

COMMUNE DE FUMAY

	Plan Local d'Urbanisme <i>(Transformation du P.O.S. en P.L.U.)</i>
	Orientations d'Aménagement et de Programmation / O.A.P.

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du **25 juin 2020**, approuvant
le Plan Local d'Urbanisme
(Transformation du POS en PLU).

Cachet de la mairie et signature du Maire:

Mathieu SONNET

Approuvé le : 25.06.2020



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28 avenue Philippoteaux
08200 SEDAN
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:	

SOMMAIRE

1. Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.	1
2. Effets juridiques des O.A.P.	2
3. Orientations liées à des espaces potentiellement urbanisables.....	3
3.1. Projet de création d'un parc résidentiel de loisirs au lieudit « La Folie ».....	3
3.2. Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités au lieudit « Les Prairies » (2AUz).....	7
3.3. Zone à urbaniser immédiate au lieudit « Le Bois de Han » (1AU).....	8

Les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (**O.A.P.**) ont pour objectif d'apporter des précisions sur un ou plusieurs secteurs de la commune de Fumay.

1. Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme¹ précisent 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 et 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 et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux 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.141-17.

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

- 1° 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, 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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.*
- (...)*

Les orientations d'aménagement et de programmation de Fumay sont définies dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

¹ Dans leur version en vigueur, modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

2. Effets juridiques des O.A.P.

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme² 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 constituent la déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fumay.

Le règlement et les O.A.P. 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.

Quelle est l'articulation avec les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme ?

- Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :
Ces O.A.P. sont établies en cohérence avec le P.A.D.D.

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.

Les schémas constituent un guide.

² Dans sa version en vigueur, article créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

3. Orientations liées à des espaces potentiellement urbanisables

3.1. Projet de création d'un parc résidentiel de loisirs au lieu-dit « La Folie »

Contexte général

Sources : C.C.A.R.M. - site internet TerrAltitude

En 2006, La Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse, en lien avec la ville de FUMAY, a décidé de l'implantation, au lieu-dit « La Folie », d'un parc de loisirs mêlant plusieurs activités à sensations fortes (*parc acrobatique dans les arbres, saut à l'élastique et tyrolienne géante*). Cet équipement avait pour vocation d'améliorer l'attractivité du territoire, et permettre le développement d'activités économiques liées au tourisme.

L'ouverture du parc de loisirs sportifs baptisé TerrAltitude a eu lieu le 30 juin 2007. Depuis :

- après un périple en 4x4, plus de 60 000 courageux ont survolé la Meuse à 115 km/h avec le Fantasticable, cette tyrolienne de plus de 1,2 km de long ;
- plus de 70 000 sportifs ont testé les 108 jeux des parcours acrobatiques en hauteur, répartis sur 5 ha ;
- plus de 10 000 audacieux ont fait le saut de l'ange du haut d'une tour de saut à l'élastique de 20 m.

Au total, plus de 180 000 visiteurs ont déjà tenté l'aventure (17000 entrées environ en 2019).

Cette réussite ne s'est pas faite sans avoir rencontré de difficultés, et notamment à la suite de la tempête survenue en 2010, qui a détruit partiellement le parc, et qui a freiné, voire stoppé, son développement complémentaire.

En effet, dès l'origine du projet, les élus ambitionnaient de lui adjoindre une offre d'hébergement de « style cottage », restée malheureusement sans suite jusqu'à nos jours, avec une perspective d'implantation avortée en 2014.

Début 2017, les élus communautaires ont validé le lancement des démarches actives de prospection d'investisseurs susceptibles de réaliser cet investissement. Cette validation a fait suite à des contacts réalisés par les structures départementales du développement du tourisme, et notamment l'Agence de Développement Touristique, qui **déploraient l'absence handicapante pour les Ardennes d'un équipement d'hébergement de grande taille permettant de massifier l'afflux de visiteurs.**

Le soutien de l'Agence Économique des Ardennes a porté ses fruits, **et l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs à proximité de TerrAltitude se profile aujourd'hui.**

