



**PRÉFET
DES ARDENNES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service urbanisme et planification
Unité planification de l'urbanisme
Affaire suivie par : Patricia Beltran
Tel : 03 51 16 51 41
@ : patricia.beltran@ardennes.gouv.fr

Charleville-Mézières, le **- 2 JUL. 2024**

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Chalandry-Elaire
1 rue de la mairie
08160 Chalandry-Elaire

Objet : procédures de révision allégée (2) et procédure de modification (1) du PLU de la commune de Chalandry-Elaire (phase arrêt)

Réf : votre lettre de notification du 17 mai 2024 et votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Pl : avis de l'État avec une annexe et un arrêté préfectoral de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Par lettre du 17 mai 2024, vous sollicitez l'avis des personnes publiques associées dans le cadre de trois procédures d'évolution du PLU de votre commune prescrites par délibération du 15 juin 2023 puis arrêtées par le conseil municipal lors de sa séance du 16 mai 2024.

Les évolutions apportées au PLU visent essentiellement à permettre à la société ARCAVI d'implanter sur son site un centre de tri et de préparation de combustibles solides de récupération (CSR) à proximité immédiate des installations de traitement de déchets existantes sises au sud-ouest de la commune dans la zone d'activités dédiée. De plus, à l'avenir, la société ARCAVI prévoit d'installer une unité de pyrogazéification et une unité de production et de distribution d'hydrogène vert sur le terrain attenant.

Ce projet d'intérêt général aura pour conséquence de réduire la zone naturelle (N) du plan local d'urbanisme (PLU) au profit de la zone urbaine accolée et réservée à l'industrie et à l'artisanat (Uz +2,03 ha) (procédure de révision allégée n°1).

L'évolution du PLU nécessite, d'une part, une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable et d'autre part, une dérogation aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui fixe des règles d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Dans le cas présent, cette règle s'applique à la route départementale RD 864 située à proximité du projet. Pour s'affranchir de cette règle d'inconstructibilité, le projet d'évolution du PLU intègre une étude dite « entrée de ville » (procédure de révision allégée n°2).

J'émet un avis **favorable** à ces deux procédures de révision allégée du PLU de Chalandry-Elaire.

Les évolutions permettant à la société Arcavi de s'étendre ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur. Elles participent à l'atteinte de l'objectif inscrit au point IV du PADD en vigueur (IV-organisation du développement harmonieux des différentes activités), à savoir le développement des activités par la création d'une zone réservée au sud ouest de la zone bâtie.

En outre, dans le cadre de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, la transition vers une économie circulaire est un objectif national auquel ce projet contribue par la revalorisation des déchets ne pouvant pas être recyclés.

En guise de compensation, la procédure de droit commun engagée parallèlement aux deux autres procédures prévoit de rendre des surfaces actuellement classées en zone Uz au bénéfice de la zone agricole et de la zone naturelle (+2,87 ha). La superficie finale de la zone Uz, après ces évolutions, est négative (-0,84 ha). Sur ce point, j'émet un avis très favorable à cette évolution de zonage. En revanche, s'agissant de certaines adaptations apportées au règlement et à l'orientation d'aménagement particulière (OAP), j'émet un avis **favorable sous réserves** de la prise en compte des observations formulées en annexe.

Il ressort de l'évaluation environnementale quatre enjeux principaux, de niveau modéré à fort, dans l'ordre croissant, à savoir :

- l'avifaune : quelques espèces patrimoniales sont nicheuses au sein de la zone d'étude ou à proximité immédiate. Toutefois, il est indiqué (page 76) que ces zones pourront être évitées dans le cadre de la mise en place des installations industrielles.
- paysages : le projet sera visible depuis de la route communale « la garoterie » et depuis la RD 864. Toutefois, cet enjeu s'évalue dans le contexte géographique dans lequel se trouve le projet, en particulier dans la continuité géographique de deux sites industriels existants à proximité immédiate du site. Afin de limiter l'impact, des mesures de réduction sont envisagées (page 77) pour réglementer la hauteur des bâtiments administratifs similaire à ceux existants, la couleur des bâtiments et les matériaux. Par ailleurs, la haie existante bordant la RD864 sera conservée ou remplacée par une plantation équivalente composée d'essences locales sans occasionner de gêne pour la visibilité des véhicules.

