

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES D'ARDENNES THIÉRACHE



Plan Local d'Urbanisme de Maubert-Fontaine

Projet de modification simplifiée

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**DOSSIER NOTIFIÉ
SEPTEMBRE 2026**

Vu pour être notifié aux personnes
associées à la procédure, avant la mise à
disposition du dossier auprès du public
pendant un mois.

Cachet de la CCAT et signature

Miguel LEROY

Document initial
approuvé le 31.01.1991



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
Tél 03.24.27.87.87.
E-mail: dumay@dumay.fr

Révisé le:		Modifié le:		Mis à jour le:	
27.02.2008		04.07.2016 (modification simplifiée)			
		21.11.2016 (modification simplifiée)			

SOMMAIRE

TITRE 1	CADRE GÉNÉRAL	2
1.1	CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
1.2	EFFETS JURIDIQUES DES OAP	3
TITRE 2	AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE À L'ENTRÉE EST DE MAUBERT-FONTAINE.....	4
2.1	POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE	4
2.2	SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL	5
2.3	PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX	6

TABLE DES ABRÉVIATIONS

AU	(zone) À Urbaniser
CCAT	Communauté de Communes A rdennes T hiérache
DAACL	Document d' A ménagement A rtisanal, C ommercial et L ogistique
DOO	Document d' O rientation et d' O bjectifs
N	(Zone) N aturelle et forestière
OAP	O rientation d' A ménagement et de P rogrammation
PADD	P rojet d' A ménagement et de D éveloppement D urables
PLU	P lan L ocal d' U rbanisme
PMR	P ersonne à M obilité R éduite
PNRA	P arc N aturel R égional des A rdennes
RD	R oute D épartementale
TPE	T rès P etite E ntreprise
TVB	T rame V erte et B leue
ZAE	Z one d' A ctivités E conomiques

TITRE 1 CADRE GÉNÉRAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ont pour objectif d'apporter des précisions sur l'entrée Est du territoire de Maubert-Fontaine, visée par un développement économique.

Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. en vigueur du P.L.U. de Maubert-Fontaine.

1.1 CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des O.A.P. est encadré à ce jour par les articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme, qui indiquent notamment les éléments facultatifs communs à toutes les O.A.P.

L'article L.151-6¹ du Code de l'Urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-6.»

L'article L.151-7² du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° 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 ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*
(...)

¹ Dans leur version en vigueur, articles modifiés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

² Dans leur version en vigueur, article modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023

1.2 EFFETS JURIDIQUES DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme³ indique que :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le règlement et les O.A.P. sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, etc.).

Ils recouvrent des forces d'opposabilité différentes :

- Rapport strict de conformité entre le projet et le règlement du P.L.U. (graphique et écrit),
- Rapport de compatibilité entre le projet et les O.A.P. (plus de souplesse).

Que signifie cette notion de compatibilité ?

La compatibilité implique **une obligation de non-contrariété des orientations présentées ou explicitées dans ce document, et implique de « respecter l'esprit »**. Ceci sous-entend une certaine marge de manœuvre pour les préciser lorsque les travaux ou opération d'aménagement sont concrètement engagés. Ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de ces O.A.P. ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité ne constitue pas une adaptation de la règle, puisqu'elle fait sens avec le projet politique des élus (P.A.D.D.). Elle s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Comment « lire » les O.A.P. ?

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations et/ou les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être entrepris avec un rapport de compatibilité.

Le(s) schéma(s) constitue(nt) un guide, dont la finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place le(s) projet(s) d'aménagement. Pour des raisons de lisibilité ou de fonctionnalité, des principes de liaisons sont représentés le cas échéant en dehors du périmètre des O.A.P.

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.

³ Dans sa version en vigueur, article créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

TITRE 2 AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS EXISTANTE À L'ENTRÉE EST DE MAUBERT-FONTAINE

Liens avec le diagnostic et le PADD :

Commune formant la porte « est » de la CC d'Ardennes Thiérache, proche d'axes routiers importants (RD 8043, A 304 via l'échangeur du Piquet).

