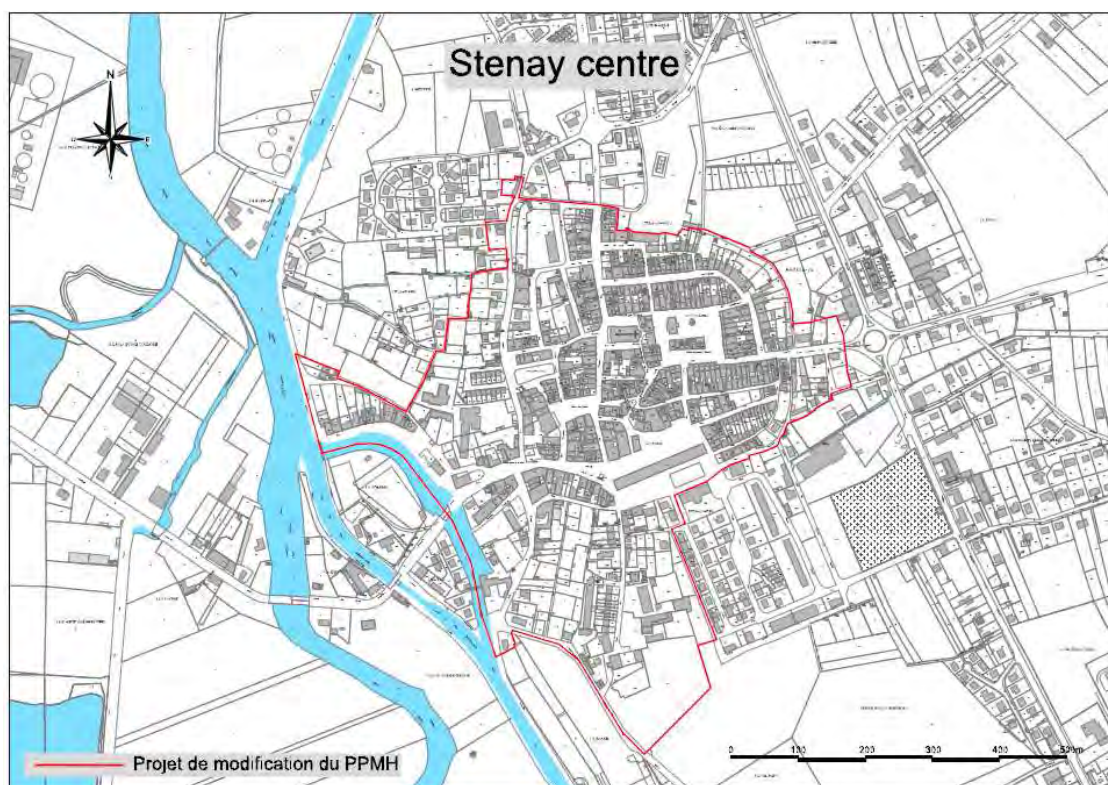
En effet, avant d'engager la procédure de modification des périmètres de protection de ces édifices, **seule une partie du centre ancien historique de Stenay** était protégé et la covisibilité des immeubles du centre ancien avec l'ancien magasin aux vivres n'était pas toujours évidente.

Concernant **le hameau de Cervisy**, le périmètre de 500 m généré par les ruines de la Chapelle Saint-Lambert, s'avérait très contraignant, notamment eu égard aux enjeux patrimoniaux, qui y sont moins prégnants.

Face à ce constat, il a donc été décidé de mettre en place un **Périmètre de Protection au titre des Monuments Historiques (P.P.M.H.) modifié** conformément à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine.

Les périmètres modifiés ont été soumis à la même enquête publique que celle pour la révision du P.L.U. Les arrêtés préfectoraux concernés portant modification de ces périmètres sont joints au dossier de P.L.U. approuvé (cf. pièce n°5D2).

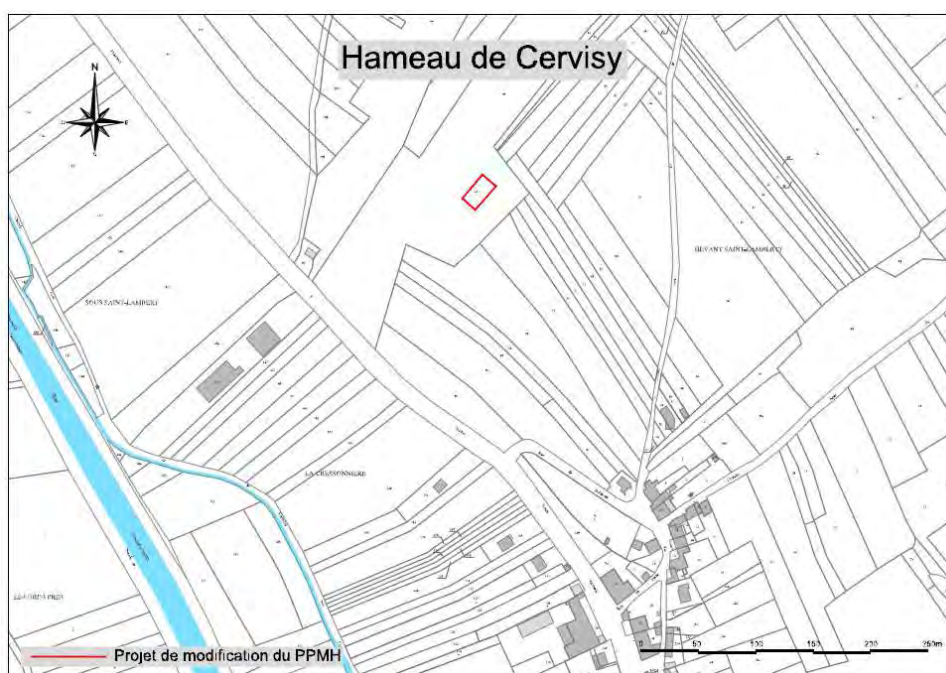
Les plans ci-dessous sont joints au dossier de P.L.U. - Voir pièce n°5D2



