

DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEE 2 POUR

INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTrees DE VILLE

PROCEDURE	PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE	ANNEXE A LA DELIBERATION DU	
ELABORATION DU POS	07.05.1974	17.11.1979	01.09.1980	16.05.2024	
ELABORATION DU PLU	21.01.2000	22.10.2004	16.09.2005	CACHET DE LA MAIRIE	SIGNATURE DU MAIRE
MISE A JOUR			15.01.2007		
MODIFICATION SIMPLIFIEE			21.01.2016		
MODIFICATION SIMPLIFIEE			31.03.2016		
REVISION ALLEE 2	15.06.2023	16.05.2024			

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEE 2
POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTrees DE VILLE**

1-RA2

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

22, rue Waroquier 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES - 47, rue Bournizet 08400 VOUZIERS - 2, chemin de la Comtesse 08300 RETHEL

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
INTRODUCTION	4
RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	5
L'ETUDE DITE DES ENTREES DE VILLE	5
LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU	7
PLAN DE SITUATION	8
ETUDE DES ENTREES DE VILLE - ARTICLE L111-6 DE CODE DE L'URBANISME	9
ANALYSE DU SITE COMMUNAL SELON LES CRITERES DE "L'AMENDEMENT DUPONT"	9
LES NUISANCES	9
LA SECURITE	12
LA QUALITE ARCHITECTURALE	14
LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	16
BILAN DE L'ANALYSE DU SITE	19
INTEGRATION DE L'ETUDE DES ENTREES DE VILLE DANS LE PLU	20
COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU	21
EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER	25
COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LES TROIS PROCEDURES CONCOMITANTES	26

PREAMBULE

Evolution du PLU de CHALANDRY-ELAIRE - EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE

La zone d'activité de Chalandry-Elair est quasiment entièrement occupée par les sociétés

- ARCAVI (plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets),
- METHA-GAROTERIE (biogaz produit à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques)
- et BIOGENIE (retraitement de terres polluées).

Dans le cadre de la transition vers une économie circulaire, il est nécessaire de développer des solutions alternatives de gestion pour les déchets aujourd'hui destinés au stockage. C'est pourquoi, ARCAVI souhaite implanter un centre de tri et de préparation de Combustible Solides de Récupération (CSR) sur la commune de Chalandry-Elair dans le département des Ardennes (08). Les flux de déchets entrant dans l'unité de préparation de CSR permettront de réduire les flux actuellement éliminés dans les Installations de Stockage de Déchets d'Eteignières et Sommauthe.

De plus, ARCAVI prévoit la mise en place d'une unité de pyrogazéification, sur le terrain attenant, ainsi qu'une unité de production et de distribution d'hydrogène vert d'ici quelques années.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ne permet pas à ce jour la réalisation de ces projets, puisqu'ils sont implantés en partie en zone naturelle (N). ARCAVI souhaite donc faire évoluer les documents d'urbanisme de manière à ce que les terrains concernés soient classés en zone urbaine (Uz), destinée à l'industrie et à l'artisanat. (Evaluation environnementale de la révision allégée-1)

Pour mener à bien cette évolution du PLU, il est nécessaire d'établir conjointement deux dossiers de révision allégée et un dossier de modification.

1 - Extension de la zone Uz

L'extension est possible par une Révision dite allégée avec un examen conjoint de l'Etat et des Personnes publiques, car elle a pour unique objet de réduire une zone naturelle et forestière, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (article L153-34 du code de l'urbanisme)

Cette révision allégée ne concerne que le classement en Uz d'une partie la plus réduite possible de la zone N.

Dans les différents dossiers présentés, cette révision est dite révision allégée-1.

2 - Intégration de l'étude des entrées de ville dans le PLU

La zone concernée est située à proximité d'une route classée à grande circulation, elle est donc soumise à l'étude dite des entrées de ville. (article L111-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 864 et du rond-point qui dessert la zone. Cette règle est édictée en raison des risques engendrés par l'urbanisation à proximité de la voie.

Pour s'affranchir de cette inconstructibilité, Le PLU doit intégrer une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'intégration de cette étude dite des entrées de Ville dans le PLU est possible par une Révision dite allégée avec un examen conjoint de l'Etat et des Personnes publiques, car elle a pour unique objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance et de la qualité des sites, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (article L153-34 du code de l'urbanisme)

Dans les différents dossiers présentés, cette révision est dite révision allégée-2.

3 - Diminution de la zone Uz

Pour contrebalancer la superficie supplémentaire en zone Uz, il est proposé de diminuer par ailleurs cette superficie par un reclassement en N ou A d'une partie de la zone.