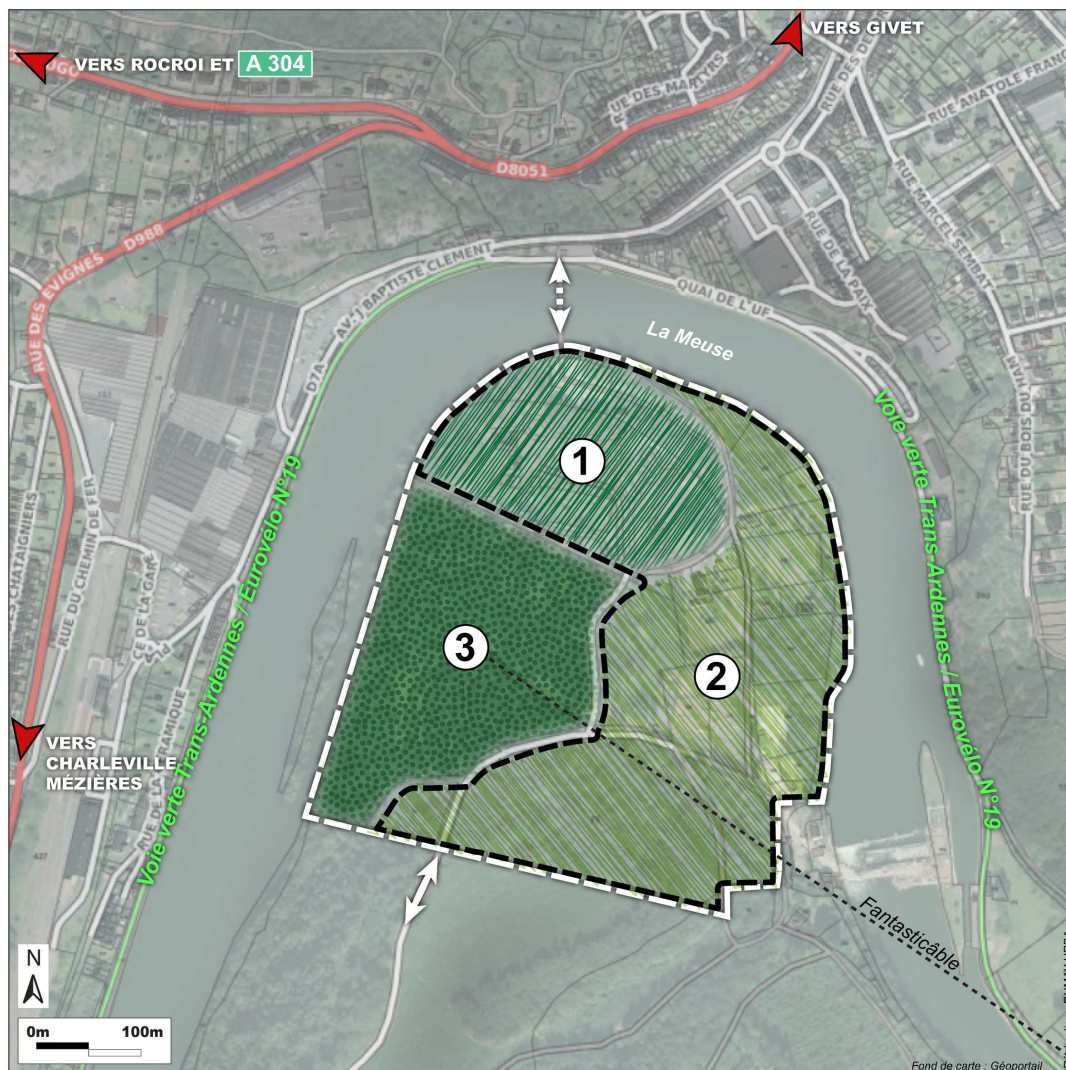
Traduction réglementaire

Cette intégration réglementaire se fonde sur les orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Fumay.








Le projet d'aménagement du site intervenant en parallèle à la transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fumay, il est intégré logiquement à cette procédure de PLU, avec :

- la définition des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- la délimitation d'une zone à urbaniser (1AUp^l) et de règles associées, dédiées à conforter principalement le tourisme, les sports et les loisirs dans ce secteur de Fumay.