L'attention est portée sur la nécessité de configurer le site de façon à créer un environnement arboré dans lequel la zone d'activité s'intègre (ex : masque végétal le long de la route départementale)

- zones humides : Cet enjeu environnemental est majeur puisque près de la moitié de la zone d'étude est occupée par des zones humides. L'implantation du projet a été étudiée de façon à éviter au maximum les zones humides existantes mais le besoin en superficie nécessaire pour les installations projetées n'a pas permis d'éviter toutes les zones humides présentes sur le site.

Une étude d'impact et une étude écologique seront réalisées dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Par ailleurs, la procédure d'autorisation environnementale déposée par le pétitionnaire au titre de la loi sur l'eau devra faire apparaître les rubriques suivantes : 2.1.5.0 eaux pluviales et 3.3.1.0 zones humides (code de l'environnement).

Il est indispensable que le porteur de projet mette en œuvre la séquence Eviter-réduire-compenser (ERC) comme la loi le prévoit dans son article L.110-1 du code de l'environnement.

Pour tout projet soumis à déclaration ou autorisation, la compensation des zones humides doit être mise en place dès le premier m² de zones humides impacté.

- agriculture : Comme indiqué dans l'évaluation environnementale (page 97), le projet est situé en zone de prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole. A ce jour, les parcelles visées sont considérées comme affectées à une activité agricole. En application de l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, le projet doit faire l'objet d'une étude préalable et de compensation collective agricole.

S'agissant de votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée, je vous informe que je souscris à l'avis favorable de la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui s'est réunie le 28 juin 2024.

En application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, vous trouverez donc ci-joint l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe de non ouverture à l'urbanisation dans les limites précisées sur le plan annexé.

Le présent arrêté préfectoral et son annexe sont à intégrer au dossier de PLU soumis à enquête publique.

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe), saisie le 21 mai 2024 rendra un avis sur les deux dossiers de révision allégée comportant l'évaluation environnementale à l'issue du délai réglementaire de 3 mois, **soit au plus tard le 21 août 2024**.

L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-25 du code de l'urbanisme.

Parallèlement, la MRAe a été saisie le 6 juin 2024 sur la procédure de modification de droit commun dans le cadre de l'examen au cas par cas pour avis conforme sous 2 mois, **soit au plus tard le 6 août 2024** (article R104-35 du code de l'urbanisme).

Par conséquent, la réunion d'examen conjoint que vous avez fixée au 11 juillet 2024 ne permettra pas de présenter l'avis de la MRAe à l'ensemble des personnes publiques associées, voire un mémoire en réponse à ses observations. Il sera donc nécessaire de communiquer ces éléments aux personnes publiques associées **avant l'enquête publique**.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et le présent avis accompagné de son annexe seront également joints au dossier d'enquête publique. Des observations ont été relevées en annexe du présent courrier, lesquelles devront être prises en compte dans le cadre de la poursuite des procédures.

Par ailleurs, j'appelle votre attention sur la procédure de concertation publique préalable à l'enquête publique. La délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2024 ne tire pas un bilan complet de cette concertation publique. Le bilan se limite à signaler qu'aucune remarque n'a été enregistrée. Il conviendrait donc de le compléter par un rappel des modalités mises en œuvre, les dates d'ouverture de celle-ci et les mesures de publicité réalisées.



Alain BUCQUET

1- Révision allégée n°1 : extension de la zone Uz +2,03 ha (parcelles cadastrales OD 43, OD 44, OD 45) entraînant une modification du plan de zonage (réduction de la zone N au profit de la zone Uz).