Ce reclassement est effectué grâce à une Modification soumise à enquête publique car elle a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (article L153-41 du code de l'urbanisme)

Ces trois procédures (les deux révisions allégées et la modification) peuvent - et doivent - être menées conjointement (article L153-35 du code de l'urbanisme)

Les différents ajustements induits par les trois procédures forment parfois des doublons. En fin de procédure, une mise à jour du dossier permettra d'intégrer les trois procédures dans un seul document.

INTRODUCTION

La zone d'activité de Chalandry-Elaire est quasiment entièrement occupée par les sociétés

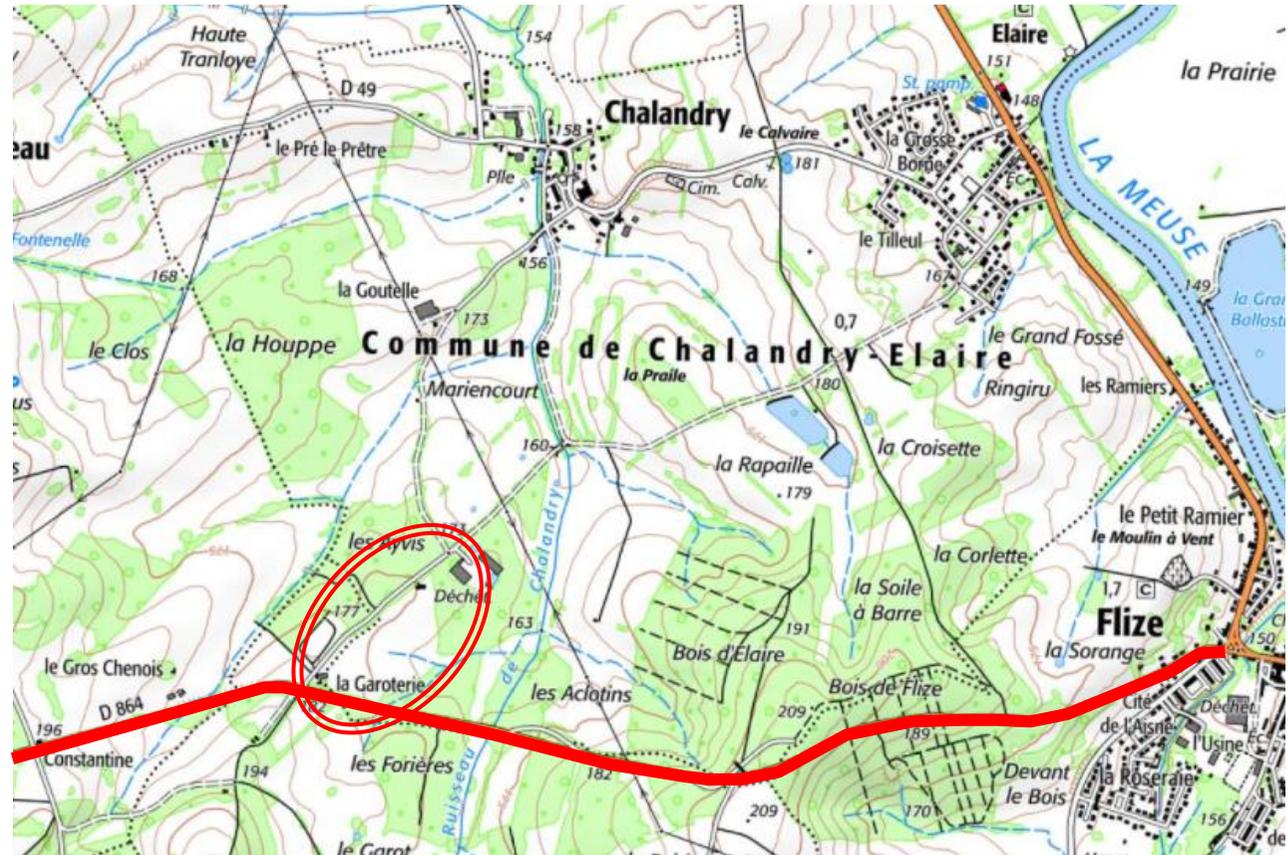
- ARCAVI (plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets),
- METHA-GAROTERIE (biogaz produit à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques)
- et BIOGENIE (retraitement de terres polluées).

La société ARCAVI a maintenant en projet d'installer sur le même site une nouvelle filière de valorisation des déchets : la production de CSR (combustible solide de récupération).

Cette extension est étudiée dans la révision allégée-1 menée en parallèle.

L'extension de la zone Uz prévue dans la révision allégée-1 est située à proximité d'une route classée à grande circulation, elle est donc soumise à l'étude dite des entrées de ville. (article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme, voir ci-dessous).