Source : Extrait fond de plan cadastral P.L.U.

Concernant Stenay, le P.P.M.H. a été finement défini selon les spécificités du bâti et il intègre en frange sud une partie du parc arboré du site de la Forge. La zone urbaine UA du P.L.U. a été calée sur ce nouveau périmètre dans un souci de cohérence, notamment vis-à-vis des pétitionnaires et des services instructeurs. De même, le règlement de la zone UA (centre ancien) a été rédigé, avec comme principal objectif de préserver le patrimoine architectural exceptionnel de Stenay. Le P.L.U. classe en zone naturelle (N) le parc de la Forge.

Concernant Cervisy, le P.P.M.H. est réduit à la seule parcelle occupée par les ruines de la Chapelle Saint Lambert.



2.2. Les secteurs à enjeux de renouvellement urbain

2.2.1. La reconquête de la vacance du centre ancien :

Le diagnostic du P.L.U. a confirmé ce que les élus connaissaient déjà, à savoir **un taux de vacance important dans le centre ancien** : une cinquantaine de logements vacants autour de la Place de l'hôtel de ville et dans les ruelles les moins ensoleillées et les îlots les plus denses (rue des Remparts, rue des Orfèvres,...).

En outre, le centre-ville souffre de la dégradation de certains îlots et de la paupérisation induite de la population. Se posent également le problème des rez-de-chaussée commerciaux dont les propriétaires n'habitent plus au-dessus (difficultés de transmission, absence de luminosité, bâti en profondeur et inconfort,... rendant les biens "in louables").

De nouveaux outils sont à trouver afin d'améliorer cette situation et reconquérir **ces espaces en déshérence**.

Pour ce faire, **un travail spécifique a été mené sur le centre ancien**, par deux étudiants courant 2013. Il a permis d'analyser l'évolution sur les 10/15 dernières années, et notamment des immeubles rénovés lors des premières O.P.A.H., **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**, sur les 20 logements à « construire » par an, pour atteindre les objectifs de population souhaités et justifiés dans le rapport de présentation.

2.2.2. Le site de la Forge :



Le site de la Forge est un ancien site industriel à l'abandon depuis 2005, classé en zone d'activités UX par le P.L.U. de 2004. Une première étude de faisabilité a été menée en 2006, par l'Atelier des Territoires (diagnostic et intentions d'aménagements) en vue d'une requalification du site à vocation principale d'habitat.

Actuellement, l'E.P.F.L. est chargé de la programmation et de l'acquisition ; il s'occupe à 100% de la déconstruction (enveloppe Région) et du portage financier global.

Avancement des études en cours :

- étude de dépollution financée par l'État, en vue d'évaluer globalement les pollutions : on a relevé la présence d'hydrocarbures et de métaux lourds dans une moindre mesure.
- l'E.P.F.L. devrait affiner les coûts de dépollution en vue d'une reconversion du site.
- on note la proximité du site Natura 2000 et d'une Z.N.I.E.F.F de type 1 (et de type 2), nécessitant éventuellement des études spécifiques d'évaluation des incidences Natura 2000, voire étude d'impact.

Il s'agira ensuite de trouver **une nouvelle vocation au site** :

- Eco quartier initialement envisagé : peu probable compte tenu de la pollution,
- Tourisme, loisirs bords de Meuse liés au Centre Social et culturel (accès à étudier).
- surface utile : 5 ha env.

À ce jour, le projet en est toujours au stade de la réflexion préalable. En conséquence, **il est prématuré de transcrire le projet dans le P.L.U. révisé.**

Ainsi, le site est classé dans **le secteur UBp**, identifiant les secteurs à potentiel de renouvellement urbain actuellement en attente de projet d'aménagement global, dans lesquels les extensions des constructions existantes sont limitées.

