

CHALANDRY-ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz, REVISION ALLEGEE 2 POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE ARRETÉES LE 16-05-2024 MODIFICATION 3

REUNION D'EXAMEN CONJOINT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES JEUDI 11 JUILLET 2024

PRÉSENTS

COMMUNE DE CHALANDRY-ELAIRE

M. Pierre DELFORGE	Maire
M. Jonny BOIZET	Premier adjoint
Mme Stéphanie LABERNARDIERE	Secrétaire de Mairie

CHAMBRE DES METIERS

Mme Christine RICHET	Directrice territoriale
----------------------	-------------------------

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Mme Patricia BELTRAN	Référente territoriale
----------------------	------------------------

DELALOI GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES

Mme Nathalie DELALOI	Bureau d'étude
----------------------	----------------

RAPPEL DE LA PROCEDURE

Suite à l'arrêt des deux révisions "allégées" du PLU et à l'accord sur le projet de modification par le Conseil Municipal le 16/05/2024, les trois dossiers ont été transmis par voie électronique le 21/05/2024 aux personnes publiques en même temps que la convocation à la réunion d'examen conjoint prévue le 10/06/2024.

Le 04/06/2024, la date initiale de la présente réunion d'examen conjoint a été décalée au 11/07/2024.

Les trois dossiers ont été envoyés de manière dématérialisée à :

- le Préfet par la DDT (avec en plus deux exemplaires papier)
- le président du Conseil Régional
- le président du Conseil Départemental
- le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- le président de la Chambre des Métiers
- le président de la Chambre d'Agriculture
- le président de la Communauté d'Agglomération comme autorité organisatrice des transports et compétente en matière de PLH
- le président du syndicat chargé de l'élaboration du SCOT
- les communes riveraines qui l'ont demandé : Saint-Marceau

Lors de cet envoi, les personnes publiques ont été informées qu'en cas d'absence de leur part, ou sans remarque avant ou lors de cette réunion, leur avis sera considéré comme favorable.

La présente réunion a pour but de recueillir les remarques de l'état et des personnes publiques sur les trois dossiers. L'avis des personnes publiques absentes et n'ayant pas fait de remarque est réputé favorable.

Le présent compte-rendu indique les modifications étudiées lors de cette réunion d'examen conjoint par les personnes publiques. Il précise les modifications que la commune souhaite apporter aux dossiers arrêtés par le Conseil Municipal. Ce compte-rendu sera ajouté au dossier d'enquête publique et les modifications qui y sont décrites seront apportées au dossier en fin de procédure, en même temps que les éventuelles modifications demandées suite à l'enquête publique.

Personnes publiques convoquées, absentes ayant répondu (avis en annexe)

SCOT NORD ARDENNES : Avis favorable sans remarque pour les trois procédures en date du 29/05/2024 ①

CHAMBRE D'AGRICULTURE: Avis par mail le 10/07/2024 ②.

Pas d'opposition sur les trois dossiers. Une étude préalable agricole devra être réalisée par le porteur de projet.

Personnes publiques convoquées, absentes et n'ayant pas répondu à la commune - avis réputé favorable

CONSEIL REGIONAL GRAND EST

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

ARDENNE METROPOLE

COMMUNE DE SAINT-MARCEAU

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES ARDENNES (Aucun avis transmis à la commune. Un retour portant uniquement sur les carrefours de l'OAP a été fait à la DDT suite à une interrogation particulière - voir ci-dessous)

Avis reçus par la commune (avis en annexe)

CDPENAF : Avis favorable sur les révisions allégées en date du 09/07/2024. ③

ETAT : dérogation à la règle de l'urbanisation limitée accordée, arrêté préfectoral du 02/07/2024 ④

Cette dérogation est assortie d'un avis favorable de l'état du 02/07/2024 ⑤ avec une annexe qui est détaillée ci-dessous. Dans son courrier du 02/07/2024, Monsieur le Préfet fait remarquer que les délibérations du 16/05/2024 se limitent à signaler qu'aucune remarque n'a été enregistrée au cours de cette concertation. Il demande que le bilan soit complété lors d'un prochain conseil municipal pour résumer les modalités de mise en œuvre de la concertation dans le respect des délibérations définissant ces modalités et la façon dont la concertation préalable s'est déroulée.

MRAE : Avis conforme concernant sur la modification en date du 10/07/2024 ⑥, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cet avis comporte une recommandation et un rappel.

Avis en attente

MRAE : Avis sur les deux révisions allégées. Cet avis a été rendu le 30/07/2024. ⑦

Avis des personnes publiques présentes à la réunion d'examen conjoint**CHAMBRE DES METIERS**

Les documents d'urbanismes sont étudiés par la Chambre des Métiers Régionale (services de Metz). L'avis de la Chambre des Métiers est favorable sans remarque.

ETAT

Avis favorable joint à la dérogation à l'urbanisation limitée et développé par Madame BELTRAN, référente territoriale, pendant la présente réunion.