Le but de la présente révision allégée-2 du Plan Local d'Urbanisme est exclusivement d'intégrer l'étude des Entrées de Ville présentée ci-dessous pour permettre l'urbanisation de la zone Uz étendue par la révision allégée-1 en bordure de la RD 864 classée à grande circulation.



RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

⇒ L'ETUDE DITE DES ENTREES DE VILLE

Les articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, encadrent spécifiquement l'urbanisation le long de certains axes classés à grande circulation :

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le champ d'application du principe d'interdiction

Le dispositif ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, la notion d'espaces urbanisés s'analysant indépendamment du zonage du document d'urbanisme.

Sur le site qui nous concerne, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 864 classée à grande circulation. Pour le giratoire, l'axe concerné est celui de l'axe des chaussées contournant l'îlot central.

Les dérogations au principe d'interdiction dans le cadre d'un PLU

La constructibilité de ces espaces est subordonnée à 3 conditions cumulatives :

1. l'existence d'un PLU, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
2. l'existence de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation au regard d'un certain nombre de critères ;
3. la justification et la motivation de ces règles au regard de ces mêmes critères. L'étude est une pièce spécifique du PLU qui trouve une traduction dans le règlement graphique et écrit et éventuellement dans les orientations d'aménagement.

Les critères de la qualité de l'urbanisation

La qualité s'apprécie au cas par cas, en fonction des espaces concernés.

Les critères à prendre en compte sont :

1. les nuisances : Les principales nuisances du secteur concernés englobent les nuisances pour les zones habitées (bruits, odeurs, poussières ...) et pour les zones naturelles
2. la sécurité : Les accès sur la route à grande circulation doivent être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et la sécurité liée au mélange des trafics doit être traitée.
3. la qualité architecturale : Le traitement de l'aspect extérieur des constructions par le choix des matériaux, des couleurs, des formes devra adoucir l'impact visuel des constructions.
4. la qualité de l'urbanisme et des paysages : L'organisation des installations le long de la voie a un impact sur le paysage.

⇒ LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

La levée de l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres constitue une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances au sens de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et relève donc de la procédure de révision. Cette révision uniquement destinée à intégrer l'étude dite des "entrées de ville" prend une forme "allégée", avec un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques, (selon l'article L153-34 du code de l'urbanisme)

Les articles L153-31 et suivants du code de l'Urbanisme déterminent la procédure à utiliser pour intégrer l'étude des Entrées de Ville dans le PLU :

Article L153-31 - I

I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

L'Article R153-12 du code de l'Urbanisme décrit les modalités à mettre en œuvre :

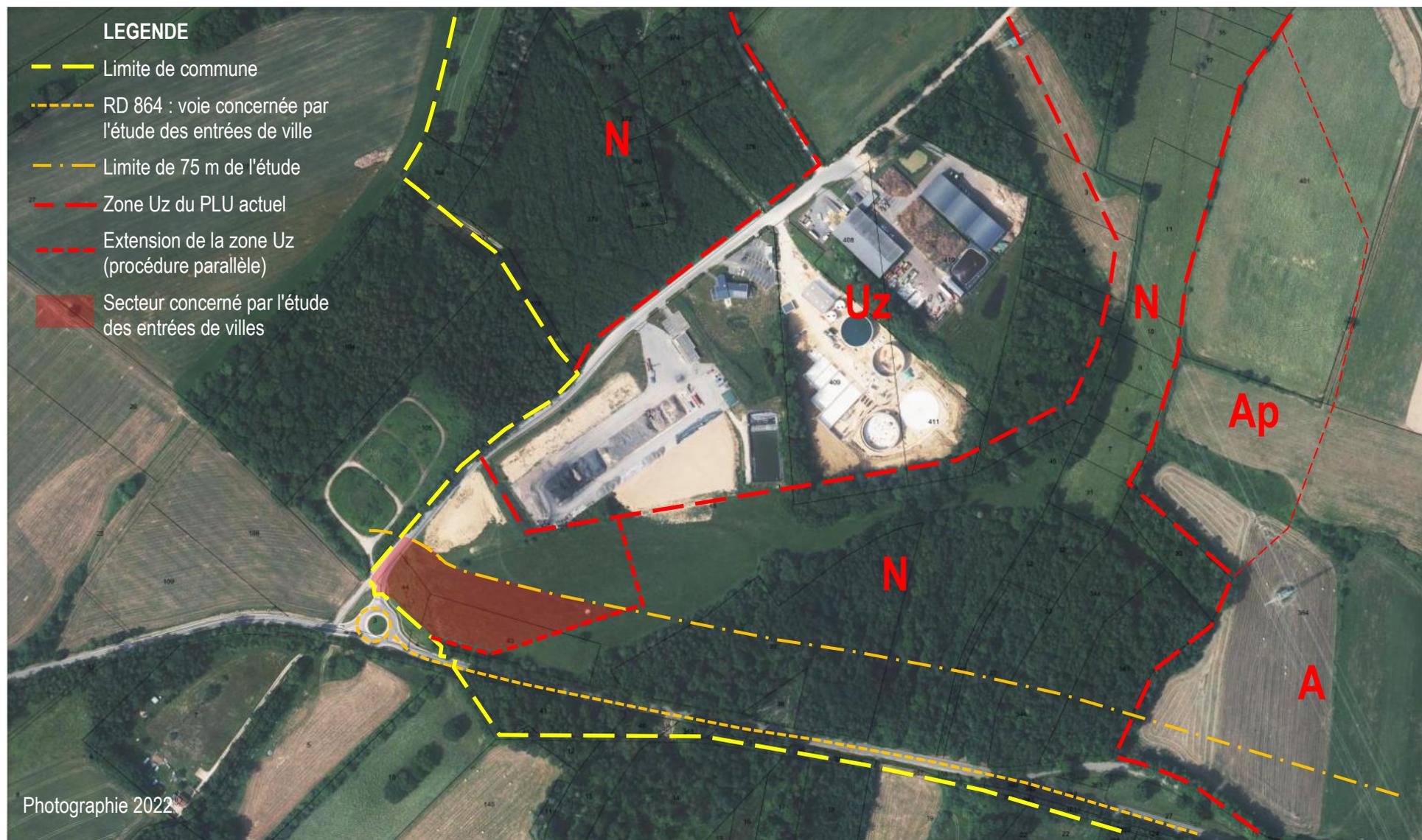
Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