Le règlement propose, dans l'attente d'un projet opérationnel, et **conformément à l'article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme³**, de figer les extensions de l'habitat et des activités dans un délai de cinq ans suivant l'approbation du P.L.U., délai raisonnable nécessaire à la conduite des études préalables, aux nécessaires négociations foncières et délocalisation des activités existantes.

À l'issue de ces cinq années, ce sont les règles de la zone UB qui s'appliqueront.

À noter :

- L'instauration de la servitude définie à l'article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme ouvre **un droit de délaissement aux propriétaires des biens concernés** dans les mêmes conditions que les emplacements réservés.
- Tout projet **veillera à préserver les espaces naturels en bord de Meuse** : ripisylve, arbres et haies existants.
- Ce secteur est partiellement **concerné par le risque inondations** qu'il conviendra d'intégrer à la réflexion.
- Dans tous les cas, l'aménagement de ce secteur se fera donc en concertation étroite et transversale avec l'ensemble des **services** de l'État concernés.
- Enfin, le site de la Forge est basé à proximité de la voie d'eau. Il serait intéressant que les études de requalification du site n'obèrent pas les potentialités offertes par cette infrastructure⁴.

³ Dans sa version modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009

⁴ Source : avis de synthèse des services de l'État daté du 19 décembre 2014 et rendu sur le projet de P.L.U. arrêté

2.2.3. La friche de l'ancienne Gare : à vocation d'activités.



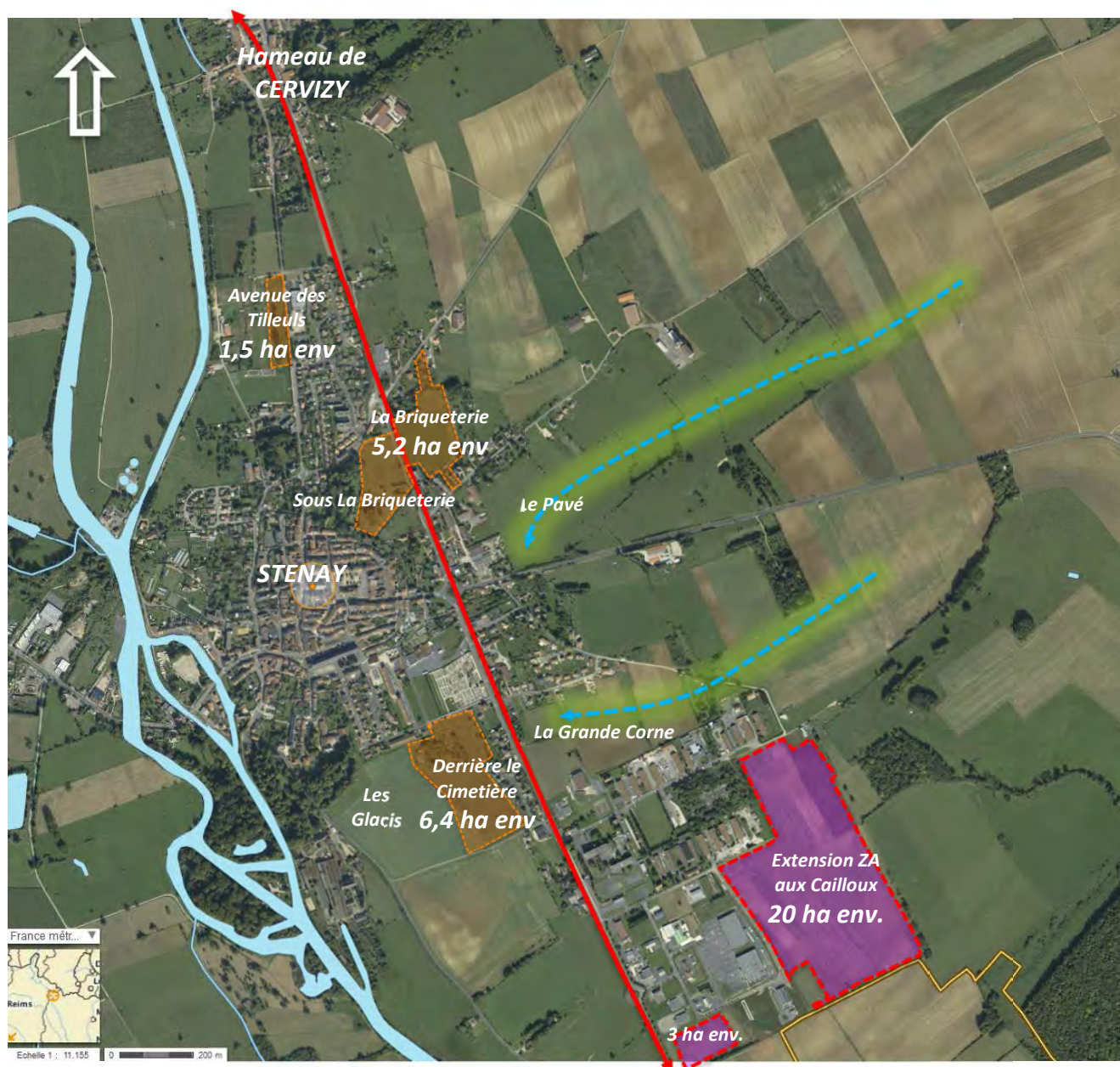
Les activités de l'ancienne gare, autrefois liées aux activités ferroviaires, s'étendent sur 3 à 4 hectares environ à la sortie de Stenay, sur des terrains limitrophes avec la commune de Laneuville-sur-Meuse.