Schéma de principe organisationnel du site



LÉGENDE :

-  Emprise globale du site de « La Folie »
-  Secteur d'O.A.P.
-  Accès piéton
-  Accès routier
-  ① Secteur bâti et équipé existant à valoriser
-  ② Zone d'implantation prévisionnelle du Parc Résidentiel de Loisirs
-  ③ Parc TerrAltitude existant : prendre en compte ses besoins de fonctionnement et de développement potentiels

Orientations générales d'aménagement :

Le projet consiste en l'aménagement de terrains mitoyens du parc TerrAltitude, allant du verdeau jusqu'à la limite de la forêt domaniale. S'intégrant dans un cadre naturel remarquable, le projet d'aménagement doit s'adapter au site naturel et boisé dans lequel il s'insère et non l'inverse.

Le programme prévisionnel est le suivant :

- installation de zone(s) d'accueil et d'une centaine de cottages de tailles diversifiées,
- aménagement d'équipements sportifs et/ou de loisirs (ex : mini-golf, espace de jeux pour enfants, etc.)
- valorisation culturelle de la presqu'île (ancienne ardoisière).

Accessibilité :

Le site est accessible :

- à pied par la passerelle piétonnière qui le relie à Fumay,
- en voiture par la route forestière des Manises (environ 8 kilomètres) depuis la RD989, entre Hargnies et Monthermé. Une convention d'usage a pu être négociée avec l'Office National des Forêts (O.N.F.).

Il est à noter que, l'accès au parc TerrAltitude par les clients du seul parc de loisirs continuerait à se faire depuis la passerelle piétonnière.

Voirie et réseaux divers (VRD) :

- **Alimentation en eau potable** : desserte à prévoir au sein du site, ressource jugée suffisante à ce jour.
- **Défense incendie** : renforcement à prévoir au sein du site.
- **Assainissement eaux usées** : raccordement préférentiel à la station d'épuration de Haybes - Fumay ; en cas de contrainte technique, un assainissement en site propre devra être réfléchi.
- **Assainissement eaux pluviales**:
 - La capacité des sols en place à absorber les eaux sera évaluée préalablement à l'aide de tests appropriés afin d'évaluer la possibilité d'ouvrage d'infiltration.
 - En cas d'impossibilité d'infiltration ou d'infiltration insuffisante, le raccordement au réseau public (fossé en priorité, réseaux d'eaux pluviales, etc.) sera autorisé pour le débit maximum de rejet d'eaux pluviales défini dans le PGRI Meuse (Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Meuse - 2016>2021), soit 3L/s/ha nouvellement urbanisé. Ce débit maximal de référence peut toutefois être porté jusqu'à 10 L/s/ha, lorsque les caractéristiques des terrains concernés (nature des sols, relief, environnement, etc.) ne permettent pas d'atteindre un objectif plus ambitieux à des conditions techniquement ou économiquement raisonnables au regard des enjeux. Le rejet en réseau unitaire est proscrit.

Sécurité - nuisances

Le projet devra :

- prendre en compte le tracé aérien de la tyrolienne géante,
- prendre en compte le risque lié à la présence potentielle et/ou avérée de cavités souterraines, selon les conclusions des études complémentaires engagées.

Intégration architecturale, urbaine et paysagère

Les projets devront **s'insérer harmonieusement dans le paysage existant boisé et naturel**. À cette fin, ainsi qu'à des fins environnementales, la végétation existante et les éléments caractéristiques du paysage de la vallée de la Meuse seront valorisés autant que possible (arbres et arbustes indigènes, pelouses et autres structures végétales, minérales et de topographie caractéristiques).

Les projets **respecteront les composantes du caractère paysager local et favoriseront l'émergence d'une identité paysagère « locale » propre(s) au(x) projet(s) et au site** dans lequel il(s) s'insère(nt).

Les modalités de conception du projet retenu, de conduite des travaux et d'exploitation viseront à permettre une évolution et un entretien du site adapté aux besoins du gestionnaire, des usagers ainsi qu'aux enjeux de durabilité, de qualité environnementale et paysagère requis.