➤ **Evaluation environnementale :**

- **3.1.1.5 Etat initial de l'environnement > milieu physique > contexte hydraulique (page 24)**

Il est mentionné deux fossés. Lors de la cartographie des cours d'eau réalisée par les services de l'État en 2021, un écoulement a été considéré comme fossé mais l'autre écoulement est un cours d'eau. Ceci doit être pris en compte.

- **3.1.2.3 Etat initial de l'environnement > milieu naturel > inventaires faunistiques, floristiques et zones humides (pages 33 à 37)**

Les tableaux 7 à 12 sont dépourvus d'une légende expliquant les indicateurs des listes nationales ou régionales (en rouge et en orange).

- **3.2 Description des solutions de substitution raisonnables et raisons du choix effectué (page 71)**

La justification du choix de l'implantation et du modification du zonage est décrite comme suit : "Afin d'implanter sa nouvelle activité, ARCAVI a envisagé de la positionner au droit de sa plateforme multi-filières actuelle située à 250 m au nord-est projet (cf. Figure 2). Néanmoins, cette solution a été écartée du fait du manque de place et du fait qu'ARCAVI envisage d'y implanter d'autres activités ou d'accroître les existantes, comme par exemple le regroupement des Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE). De plus, Arcavi a modifié l'implantation de son projet afin de préserver au maximum les zones humides. Pour ce faire, le projet a été décalé au nord-ouest".

Cette justification ne démontre pas qu'une alternative plus favorable aux zones humides est impossible à coût raisonnable.

- **3.3.4 Incidences notables de l'évolution du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées > milieu naturel (pages 76-77)**

Les dispositions T3-O7.4.5-D4 et T3-O7.4.5-D5 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE Rhin-Meuse) sont cités dans l'évaluation environnementale (pages 76-77) mais la disposition T3-O7.4.4-D1 n'est pas citée, à savoir : "Les maîtres d'ouvrage, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de tout nouveau document de planification impacté par le présent SDAGE, veillent à prendre en compte les zones humides, et leurs aires de bon fonctionnement (liées notamment à leur alimentation en eau), dès la phase des études préalables. Il est recommandé que les zones humides fassent partie des données de conception des documents de planification ou d'urbanisme au même titre que les autres éléments techniques, financiers, etc. Cette conception doit en priorité s'attacher à éviter les impacts sur les zones humides, y compris au niveau des choix fondamentaux liés à la planification. Les études préalables permettent au maître d'ouvrage :

- de justifier des raisons (techniques, réglementaires, etc.) pour lesquelles, eu égard aux impacts sur les zones humides et au regard des solutions alternatives qu'il a étudiées, ces choix de planification ont été retenus ;

- de choisir la localisation des projets futurs permettant de ne pas porter atteinte aux zones humides ;
- de préconiser les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable.

En conséquence, le maître d'ouvrage privilégiera les solutions respectueuses des zones humides, en apportant la preuve qu'une alternative plus favorable aux zones humides est impossible à coût raisonnable."

- **3.3.6.1 Incidences notables de l'évolution du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées > milieu humain > occupation des sols (page 78)**

La mesure de compensation envisagée est entendue comme une mesure compensatoire de surfaces pour reclasser des zones en N et A qui étaient classées dans la zone Uz. Il ne s'agit pas d'une mesure prise dans le cadre de la séquence éviter-réduire-compenser qui sera mise en œuvre avant la réalisation du projet et instruite dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter.

Le bilan surfacique indiqué dans l'évaluation environnementale n'est pas concordant avec celui présenté dans le rapport de présentation de la révision allégée n°1.

- **4.2.4.4 Résumé non technique > cohérence du projet avec les autres documents d'orientation et de planification (page 93)**

La compatibilité de l'évolution du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 des districts Rhin-Meuse , avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) n'est pas démontrée.

L'évaluation environnementale se limite à citer les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible.