Favoriser le développement de l'activité économique

Offrir des possibilités d'extension aux entreprises existantes et favoriser l'implantation de nouvelles, dans le respect de l'environnement, en contrôlant les nuisances vis-à-vis de la population

À retenir :

En dehors des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies ci-après, les futurs projets de construction(s) :

- **Restent soumis à des études opérationnelles plus approfondies propres à chaque projet** selon sa destination (études financières, techniques, architecturales, etc.),
- **Et devront aussi être conformes à d'autres réglementation, notamment en matière d'urbanisme** (ex : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, etc.), d'environnement (ex : loi sur l'eau, etc.), d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, etc. (détail non exhaustif).

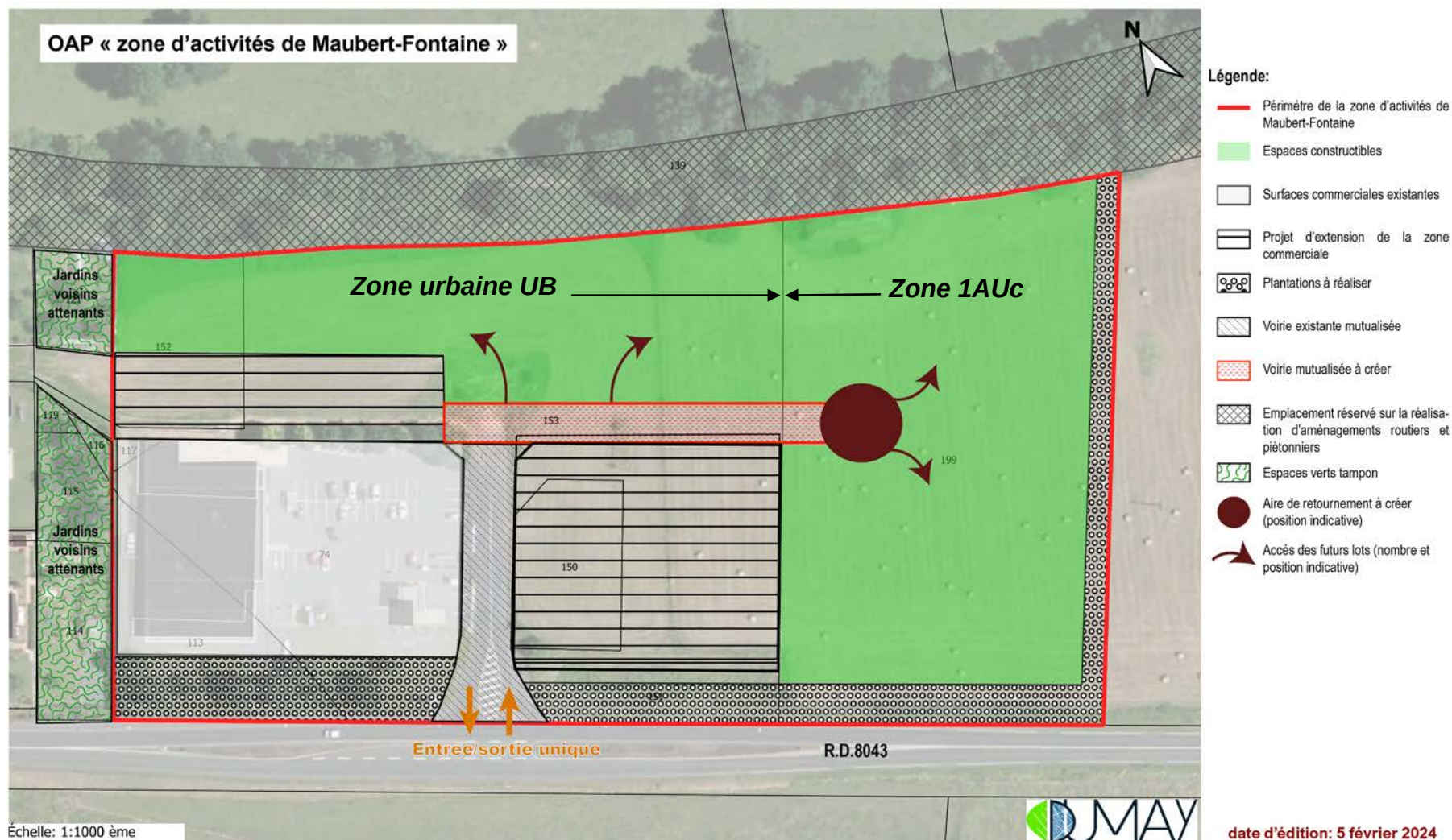
2.1 POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