PLAN DE SITUATION



ETUDE DES ENTREES DE VILLE - ARTICLE L111-6 DE CODE DE L'URBANISME

ANALYSE DU SITE COMMUNAL SELON LES CRITERES DE "L'AMENDEMENT DUPONT"

Le site concerné par l'étude des entrées de ville doit être étudié selon les axes suivants : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LES NUISANCES

Nuisances sur les zones habitées

Le territoire communal autour de la zone n'est pas destiné à être habité. Le secteur n'avait pas été classé en zone Uz lors de l'élaboration du PLU à cause de la présence d'une seule maison au carrefour avec la RD 964. Lors de la réalisation du giratoire, cette maison a été démolie.

Quelques maisons isolées sont implantées à proximité de la zone concernée. La maison la plus proche est située à Etrépigny, à 250 mètres au sud-ouest du rond-point. Un bâtiment en ruine est situé sur le même axe à 400 mètres.

La zone urbanisée la plus proche est à 1.2 km (Saint Marceau, Etrépigny et Chalandry)

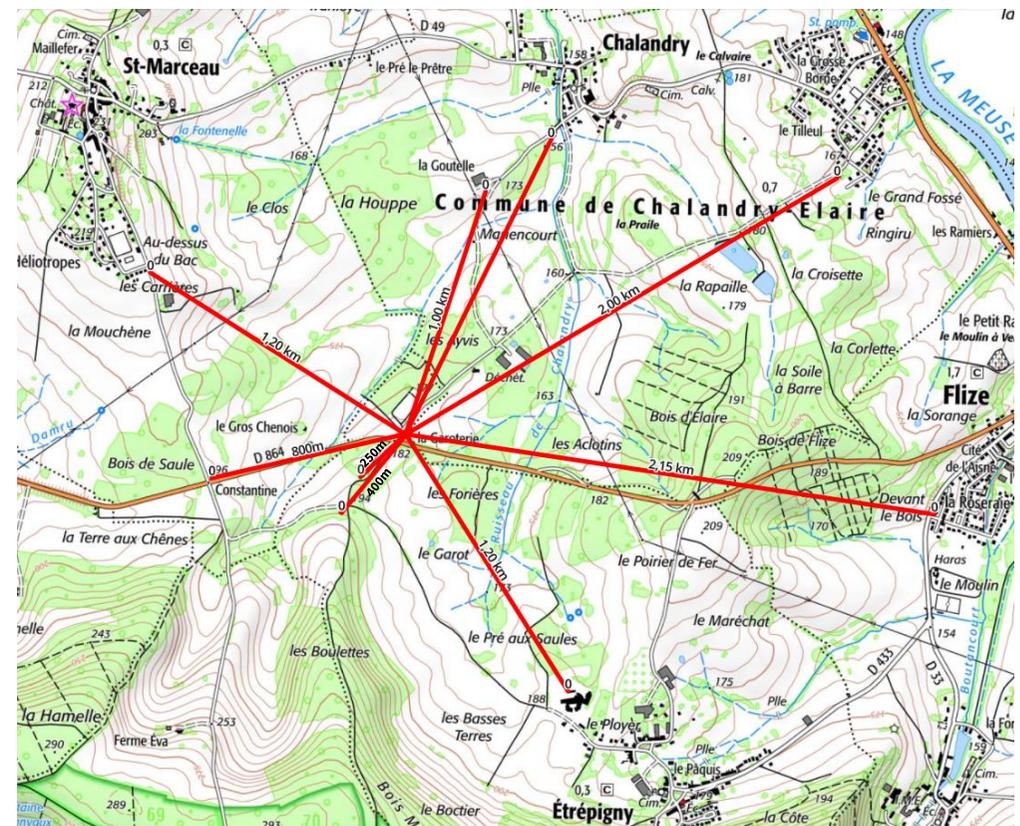
Nuisances sonores engendrées par la zone d'activité