- **Le rapport de présentation :**

De même, le rapport de présentation ne démontre pas la compatibilité des évolutions projetées avec les documents supra-communaux, tels que :

- les règles générales du fascicule du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, notamment avec la règle 16 « sobriété foncière » (analyse de la consommation foncière), la règle 25 « limiter l'imperméabilisation des sols » et la règle 9 « préserver les zones humides »
- les orientations et les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse 2022-2027, notamment l'orientation T3-07 « préserver les milieux naturels et notamment les zones humides »,
- les objectifs du Plan de gestion de risques d'inondation (PGRI) Rhin-Meuse.

Il doit aussi prendre en compte les objectifs du SRADDET.

Par ailleurs, le tableau récapitulatif du projet d'évolution du zonage fait apparaître des chiffres différents de ceux qui figurent dans l'évaluation environnementale. Il conviendrait d'actualiser l'évaluation environnementale sur la base des données figurant dans le rapport de présentation.

2- Révision allégée n°2 : Réduction d'une protection édictée. Etude entrée de ville pour déroger à la règle d'inconstructibilité dans la bande de 75 m de part et d'autre de la RD 864 (amendement Dupont) entraînant la modification du règlement écrit de la zone Uz.

➤ **Etude entrée de ville (articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme) :**

Les prescriptions qui sont apportées au règlement écrit sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages et ne soulèvent pas d'observations sur le fond.

Prescriptions relatives aux nuisances :

- nuisances sonores > article U.2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières > 2.4 dans le secteur Uz : les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés ;
- nuisances dues à la dispersion de poussières > article U.3 desserte des terrains par les voies publiques ou privées > 3.1 accès dans le secteur Uz : la circulation des véhicules lourds se fera exclusivement sur des zones imperméabilisées ; U.13 réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation dans le secteur Uz : les espaces non utilisés seront végétalisés.
- nuisances sur les zones naturelles > article U.4 desserte par les réseaux > 4.3 assainissement dans le secteur Uz : les eaux de process seront collectées et traitées avant rejet ; 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.

Prescriptions relatives à la sécurité :

- sécurité des usagers de la zone > article U.3 desserte des terrains par les voies publiques ou privées > 3.1 accès 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 ne perturbent pas le fonctionnement du carrefour ; les poids lourds devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privatives.

Prescriptions relatives à la qualité architecturale :

- article U.11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords > 11.3 dans le secteur Uz, parois extérieures : 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.
- Article U.10 hauteur maximale des constructions > 10.2 dans le secteur Uz : la hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur de R+1.

Prescriptions relatives à la qualité de l'urbanisme et des paysages :

- Article U.2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières > 2.4 dans le secteur Uz > les zones d'évolution des poids lourds seront éloignées de la RD 864 ; les zones de stockage seront éloignées de la RD 864.
- article U.6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques > 6.3 dans le secteur Uz > une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864 ;
- article U.11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords > clôtures sur voies : les clôtures seront de teinte foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire ;

- U.12 réalisation d'aires de stationnement > 12.2 dans le secteur Uz : une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864
- U.13 réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation > dans le secteur Uz : 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 un masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement ; la végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.

Observations sur les justifications apportées par l'étude « entrée de ville »:

- page 18 qualité de l'urbanisme et des paysages : les prescriptions sur les zones de stockage et d'évolution des poids lourds reculés de la RD 864 semblent correspondre davantage à des prescriptions relatives à la sécurité.
- Page 18 « la haie existante sera conservée ou remplacée ». Or, l'évaluation environnementale indique que la haie arborée sera maintenue dans le cadre du projet (page 51).
- Une coquille relevée page 18 : le mot « possible » apparaît détaché de toute syntaxe.

Observations sur le règlement écrit :

- Une coquille relevée page 2 : « de » suivi de « perturbent » au lieu de « ne ».

3- Modification de droit commun : parcelles Uz reclassées en N ou Ap sous la ligne électrique HT au lieu-dit « La Garoterie » = Réduction de la zone UZ -2,87 ha (Ap +0,47 ligne HT et N + 2,40 ha). Reclassement en U de zones aménagés, reclassement de la zone 1AUa des Perux en zone 2AU. Modification de l'orientation d'aménagement particulière (OAP) 1AU de la Grosse Borne. Ces évolutions entraînent une modification du règlement écrit et du plan de zonage ainsi que la création d'une Orientation d'aménagement particulière (OAP).