Avis très favorable sur les modifications de zonage.

Avis favorable avec réserve sur la modification concernant le règlement et les OAP.

Chaque observation de l'Etat est reprise encadrée ci-dessous avec les réponses qui ont été apportées lors de la réunion d'examen conjoint.

Les autres modifications apportées ensuite aux dossiers sont indiquées en annexe au compte-rendu.

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.

La commune demande à ARCAVI de faire compéter l'évaluation environnementale par le bureau d'études rédacteur de l'évaluation.

➤ **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.

Le rapport de présentation de la révision allégée 1 sera complété.

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.

Les données du rapport de présentation sont les bonnes, l'évaluation environnementale sera complétée.

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) :**

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.

Le fait de gérer la localisation des zones de stockage et d'évolution des poids lourds a un impact direct sur le ressenti visuel. En bordure de RD, les bâtiments formeront un écran dont l'aspect est plus facile à gérer qu'une zone de stockage. Pour préciser ce point, le règlement et le rapport de présentation sont complétés :

- 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, *à l'arrière des bâtiments réalisés.*

- 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

Cette rédaction, qui avait été préférée à celle indiquée dans l'évaluation environnementale, permettait d'imposer le remplacement de la haie si celle-ci venait à dépérir suite aux travaux d'aménagement réalisés.

Pour assurer le maintien de la haie en première attention, le règlement et le rapport de présentation seront complétés.

- Une coquille relevée page 18 : le mot « possible » apparaît détaché de toute syntaxe.

Le mot "possible" sera supprimé.

Observations sur le règlement écrit :

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

La coquille sera corrigée.

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)

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.

L'évaluation environnementale sera corrigée.

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

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.

Pour respecter la définition d'une zone 1AU et ne pas fragiliser le dossier de modification, les deux parcelles qui ont des difficultés de desserte du fait de la topographie des lieux ne sont finalement pas changées de zone et restent classées en Ub.

Pour rappel, le classement initial lors de l'élaboration du PLU était pertinent car leur enclavement physique a été occasionné par la division des terrains initiaux qui étaient, eux, correctement desservis.

Le reste de la zone est bien reclassé de 1AUa en 1AUB car la zone 1AUa impose un minimum de trois parcelles, ce qui n'est pas réaliste sur les terrains restant de l'ancienne zone 1AUa.

Le plan de zonage et le rapport de présentation de la modification seront corrigés en conséquence.

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

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. »

Le Conseil Départemental n'a pas émis d'avis sur les deux révisions allégées et la modification du PLU.

Cependant, il a été consulté par la DDT sur le point particulier des aménagements des carrefours devant desservir la zone 1AU de la Grosse Borne (ces carrefours existent déjà dans le PLU actuel, mais ils sont légèrement déplacés). Le futur aménageur devra se rapprocher des services du CD 08 pour étudier l'aménagement de ces carrefours.

- la possibilité de cheminement piétonnier n'est pas abordée dans le schéma d'aménagement.

Ne souhaitant pas imposer un cheminement piétonnier indépendant de la voirie, pour plus de cohérence entre les OAP et le règlement concernant la réglementation d'un éventuel cheminement piétonnier, la phrase "La piste cyclable pourra être dimensionnée pour accueillir également les piétons sur certains secteurs" est supprimée dans le rapport de présentation de la modification et dans les OAP.

- 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 ».

La phrase correcte est la suivante : Les OAP **prévoient** uniquement un prolongement **futur** de la voie de transit et de ...

➤ **règlement écrit**

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 zone 1AUa avait deux particularités par rapport à la zone 1AU : L'aménagement pouvait démarrer dès la création de trois lots (dix lots pour la zone 1AU) et la densité était moins importante : superficie minimale imposée, emprise au sol contraignante, recul important par rapport aux limites ...

Toutes les limitations à la densité étant levées, le caractère de la zone "où la densité est peu élevée " devait être modifié. Pour une meilleure compréhension, la rédaction retenue est la suivante :

- Un secteur 1AUa dans lequel le seuil de démarrage de l'urbanisation est inférieur à celui de la zone 1AU.

Le règlement et le rapport de présentation de la modification sont modifiés.

➤ **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.

Le rapport de présentation de la modification sera complété.

Le présent compte-rendu ainsi que tous les avis reçus sur les trois procédures seront joints aux trois dossiers arrêtés qui seront soumis à enquête publique à l'automne 2024.

Pièces jointes :

Réponse de la commune à l'avis de l'Etat

- ① SCoT Nord Ardennes : avis du 29/05/2024
- ② Chambre d'Agriculture : avis du 10/07/2024
- ③ CDPENAF : avis du 09/07/2024
- ④ dérogation à la règle de l'urbanisation limitée : arrêté préfectoral du 02/07/2024
- ⑤ Etat : avis du 02/07/2024
- ⑥ MRAE : Avis conforme sur la modification du 10/07/2024
- ⑦ MRAE : Avis sur les deux révisions allégées rendu après la réunion, le 30/07/2024