La zone d'activités existante de Maubert-Fontaine est située à l'entrée est du bourg, et les réflexions préalables à la définition des O.A.P. ont permis de mettre en évidence les principaux points suivants :

- **Site en « entrée / sortie de bourg » doté d'une accessibilité avantagée et bénéficiant d'un effet « vitrine »**, en bordure d'une infrastructure de transport structurante, **la RD 8043**, desservant le territoire communautaire et le connectant à Hirson et Charleville-Mézières ;
- **Proximité immédiate de l'A 304 (échangeur dit « Le Piquet »)** à environ 7 min (7 km), et sa connexion routière facilitée vers le nord du département des Ardennes et vers la Belgique ;
- **Site desservi par la fibre** (infrastructure de télécommunications) ;
- **Zone située dans la continuité d'activités commerciales et de services existants** (supermarché et services associés), à proximité immédiate d'autres services de proximité et dans la continuité de la zone urbanisée ;
- **Possibilité de mutualiser les équipements au sein de la zone (accès et VRD), et de la connecter aux futurs aménagements de mobilité souhaités au niveau de l'ancienne voie ferrée désaffectée en frange nord ;**
- **Enjeux paysagers** liés à l'image du bourg et plus largement à l'image du territoire d'Ardennes Thiérache (porte d'entrée).

2.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL

Le **schéma** ci-après représente l'illustration graphique de l'aménagement prévisionnel de l'extension de la zone d'activités existante de Maubert-Fontaine, **localisée à l'entrée Est de la commune.**



2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

Destinations attendues

La zone d'activités de Maubert-Fontaine a vocation à être mixte et à accueillir une diversité d'activités économiques, notamment artisanales, de services, tertiaires et de production, ainsi que des « très petites entreprises » (TPE). Les activités commerciales, hôtelières et de restauration pourront également y être accueillies, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations de l'OAP et les dispositions du règlement du PLU.

Les éventuels projets commerciaux devront être compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT Nord-Ardenne, notamment ceux définis par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et, pour les implantations commerciales concernées, par le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), en particulier au regard de l'armature commerciale et des équilibres territoriaux.

Desserte routière mutualisée et prise en compte des mobilités actives

La future extension de la zone d'activités économiques (ZAE) sera desservie par l'accès existant depuis la RD 8043, ainsi que par la voie mutualisée desservant l'espace commercial, dont l'extension est également prévue. **Aucun nouvel accès direct sur la R.D. 8043 ne sera autorisé.**

Le ou les futurs lots cédés seront desservis directement par un axe routier central, raccordé à la voie existante (*cf. schéma d'aménagement présenté ci-avant*).

Cette voie à créer, aménagée en impasse, devra être équipée d'une aire de retournement ou de tout autre dispositif permettant les manœuvres de retournement pour les véhicules, notamment des véhicules de service et de secours.

Les aménagements projetés en frange nord de la zone, destinés à favoriser les mobilités actives et inscrits dans les anciennes emprises ferroviaires (actuel emplacement réservé au PLU), devront être intégrés à la réflexion d'ensemble et lors des. **Une ou plusieurs connexions avec la zone d'activités devront être aménagées, avec au minimum une liaison assurant la continuité des cheminements en modes actifs.**

Intégration urbaine, paysagère et environnementale

Le règlement écrit du PLU (zone à urbaniser 1AU) prévoit des règles chiffrées et qualitatives visant à promouvoir l'intégration urbaine et paysagère des futures constructions (implantation en recul par rapport à la voirie, aspect extérieur et aménagement des abords...).

Les orientations complémentaires suivantes sont reconduites :

- Aménager une surface plantée le long de la R.D. 8043 et le long de la parcelle agricole située à l'Est de la zone d'activités,
- Privilégier l'emploi d'espèces végétales locales et favorables à la biodiversité,

Réseaux divers

Les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'électricité, téléphonie et fibre seront prolongés sous la voie d'accès à créer.