La lutte contre le bruit dans le code de la construction et de l'habitation oblige les entreprises à prendre les mesures nécessaires pour limiter ce type de nuisance. Ainsi, les niveaux doivent respecter des limites relatives aux heures de fonctionnement, des perturbations pouvant intervenir dans le cadre du travail de nuit. Les aménagements intérieurs doivent permettre de limiter les niveaux internes aux bâtiments occupés par des tiers. Ces mesures internes sont définies dans le cadre d'études acoustiques propres à chaque entreprise.

Cette réglementation est suffisante pour encadrer les nuisances car la zone est réservée aux activités.

Les nuisances sonores éventuelles seront gérées en fonction des activités installées lors de la délivrance des autorisations d'occuper le sol.

L'isolement de la zone d'activité suffit à éviter la propagation de nuisances sonores en direction des zones habitées.



L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

" L'implantation de nouvelles installations associées à l'évolution du zonage pourra être génératrice de bruit. Néanmoins, l'emprise du projet borde la RD864 et la plate-forme de tri d'Englobe France qui sont déjà des sources de nuisances sonores. De plus, le centre de tri et de production de CSR fonctionnera de jour. De ce fait, il n'y aura pas de nuisances acoustiques générées par le trafic de nuit.

Afin de limiter les impacts sur l'ambiance acoustique, le projet de centre de tri et de production de CSR intégrera les mesures de réduction suivantes :

- Mise en place des installations bruyantes dans un bâtiment fermé, et en particulier le broyeur ;
- Engins et véhicules conformes à la réglementation concernant les seuils de bruit."

⇒ Les préconisations de nature réglementaires : Mise en place des installations bruyantes dans un bâtiment fermé, seront inscrites dans le PLU.

Nuisances engendrées par le trafic routier induit

La seule nuisance pour la maison située à Constantine et toutes celles situés le long de la RD sera engendrée par le trafic routier supplémentaire engendré par la nouvelle activité.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

" Le projet de centre de tri CSR générera environ un trafic journalier d'environ 38 poids-lourds par jour (entrée et sortie). ..en 2018, le trafic de la RD864 était de 1798 véhicules par jour. Le projet générera donc une augmentation faible, de l'ordre de 2 % du trafic global."

Nuisances olfactives éventuelles

L'isolement de la zone d'activité suffit à éviter la propagation d'odeurs désagréables en direction des zones habitées.

Le projet de de centre de tri et de production de CSR travaillera des matériaux inertes, ayant un impact olfactif certainement inférieur à celui des activités déjà en place.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 ne recense aucun risque olfactif.

Nuisances dues à la dispersion de poussières

L'isolement de la zone d'activité suffit à éviter la propagation de poussières en direction des zones habitées.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

"En fonction de la nature de la future implantation, des émissions diffuses de poussières issues du sol pourront être générées."

Elle préconise notamment que la circulation des véhicules soit réalisée sur des zones imperméabilisées et que les espaces non utilisés soient végétalisés.

⇒ Les préconisations de nature réglementaires : circulation des véhicules sur des zones imperméabilisées et végétalisation des espaces non utilisés, seront inscrites dans le PLU.

Nuisances concernant les zones naturelles

ZNIEFF

Une Zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) générale de type 2 et deux ZNIEFF de type 1 concernent les alentours du site :

- La ZNIEFF de type 2 : Bois d'Enelle au sud de Boulzicourt à 1.8 km environ au sud-ouest
- La ZNIEFF de type 1 : bois, prairies et fort Des Ayvelles et de La Francheville à environ 2.1 km au nord
- La ZNIEFF de type 1 : ballastières Des Ayvelles et Villers-Semeuse à 2.4 km au nord-est

Les zones Natura 2000 situées à la périphérie du site sont à plus de 10 km.

Pour ne pas engendrer de nuisance spécifique sur le milieu naturel, les activités autorisées ne devront pas engendrer de nuisances importantes ni des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

"L'absence d'impact sur les milieux devra être démontrée dans le cadre d'une procédure réglementaire au titre de la loi sur l'eau ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement."