Ces terrains aujourd'hui en déshérence et potentiellement pollués, constituent une friche, véritable point noir paysager à l'échelle de la ville (zone de décharge sauvage).

Les premiers contacts pris avec Réseau Ferré de France n'ont pas permis d'aboutir à une solution compte-tenu de la présence d'une voie militaire et de quais de déchargement à maintenir.

Il n'en reste pas moins que ce secteur fait l'objet d'une vigilance accrue de la part des élus, soucieux d'en améliorer les abords. Le classement en zone urbaine à vocation d'activités (UX) est maintenu dans le cadre de cette procédure de révision générale du P.L.U.

2.3. Les secteurs de développement urbain à court et long termes



La révision du P.L.U. a conduit à délimiter **des secteurs d'extension de l'urbanisation**, classés en zone à urbaniser à court terme (1AU) et à long terme (2AU). L'urbanisation de chaque zone à urbaniser (AU) peut être réalisée sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, ou sous la forme de plusieurs opérations** sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent du reste de la zone AU (ex : permis d'aménager, déclarations préalables, dossiers loi sur l'eau, Z.A.C., etc.).

Les schémas suivants correspondent à des aménagements possibles des zones à urbaniser.

Les principes qu'ils présentent sont à respecter « **dans l'esprit** ». Ainsi par exemple, le tracé des voies est indicatif mais le principe de liaison entre 2 points extérieurs au site est à respecter.

Pour les zones à urbaniser à long terme (2AU), les principes d'aménagement pourront être (re)précisés ou (ré)adaptés lors de la procédure de P.L.U. permettant l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone.

Le territoire de Stenay étant largement bâti, les différents secteurs à urbaniser identifiés constituent soit des dents creuses, soit des secteurs déjà classés au précédent document d'urbanisme en réserve pour l'urbanisation.

2.3.1. Derrière le Cimetière :

Cette zone d'urbanisation future existait déjà dans le P.L.U. précédent en tant que réserve foncière (2AU), à long terme.

Le P.L.U. révisé l'a réduite de moitié et a phasé son aménagement par un classement en 1AU/2AU.

En contact direct avec la zone urbaine existante, à mi-chemin entre le centre-ville et la zone commerciale aux Cailloux, et disposant d'un double accès, par la rue du 120^{ème} RI et le chemin des Allemands, la municipalité de Stenay en a fait **sa zone d'aménagement prioritaire**, notamment en se rendant propriétaires d'un certain nombre de parcelles au gré des opportunités foncières et de négociations amiables.



Vue sur la zone 1AU depuis la rue du 120^{ème} R.I. ; à gauche le mur de clôture du cimetière