➤ rapport de présentation :

- **Réduction de la zone Uz au profit de la zone N (+2,40 ha) et au profit de la zone Ap (+0,47 ha)**

La parcelle boisée cadastrée OD 6 est restituée à la zone naturelle (N), cette dernière faisant partie de la forêt communale de Chalandry Elaire et se trouve gérée par l'agence départementale de l'office national des forêts. Pareillement, les parcelles boisées contiguës OD 3 à 5 et OD 13 sont partiellement reclassées en zone naturelle. Le secteur situé sous la ligne THT, est quant à lui reclassé en zone agricole Ap (protégé) et correspond à une bande de 17 m de large d'une superficie de 0,63 ha (les parcelles concernées sont cadastrées OD 13, OD 15, OD 3 à 5).

Observations :

Cette modification est en lien avec la procédure de révision allégée n°1 pour permettre l'extension de la société ARCAVI. Ces évolutions sont proposées pour compenser le projet d'extension de la zone Uz.

Le tableau récapitulatif du projet d'évolution du zonage fait apparaître des chiffres différents de ceux qui figurent dans l'évaluation environnementale. Il conviendrait d'actualiser l'évaluation environnementale annexée à la procédure de révision allégée n°1.

- **Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU**

Les zones construites et équipées depuis le PLU en vigueur sont reclassées utilement en zone urbaine.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- 1- Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux- lotissement du clos des Sorbiers (Ub = + 0,54 ha)
- 2- Elaire : Partie Sud de la zone 1AU de la Grosse Borne- rue Paul Dehut (Ub = +1,90 ha)
- 3- Chalandry : zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs-lotissement Saint Gonthier (Ub = + 1,61 ha)

- **Chalandry- Zone Ub Est et 1AUa de la Fosse aux mineurs (lotissement Saint Gonthier) : Création d'une zone 1AUB village (+0,64ha). Reclassement de parcelles 1AUa (-0,43 ha) et Ub (-0,21 ha) en zone 1AUB village (voies sans accès).**

Pour rappel, dans le PLU en vigueur, la zone 1AUa est réservé à l'habitat tandis que la zone 1AUB est réservée aux constructions autorisées au coup par coup.

Le rapport de présentation (page 13) ajoute que la nouvelle zone 1AUB village « autorise les constructions au coup par coup *sans engager la commune dans la desserte des terrains concernés* ». Les parcelles concernées dont les références cadastrales ne sont pas mentionnées correspondent aux voies non desservies par une voie carrossable.

Observations :

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, une zone 1AU est nécessairement dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate. Elle doit disposer de la desserte par la voirie ou des réseaux de proximité immédiate. Elle est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et par le règlement soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par l'OAP et le règlement.

La justification énoncée dans le rapport de présentation selon laquelle la commune ne s'engage pas dans la desserte des terrains concernés n'est donc pas recevable au regard de l'article du code de l'urbanisme pré-cité. Cette zone n'est plus desservie par des voies d'accès et en l'état l'ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à une OAP dans le cadre du projet. La nouvelle zone 1AUB village n'a donc pas de fondement juridique.

Un classement en zone 2AU est envisageable dans l'attente d'une requalification de la zone dans le cadre d'une procédure ultérieure. Des informations complémentaires sont attendues sur ce point.

- **Elaire Secteur de Monpréaux. Reclassement d'une partie de la zone 1AUa des Perux en zone 2AU (+ 0, 88 ha). Parcelles ZC 53 et ZC 60**

Ce reclassement fait suite à des problèmes de ruissellement récurrent sur les parcelles ZC 53 et ZC 60.

La suppression de cette zone 2AU pourrait être envisagée à l'occasion d'une procédure de révision générale du PLU.