Zones humides

Une étude des zones humides a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet (voir révision allégée-1). La zone humide détectée a été évitée au maximum. Dans la zone soumise aux entrées de ville, seul un petit secteur est situé en limite de projet.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 préconise que *"Afin de s'assurer que le projet de création du centre de tri de CSR n'impacte pas les enjeux écologiques, une étude d'impact intégrant les mesures ERC (Eviter – Réduire – Compenser) devra être réalisée dans le cadre du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE)."*

Une série de recommandations est préconisée pour protéger les zones humides.

⇒ Les recommandations suivantes, de nature réglementaire, seront reprises dans le PLU :

- Collecte et traitement des eaux entrant potentiellement en contact avec les déchets avant rejet.
- Transit par un déshuileur/débourbeur des eaux de ruissellement des zones imperméabilisées potentiellement polluées avant rejet dans le bassin d'infiltration.
- Rejet des eaux de toiture dans le bassin d'infiltration.

LA SECURITE

La zone d'activité est desservie par la voie communale n°1. Elle est raccordée 2017 à La RD 864 par un carrefour giratoire :

Situation lors de l'élaboration du PLU.

Situation actuelle



L'étude des entrées de Villes ne concerne que la sécurité des circulations extérieures aux parcelles privées. La sécurité interne de chaque installation sera gérée lors des demandes réglementaires d'autorisation d'exploitation.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

"L'extension de la zone urbaine Uz va nécessairement induire une hausse du trafic par la présence de véhicules légers des personnels et visiteurs, ainsi que par des camions. Toutefois, l'accès à cette zone ne sera pas modifié. Il se fera par la RD864, déjà classée route à grande fréquentation puis par la route communale La Garoterie. Ces accès sont les mêmes que pour les activités industrielles déjà existantes sur la zone.

Le projet de centre de tri CSR générera environ un trafic journalier d'environ 38 poids-lourds par jour (entrée et sortie). ..., en 2018, le trafic de la RD864 était de 1 798 véhicules par jour. Le projet générera donc une augmentation faible, de l'ordre de 2 % du trafic global."

Sécurité des usagers de la zone

La voirie existante est suffisante pour absorber la circulation de poids lourds induite par la nouvelle zone. Les véhicules légers ne seront pas non plus en grand nombre. Le recul des sorties PL à distance du giratoire doit être suffisamment important pour que leurs manœuvres éventuelles ne perturbent pas le fonctionnement du carrefour. Les PL devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privées.

⇒ Les recommandations précédentes seront reprises dans le PLU.

Sécurité de la RD 864

La zone n'a aucun accès direct sur la RD 864.

L'augmentation du trafic engendré par la zone sur la RD 864 peut tout à fait être supportée par le carrefour giratoire qui a été dimensionné pour la circulation des poids lourds.

⇒ Aucune sortie nouvelle ne doit être créée pour la zone d'activité sur la RD 864.

LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le traitement de l'aspect extérieur des constructions par le choix des matériaux, des couleurs, des formes devra adoucir l'impact visuel des constructions.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

"Afin de limiter les impacts sur le paysage, le projet de création du centre de tri de CSR pourra intégrer les mesures de réduction suivantes :

- Hauteur des bâtiments similaire à ceux déjà existants dans la zone
- Couleur des bâtiments cohérente avec l'environnement."

A l'approche de la zone, la vision des bâtiments est confuse :



Les bâtiments existants sont de plusieurs factures :

Les bâtiments types installation de chantier de BIOGENIE / ENGLOBE



Le siège d'ARCAVI - Bois, verre et métal



Les dômes de la méthanisation METHA-GAROTERIE



Les installations techniques d'ARCAVI - Bois, métal et béton



Typique d'une zone d'activité, les bâtiments sont recouverts de bardage métallique de teinte schiste ou de bois.

Quand leur couleur le permet, ils se fondent bien dans le paysage. Les teintes claires sont plus visibles (dômes de la méthanisation et installations modulaires type Algeco®).

Les bâtiments d'administration ont un aspect plus soigné et qualitatif.

La hauteur des bâtiments d'activité est en rapport avec leur emprise importante et n'est pas disproportionnée.

Les bâtiments administratifs ont la hauteur d'un R+1 classique

Prescription à intégrer au PLU

⇒ Les bâtiments de la zone devront rester dans une tonalité sombre, (rouge foncé, brun ou vert sombre par exemple).

⇒ La présence de bois est à favoriser pour mieux intégrer les constructions dans les paysages des alentours.

⇒ La hauteur des bâtiments d'activité dans une zone industrielle est toujours limitée à l'usage strict du bâtiment, aucun entrepreneur ne construisant avec une hauteur inutile, il n'est donc pas utile de fortement limiter cette hauteur, le seul risque étant de compromettre l'installation d'une entreprise.