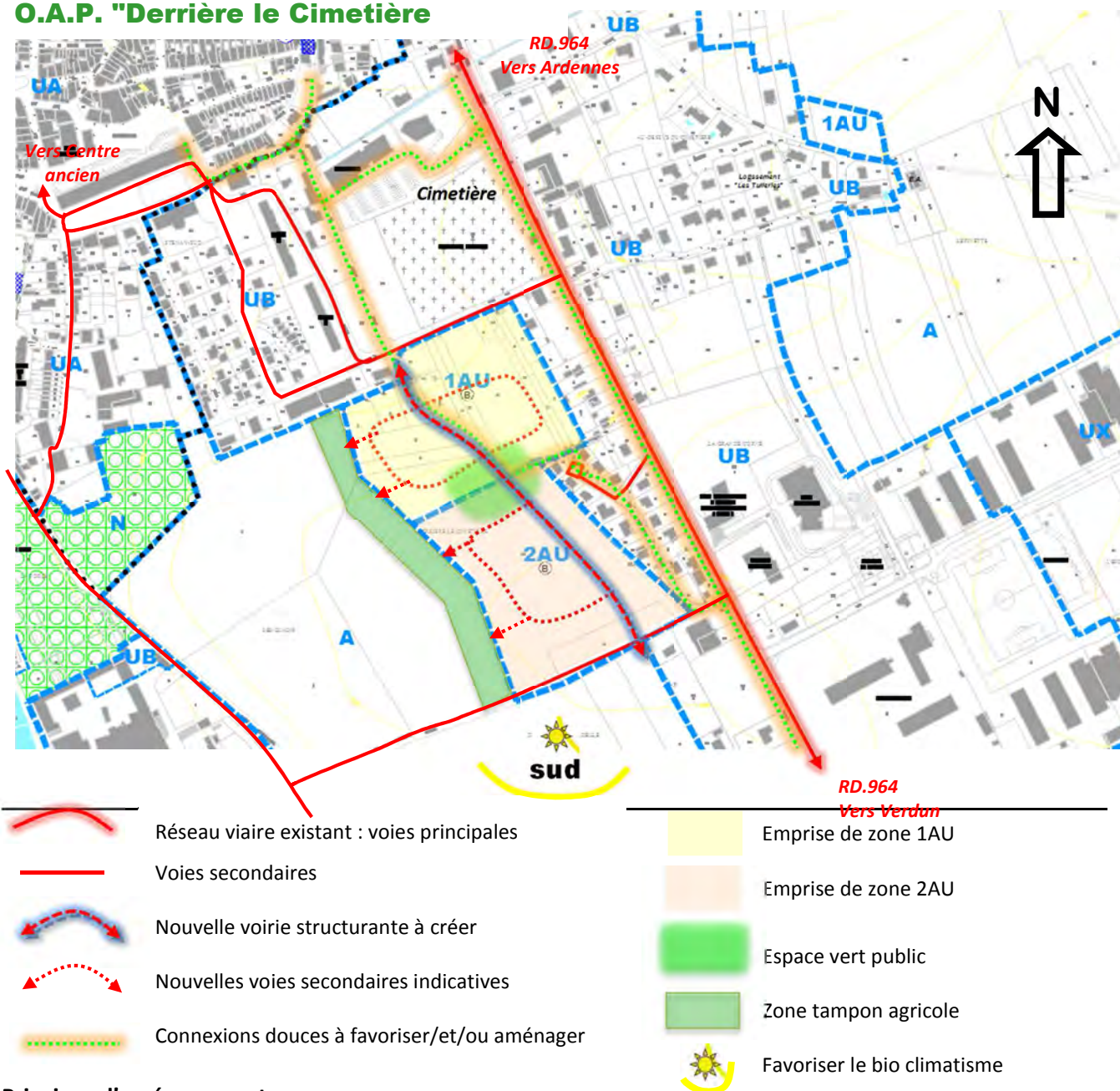


Vue sur la zone 1AU depuis le chemin des Allemand au niveau de l'embranchement avec la rue Jean Blain



Partie basse de la rue du 120^{ème} RI au niveau du Chemin de Ronde

O.A.P. "Derrière le Cimetière"



Principes d'aménagement :

- Réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, ou sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent du reste de la zone AU (ex : permis d'aménager, déclarations préalables, Z.A.C., etc.),
- Desserte principale à envisager depuis la rue du 120^{ème} RI (le long du cimetière) vers le chemin des Allemands selon acquisitions foncières amiables à mener,
- Liaisons douces à favoriser/aménager vers centre-ville via le chemin de Ronde et vers la cité scolaire/zone commerciale via la rue Jean Blain (lotissement),
- Densité moyenne minimale demandée : 20 logements à l'hectare, soit un potentiel de 100 logements environ en plusieurs tranches (1AU/2AU),
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles en contact avec la rue Jean Blain, maisons jumelées, maisons de ville/habitat intermédiaire en cœur d'ilot avec voirie et espaces verts partagés,
- Traitements paysagers soignés des espaces de transition ville-campagne : composition urbaine, traitement architectural des constructions : volumétrie, teintes, traitement des arrières de parcelles bâties et des clôtures, choix des végétaux,...

Réseaux :

- À proximité du secteur : le long des voies de dessertes existantes.

2.3.2. La Briqueterie / Sous La Briqueterie :

Ces secteurs sont situés de part et d'autre de la RD.964, au Nord Est du Centre ancien, en contact direct avec la zone urbaine.

Classés en réserves foncières à long terme (2AU) dans le P.L.U. de 2004, ils sont reconduits dans le cadre du P.L.U. révisé et la commune a choisi de mener une réflexion sur l'ensemble afin d'en phaser les aménagements.

La zone « Sous la Briqueterie » est accessible depuis la rue de l'ouvrage de Villy, via le giratoire d'entrée de ville. Elle est longée à l'Ouest par la ruelle des Glacis, voie douce d'accès au centre-ville, elle-même bordée d'un haut mur de clôture en pierre locale ceinturant un magnifique parc planté. Elle est constituée de deux parties distinctes : au nord, une vaste pâture en pente, au sud un parcellaire morcelé fait d'anciens jardins et de vergers et offrant des belles transparences visuelles vers le centre ancien (cône de vue sur l'église).

La zone « La Briqueterie » est doublement desservie par la rue des Lilas et la route de Margut.



Vue sur la zone Sous La Briqueterie depuis la rue de l'ouvrage d'Illy en contrebas du giratoire au niveau du débouché de la ruelle des Glacis.



Vue sur la zone Sous La Briqueterie (partie Nord) depuis la RD.964 (Avenue des Ardennes). Au loin, la ligne de crête marquant le basculement vers l'entrée de Stenay



Vue inverse depuis la RD.964 (Avenue des Ardennes). Au loin, vue sur le giratoire.