➤ **OAP : Aménagement de la zone 1AU de la Grosse Borne (parcelle agricole ZB 131- 7,13 ha après procédure)**

Les évolutions sont substantielles et portent sur :

- les principes d'aménagement : la voie principale, la zone verte, la desserte cyclable et le carrefour avec la RD 764.
- voie principale > la voie de transit et de desserte principale > implantation précisée en limite nord de la zone et qui pourra être déviée dans la partie Est du terrain pour se raccorder au mieux au carrefour avec la RD 764 et protéger les constructions des nuisances sonores ; ajout des caractéristiques de la voie de transit et de desserte (un trottoir d'1,50 m minimum, 5,5 m de chaussée, stationnement autorisé avec une largeur de la bande de 2m).
- zone verte > la voie de desserte principale est accompagnée d'une bande verte en limite nord de la zone réduite à une largeur de 6 m au lieu de 10 m de large minimum, cette bande étant distincte de la piste cyclable et du cheminement piéton prévus ; prolongée jusqu'à la RD 974 ; elle pourra accueillir une noue de récupération des eaux pluviales.
- desserte cyclable, caractéristiques > traversant la zone 1AU d'Est en Ouest ; aménagement pouvant être différé jusqu'à la réalisation du bouclage avec la rue de Chalandry ou la rue Paul Dehut ; raccordement avec la RD 764 en même temps que le carrefour ; dimensionnement pour accueillir les piétons ;
- carrefour avec la RD 764 > « de type urbain » ajout des possibilités d'aménagement (carrefour avec feux par exemple) et « non routier » (rond-point) ; suppression de la condition « en liaison avec la nouvelle voie et le chemin de promenade le long de la meuse » pour ne pas rendre l'aménagement tributaire d'éventuels projets à l'Est de la RD 764.
- suppression des règles relatives à l'orientation des habitations > faîtages/façade
- suppression de la haie plantée sur l'espace public contre la zone bâtie car la voie de transit et de desserte sera positionnée entre la zone verte et la zone habitée.

Observations :

- Par mail du 12/06/24, le conseil départemental des Ardennes a émis l'avis suivant par mail du 12/06/24 : « La modification du PLU consiste en la création d'un nouveau lotissement en bordure de la RD 764 et RD 49. Un accès sur la RD 764 et un autre accès sur la RD 49 sont prévus. A ce stade, les conditions d'aménagement des carrefours ne sont pas connues (emplacement exact et dimensionnement). Il est demandé à la commune d'associer le plus en amont possible le Conseil départemental des Ardennes et le Territoire Routier Est Ardennes concernant l'aménagement de ces deux carrefours. En fonction de l'emplacement de ces carrefours, le Conseil départemental émettra des prescriptions, notamment sur la visibilité par rapport à la RD 764 et RD 49. Pour rappel, ces aménagements doivent être autorisés par une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de voirie, préalablement au démarrage des travaux. »
- la possibilité de cheminement piétonnier n'est pas abordée dans le schéma d'aménagement.
- coquille page 35 du rapport de présentation > phrase incompréhensible à reformuler : « Les OAP *prévient* uniquement un prolongement *fut* de la voie de transit et de desserte en direction de la RD 49, sans en figer le tracé qui sera étudié lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ».

➤ **règlement écrit**

Les évolutions proposées sont en cohérence avec toutes les pièces du PLU modifiées (rapport de présentation, règlement, OAP) et qui ont fait l'objet de l'analyse ci-dessus.

Observations :

- Rapport de présentation p 26 et règlement écrit p 10 : Le caractère de la zone 1AU a été modifié en ces termes : « un secteur 1AUa où des opérations d'ensemble moins vastes sont autorisées » au lieu de « un secteur AUa réservé à l'habitat où la densité est peu élevée ». Le terme « *moins vaste* » n'est pas explicite et s'avère interprétable. Le rapport de présentation ne justifie pas cette proposition.

➤ **La procédure de modification de droit commun**

Le projet de modification du PLU de Chalandry-Elairé doit être compatible avec les documents supra-communaux listés dans les articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme et prendre en compte les documents mentionnés à l'article L.131-2. Il apparaît que cette analyse n'a pas été produite.