La **coloration** des matériaux et des éléments menuisés devra se rattacher à la tradition locale et s'inscrire dans la palette proposée par le nuancier du Parc Naturel Régional des Ardennes, annexé au dossier de PLU de Fumay.

Les **matériaux d'aspect bois et ardoise** doivent être privilégiés.

Les espaces circulés et stationnés privilégieront, lorsque l'usage le permet, l'emploi de **matériaux durables et/ou perméables** ainsi que des **surfaces végétalisées**.

Environnement et biodiversité

Le(s) projet(s) retenu(s) devront s'attacher à :

- **limiter l'imperméabilisation des sols** (ex : conservation autant que possible des cheminements existants, etc.),
- **maintenir des corridors écologiques satisfaisants**³,
- **tirer parti des conclusions des études environnementales complémentaires engagées sur le site** (ex : préserver un élément isolé et/ou des espèces ou espaces jugés remarquables, veiller à laisser des zones de quiétudes pour la faune, etc.),
- **privilégier les modes de déplacements doux** (vélos, piétons, ...) et l'usage de véhicules respectueux du site et de sa biodiversité (ex : transport électrique),
- **conserver les forêts localisées en bordure de ruisseaux et de rus**, avec le respect d'une zone tampon de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau,
- **limiter la dissémination des plantes invasives/envahissantes** (réduction des mouvements de terres),
- **choisir des plantations d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales patrimoniales, pour enrichir les milieux** (ex : essences autochtones à baies et à fruits, etc.).

Les constructions et aménagements projetés devront donner lieu aux déclarations et autorisations nécessaires au titre des différentes réglementations (ex : évaluation des incidences Natura 2000, demande de défrichement, etc.)⁴.

³ Orientation explicitement mentionnée dans l'arrêté préfectoral n°2019-219 du 9 avril 2019, portant dérogation au principe de non ouverture à l'urbanisation prévu par le code de l'urbanisme

⁴ Source : extrait de l'avis de synthèse des services de l'État en date du 9 avril 2019

3.2. Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités au lieudit « Les Prairies » (2AUz)

Contexte général

La Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse est désormais compétente pour la création, l'entretien et l'aménagement de Zones d'Activités Économiques (ZAE), sans que cette compétence soit subordonnée à la définition d'un Intérêt Communautaire.

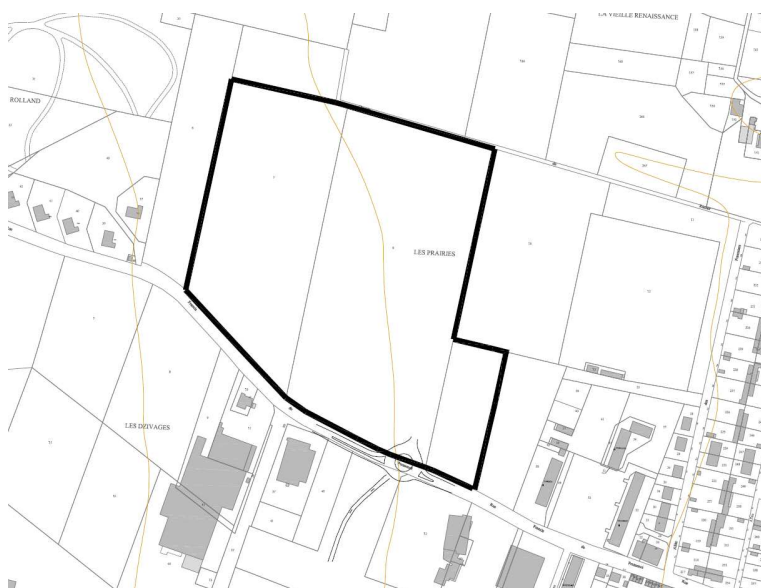
Dans le cadre de la procédure liée au Plan Local d'Urbanisme de Fumay, la Communauté de Communes a exprimé son souhait auprès de la commune de Fumay de maintenir des possibilités futures d'extension de la ZA communautaire du Charnois.