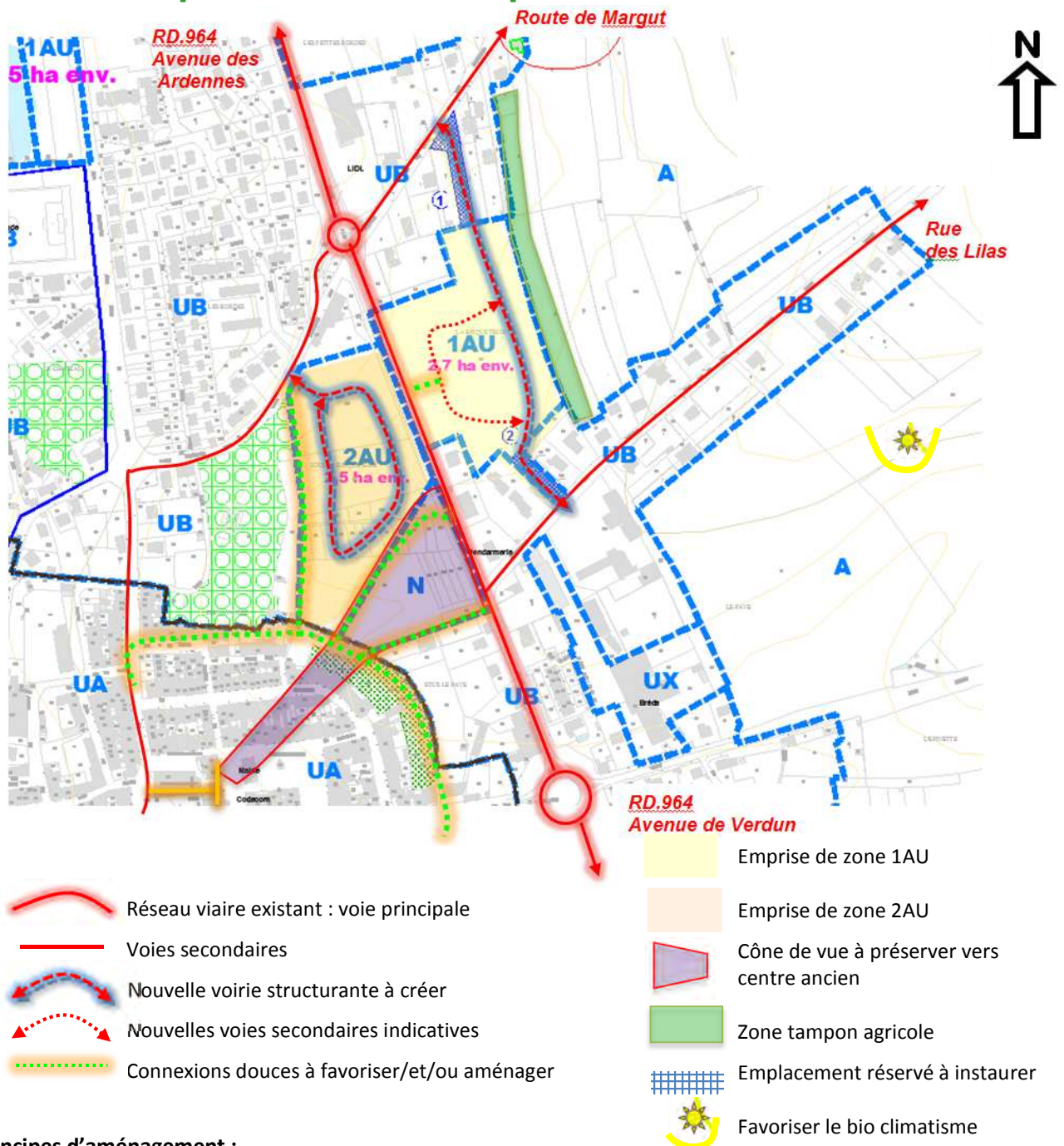


Vue sur la zone Sous La Briqueterie partie Sud avec cône de vue vers l'église



Vue sur la zone La Briqueterie depuis la rue des Lilas

O.A.P. "La Briqueterie" / "Sous la Briqueterie"



Principes d'aménagement :

- Réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, ou sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent du reste de la zone AU (ex : permis d'aménager, déclarations préalables, Z.A.C., etc.),
- Desserte principale à envisager depuis les voies existantes (rue de l'ouvrage de Villy, rue des Lilas,...) selon acquisitions foncières amiables à mener,
- Liaisons douces à favoriser/aménager vers centre-ville via les chemins et ruelles existants (ruelle des Glacis, tour de Ville,...),
- Densité moyenne minimale demandée : 20 logements à l'hectare, soit un potentiel de 80 logements environ en plusieurs tranches (1AU/2AU),
- Typologie bâtie à privilégier : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons de ville/habitat intermédiaire en cœur d'ilot avec voirie et espaces verts partagés,
- Traitements paysagers soignés des espaces de transition ville-campagne : traitement architectural des constructions : volumétrie, teintes, traitement des clôtures, choix des végétaux,...