⇒ La hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur similaire à ceux existants dans la zone, soit R+1,

LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

La pente générale du terrain est trop faible pour impacter le paysage, aucune dénivelée marquante n'est visible. Seuls les merlons recouverts de végétation qui bordent le rond-point forment un masque. Le reportage photographique qui suit montre la zone à partir des différents espaces publics.

PHOTOGRAPHIES

Vues à partir du rond-point de la RD 864 :

En arrivant de l'est, le petit talus à droite et la haie (peu entretenue, ce qui est normal en juin) qui bordent le terrain concerné par l'étude bloquent la vue. Il est nécessaire de maintenir cette haie. En amont de cette prise de vue, la végétation bordant la RD 864 empêche toute vue sur le terrain.



De l'ouest, de même, la végétation située sur les talus du rond-point empêche de bien cerner le terrain.



Vue en sortie de rond-point
en direction de la zone :

La végétation masque les
contours du terrain.

Il est nécessaire de
maintenir la haie bordant le
rond point.



Vue à partir de la voie communale



C'est à partir de la RD 864 que la zone sera la plus visible.

possible

L'organisation des installations le long de la voie revêtira une importance majeure en termes de paysage. L'article L111-6 oblige actuellement les bâtiments à un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 864. L'objet de la présente étude permet de déroger à cette règle.

L'évaluation environnementale de la révision allégée-1 indique :

"L'évolution du PLU modifiant une zone naturelle en zone urbaine Uz destinée à l'industrie et l'artisanat aura nécessairement un impact sur le paysage par la mise en place de constructions nouvelles. Le PLU de Chalandry-Elaine ne limite pas la hauteur des constructions au sein du secteur Uz mais liste un certain nombre de dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article U.11).

Néanmoins, la nouvelle zone sera très peu visible depuis la RD864, classée comme route à grande circulation, puisque bordée d'une haie arborée. Le site sera visible de la route communale La Garoterie, qui est relativement peu fréquentée puisqu'essentiellement utilisée par les employées et les clients des sites d'ARCAVI et ENGLOBE France. Rappelons que le site n'est pas visible depuis la commune de Saint-Marceau située en hauteur du fait de la présence d'espaces boisés.

De plus le projet s'inscrit dans la continuité géographique des deux sites industriels déjà existants.

L'impact paysagé des installations envisagées sur le site est surtout important en ce qui concerne les zones de circulation des poids lourds et de stockage.

Prescriptions à intégrer au PLU

- ⇒ Pour permettre aux constructions de créer un écran entre les installations à l'air libre et la RD 864, les bâtiments d'accueil et de production et les zones de stationnements des véhicules légers seront prioritairement implantés à proximité de la RD. Les zones de stockage et d'évolution des poids lourds seront reculés de la RD 864.
- ⇒ La haie existante bordant la RD 864 sera conservée ou remplacée par une plantation équivalente composée d'essences locales.
- ⇒ Les abords situés entre les bâtiments formant masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement des véhicules légers.
- ⇒ Les clôtures seront de tente foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire.
- ⇒ La végétation devra être composée d'essences locales. Elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.

BILAN DE L'ANALYSE DU SITE

L'analyse de tous ces points fait apparaître les éléments suivants à intégrer au PLU :

Règles concernant les bâtiments

- ⇒ Les bâtiments d'accueil et de production seront prioritairement implantés à proximité de la RD pour permettre de créer un écran entre les installations à l'air libre et la RD 864.
- ⇒ Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.
- ⇒ La présence de bois est à favoriser pour assurer l'intégration des constructions dans les paysages des alentours.
- ⇒ Les bâtiments devront rester dans une tonalité sombre, (rouge foncé, brun ou vert sombre par exemple).
- ⇒ La hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur de R+1,

Règles concernant les zones de circulation et de stationnement des véhicules

- ⇒ Aucune sortie nouvelle ne sera créée sur la RD 864.
- ⇒ Les accès des poids lourds seront positionnés à distance du giratoire pour que leurs manœuvres ne perturbent pas le fonctionnement du carrefour.
- ⇒ Les poids lourds devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privées.
- ⇒ Les zones d'évolution des poids lourds seront éloignées de la RD 864.
- ⇒ La circulation des véhicules lourds se fera exclusivement sur des zones imperméabilisées
- ⇒ Les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées transiteront par un déshuileur/déboureur avant rejet dans le bassin d'infiltration.

Règles concernant la végétation

- ⇒ Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- ⇒ La haie existante bordant la RD 864 sera conservée ou remplacée par une plantation équivalente composée d'essences locales.
- ⇒ Les abords situés entre les bâtiments formant masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement des véhicules légers qui y seront implantés.
- ⇒ La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.