Traduction réglementaire

Le P.L.U. délimite une zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités au lieudit « Les Prairies », face à la zone d'activités communautaire du Charnois.

La délimitation de cette zone 2AUz répond à la fois à la politique d'aménagement communautaire et aux orientations suivantes du PADD de la Ville de Fumay :

- prévoir l'avenir et l'extension de la zone d'activités du Charnois,
- poursuivre les actions en faveur des jeunes et des petites entreprises.



Périmètre retenu d'extension de la ZA du Charnois

Afin d'ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de cette zone 2AUz, le Plan Local d'Urbanisme devra être réadapté au préalable, pour reclasser ces terrains en zone immédiatement constructible.

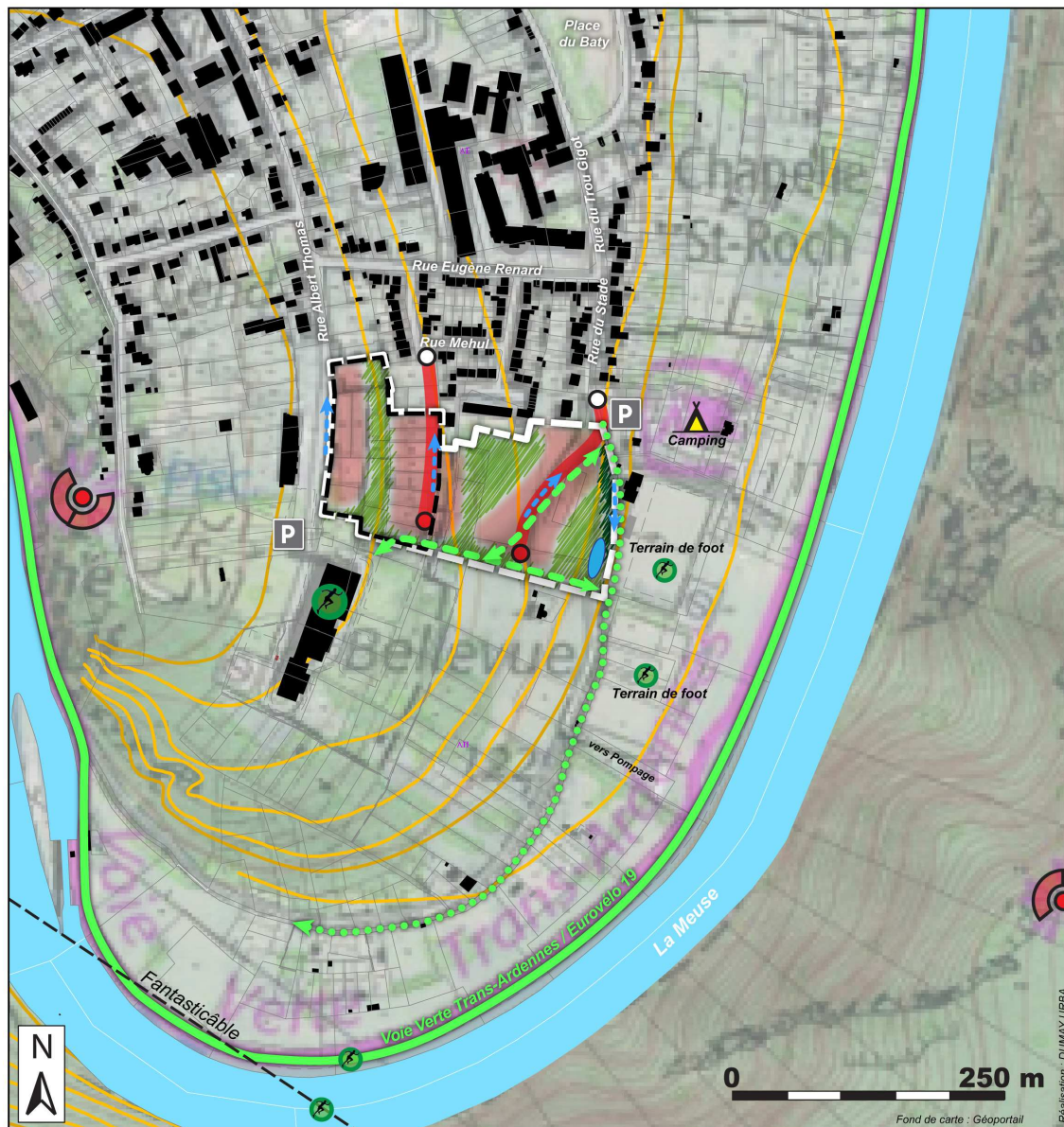
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront complétées en conséquence, à l'appui des études techniques, urbaines, architecturales et paysagères engagées sur la zone.