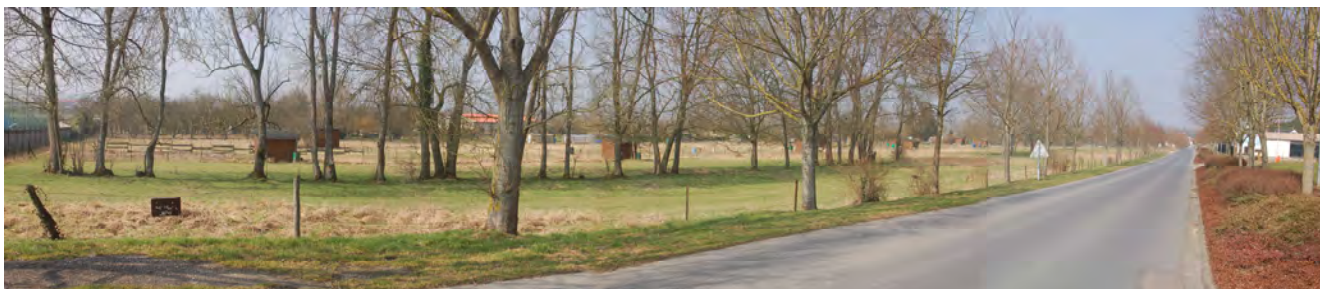
Réseaux : À proximité du secteur : le long des voies de dessertes existantes.

2.3.3. Avenue des Tilleuls :

L'avenue des Tilleuls relie Stenay au hameau de Cervisy, situé au Nord.

Déjà classé en zone à urbaniser (1AU) au P.L.U. de 2004, cette bande de terrain, en vis-à-vis des lotissements et du centre multi accueil Petite Enfance, est actuellement en pâture avec des jardins familiaux en second rideau (fond de parcelles). Elle fait l'objet d'une forte rétention foncière.

Au-delà d'une bande de 40 mètres à compter de l'alignement, les terrains sont inondables.



Avenue des Tilleuls vers Cervisy



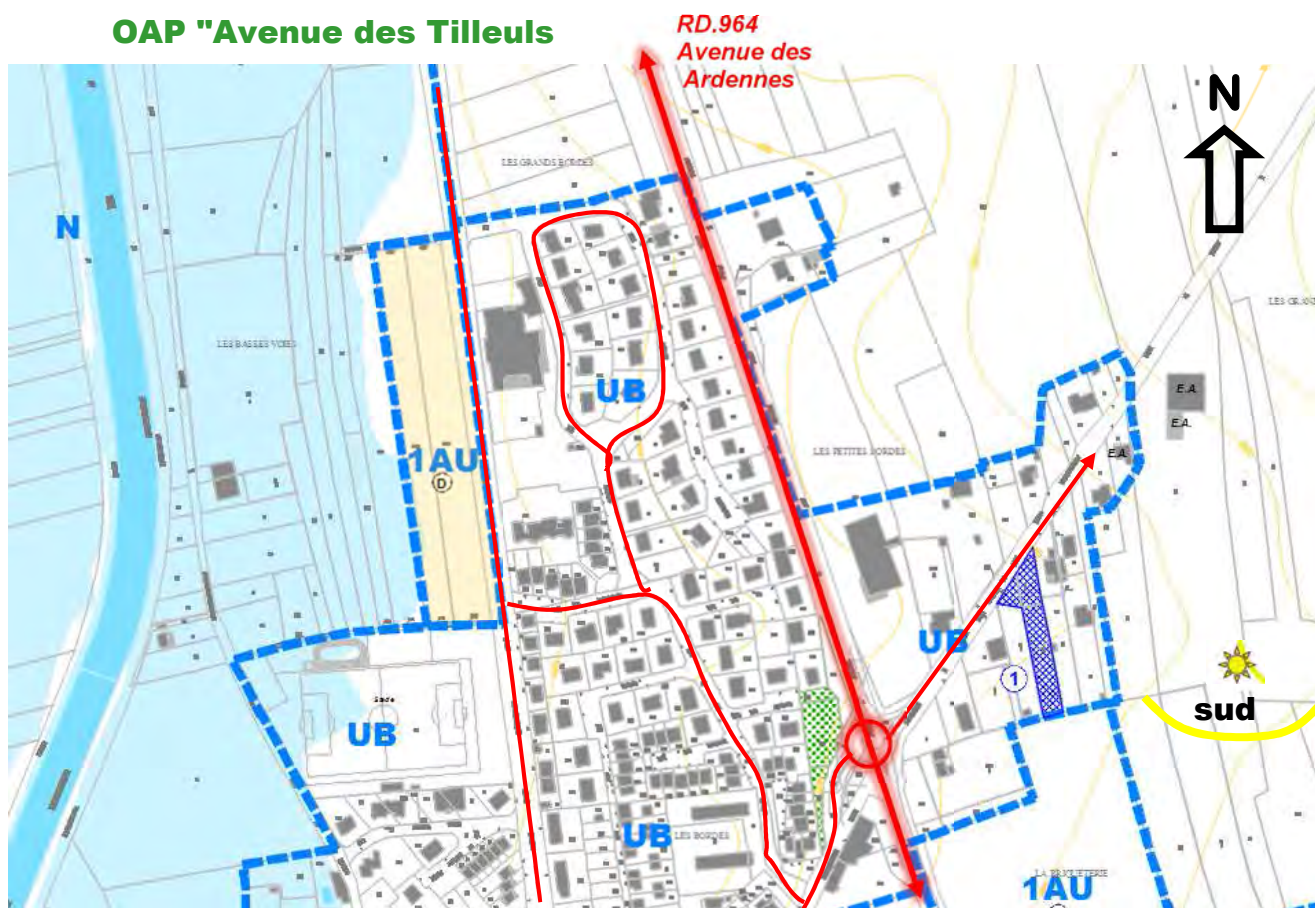
Avenue des Tilleuls au niveau de la rue des Primevères desservant le lotissement