Règles concernant les installations techniques

- ⇒ Les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés.
- ⇒ Les eaux de process seront collectées et traitées avant rejet.
- ⇒ Les eaux de toiture seront rejetées dans un bassin d'infiltration.
- ⇒ Les zones de stockage seront éloignées de la RD 864.
- ⇒ Les clôtures seront de tente foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire.

INTEGRATION DE L'ETUDE DES ENTREES DE VILLES DANS LE PLU

Cette analyse doit maintenant être intégrée dans le PLU.

La présente étude est annexée au rapport de présentation et le règlement est complété en conséquence.
Les superficies du PLU sont inchangées, les modifications de zonage sont prises en compte de la révision allégée-1 et la modification.

Les différents compléments du règlement induits par la présente révision allégée-2 sont listés ci-dessous.

COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU

Des compléments au règlement du PLU sont proposés (en rouge) en fonction des éléments étudiés ci-dessus. Les suppressions sont indiquées en bleu et barrées. Seules les parties d'article concernant la zone Uz sont reprises ci-dessous.

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée.

Elle comprend :

un secteur Uz destiné à l'industrie et l'artisanat.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m² ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.2 - Dans le secteur Uz

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hôtellerie, d'hébergement ou de restauration
- les exploitations agricoles
- les équipements de loisirs ou liés au tourisme
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les fermes auberges
- le camping à la ferme
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les carrières
- les dépôts d'ordure ménagère
- les installations et travaux divers suivants :
 - dépôt de véhicules non lié à une activité
 - parc d'attraction
 - aire de jeux et de sport.

Article U.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

2.1 - Dans toute la zone

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont autorisés :

- les équipements publics.
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.4 - Dans le secteur Uz

Les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés.

Les zones de stockage seront éloignées de la RD 864.

Les zones d'évolution des poids lourds seront éloignées de la RD 864.

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont également autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.

Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu. Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Dans le secteur Uz :

- **Aucune sortie nouvelle ne sera créée sur la RD 864**
- **Les accès des poids lourds seront positionnés à distance du giratoire pour que leurs manœuvres de perturbent pas le fonctionnement du carrefour.**
- **Les poids lourds devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privatives.**
- **La circulation des véhicules lourds se fera exclusivement sur des zones imperméabilisées**

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Dans le secteur Uz :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres, avec chaussée de 7 mètres.
- Voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

Article U.4 - Desserte par les réseaux

4.2 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.3 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle quand les réseaux au droit de la parcelle seront en séparatif.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Dans le secteur Uz, les eaux de process seront collectées et traitées avant rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Dans le secteur Uz :

- **Les eaux de toiture seront rejetées dans un bassin d'infiltration.**
- **Les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées transiteront par un déshuileur/déboureur avant rejet dans un bassin d'infiltration.**

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² minimum pour permettre l'installation d'un assainissement autonome. En cas de parcelle ayant une superficie inférieure, une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

Article U.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.3 - Dans le secteur Uz

- Les bâtiments d'accueil et de production seront prioritairement implantés à proximité de la RD pour permettre de créer un écran entre les installations à l'air libre et la RD 864.
- Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

7.3 - Dans le secteur Uz

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

Article U.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.2 - Dans le secteur Uz

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article U.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article U.10 - Hauteur maximale des constructions

10.2 - Dans le secteur Uz

Néant.

La hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur de R+1.

Article U.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

11.3 - Dans le secteur Uz

Dispositions générales

- Une attention particulière devra être portée :
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise... seront regroupés dans un "muret technique" à l'entrée du terrain.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- **Les bâtiments devront rester dans une tonalité sombre, (rouge foncé, brun ou vert sombre par exemple).**
- **La présence de bois est à favoriser pour assurer l'intégration des constructions dans les paysages des alentours.**

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- **Les clôtures seront de teinte foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire**

Article U.12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Dans le secteur Uz

Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article U.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Uz :

- Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- **La haie existante bordant la RD 864 sera conservée ou remplacée par une plantation équivalente composée d'essences locales.**
- **Les abords situés entre les bâtiments formant masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement des véhicules légers qui y seront implantés.**
- **La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.**

Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER**DOCUMENTS DE LA REVISION ALLEGEE-2 DU PLU
POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE
MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

- Le rapport de présentation de la révision allégée-2 1-RA2
- Le règlement de la zone Uz révisé 3Uz-RA2

**DOCUMENTS DE LA REVISION ALLEGEE-2 DU PLU
POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE
APPROUVEE**

- Le rapport de présentation de la révision allégée-2 1-RA2
- Le règlement de la zone Uz révisé 3Uz-RA2

Le règlement n'est pas réédité dans son ensemble pour éviter toute erreur de document. Le dossier de PLU sera mis à jour une fois les trois procédures concomitantes achevées.