Ces études viseront notamment :

- à optimiser l'intégration paysagère de la future zone d'activités,
- à évaluer le risque de ruissellement des eaux pluviales et, le cas échéant, de prendre des mesures adaptées à ce risque.

3.3. Zone à urbaniser immédiate au lieudit « Le Bois de Han » (1AU)

Schéma de principe organisationnel du site



LÉGENDE EXISTANT :

- Cadastre et bâti
- Courbe de niveau
- Voie verte
- Liaison douce
- Equipements sportifs et de loisirs
- Point de vue panoramique
- Parking à conforter

LÉGENDE PROJET :

- Périmètre d'O.A.P.
- Périmètre opérationnel 1AU
- Accès routier à prévoir
- Desserte routière principale
- Retournement à prévoir
- Implantation potentielle du bâti

- Trame bleue (gestion des eaux pluviales)
- Trame verte à conforter
- Arbres existants à préserver
- Liaison douce à développer

- À noter: le schéma ci-dessus inscrit des orientations prévisionnelles au sein de la zone à urbaniser à long terme 2AU. Elles seront ajustées au besoin dans le cadre de la procédure de venir d'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

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.),
- **Trame verte centrale** à conforter en cohérence avec les espaces voisins (chemins, sentes piétonnes, bassin technique, etc.).
- **Desserte potentielle de la zone d'implantation du bâti depuis la rue Albert Thomas et depuis la rue Méhul ; concernant la rue Méhul**, un accès routier est à prévoir, selon acquisitions foncières à mener (garages existants) ; le relief du site sera pris en considération pour respecter au maximum la réglementation d'**accessibilité aux Personnes à Mobilités Réduites**.
- **Typologies bâties à privilégier** : maisons de ville/habitat intermédiaire, maisons jumelées ; maisons individuelles, avec un soin apporté à l'architecture des constructions, leurs volumétries, teintes, traitement des arrières de parcelles bâties et des clôtures, choix des végétaux,...
- **Densité moyenne minimale demandée** : 10 logements à l'hectare.

Réseaux :

- À proximité du secteur : le long des voies de dessertes existantes.
- **Alimentation en eau potable** : desserte à prévoir au sein du site, ressource jugée suffisante à ce jour.
- **Défense incendie** : renforcement à prévoir au sein du site.
- **Assainissement eaux usées** : raccordement préférentiel à la station d'épuration de Haybes - Fumay ; en cas de contrainte technique, un assainissement en site propre devra être réfléchi.
- **Assainissement eaux pluviales**:
 - . La capacité des sols en place à absorber les eaux sera évaluée préalablement à l'aide de tests appropriés afin d'évaluer la possibilité d'ouvrage d'infiltration.
 - . En cas d'impossibilité d'infiltration ou d'infiltration insuffisante, le raccordement au réseau public (fossé en priorité, réseaux d'eaux pluviales, etc.) sera autorisé pour le débit maximum de rejet d'eaux pluviales défini dans le PGRI Meuse (Plan de Gestion des Risques d'Inondation du district Meuse - 2016>2021), soit 3L/s/ha nouvellement urbanisé. Ce débit maximal de référence peut toutefois être porté jusqu'à 10 L/s/ha, lorsque les caractéristiques des terrains concernés (nature des sols, relief, environnement, etc.) ne permettent pas d'atteindre un objectif plus ambitieux à des conditions techniquement ou économiquement raisonnables au regard des enjeux. Le rejet en réseau unitaire est proscrit.