Vue inverse vers Stenay

Les aménagements visent à favoriser une gestion économe de ces terrains desservis, en incitant à densifier ce secteur par une typologie du bâti spécifique : maisons en bandes et/ou jumelées avec création d'un front de rue.

OAP "Avenue des Tilleuls"



Réseau viaire existant : voies structurantes



Réseau viaire existant : voies secondaires



Emprises potentiellement urbanisables



Favoriser le bio climatisme

Principes d'aménagement :

- Réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, ou sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent du reste de la zone AU (ex : permis d'aménager, déclarations préalables, etc.),
- Dessertes depuis l'avenue des Tilleuls,
- Typologie bâtie à privilégier: habitat en bandes (maisons de ville) ou maisons jumelées.
- Densité minimale : 15 logements.
- Imposer une bande d'accroche des façades afin de recréer un alignement urbain.
- Soigner les clôtures en phase opérationnelle.

Réseaux :

- Le long de l'avenue des Tilleuls.

2.3.4. Extension de la Z.A.E. intercommunale : 4^{ème} tranche :

Créée en décembre 1998, la Communauté de Communes du Pays de Stenay exerce la compétence "développement économique", par le biais notamment de l'extension, de l'aménagement, de l'entretien, de la gestion, de la commercialisation et de la promotion de la **Zone d'Activités Commerciales des Cailloux de Stenay**.

Cette zone s'étend actuellement sur **une vingtaine d'hectares**.



Aménagée par trois vagues successives de lotissement (la première en 1992 par la commune, les deux autres depuis 2000 par la Communauté de Communes), tous les lots sont occupés et vendus aux entreprises, qui ont soit déjà réalisé leurs travaux, soit qui les envisagent très prochainement.

De par sa position stratégique, au nord du département meusien, à équidistance des bassins de vie de Sedan, Verdun et Longwy, la Communauté de Communes dispose d'atouts pour accueillir des entreprises sur son territoire et permettre aux habitants du canton de Stenay, qui est à lui seul un bassin de vie, de trouver un emploi et d'augmenter la consommation sur place.

Aussi, et devant la demande de plusieurs entreprises, il s'avère nécessaire d'envisager **l'extension de la zone actuelle**.

Ainsi, l'Établissement Public Foncier de Lorraine a été mandaté pour acquérir 20 hectares de terrains jouxtant la Z.A.C. actuelle des Cailloux.

Afin de pouvoir mieux anticiper les besoins en termes d'équipements publics, et avoir une vision élargie de plusieurs paramètres qu'engendre la création d'une telle zone (gestion des eaux pluviales, développement durable, impact paysager, ...), la Communauté de Communes du Pays de Stenay a souhaité engager **une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur ces terrains**.

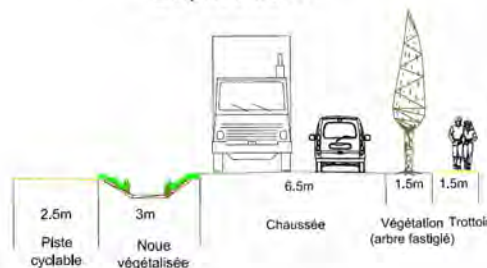
À ce jour, la procédure de Z.A.C. n'est pas finalisée mais en considérant l'état d'avancement jugé avancé de ce projet intercommunal conséquent, cette révision générale du P.L.U. intègre le plan d'aménagement prévisionnel de cette zone, ainsi que sa traduction réglementaire.

PLAN D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

(source : documents fournis par la C.C. du Pays de Stenay / B.E. ETC - mai 2014)



Voie structurante avec noue
Emprise 15 m



Autre voie
Emprise 12.5 m



Le projet de révision du P.L.U. classe la majeure partie des terrains concernés en zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités (1AUX), et la partie nord en zone urbaine à vocation d'activités (UX).

Un secteur est également délimité au sein de la zone 1AUX afin de prendre en compte des règles de hauteur différentes.