

DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE

CHALANDRY ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz

REVISION ALLEE 2 POUR INTEGRATION

D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE

MODIFICATION 3

ENQUETES PUBLIQUES CONCOMITANTES

PROCEDURE	PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE
ELABORATION DU POS	07.05.1974	17.11.1979	01.09.1980
ELABORATION DU PLU	21.01.2000	22.10.2004	16.09.2005
MISE A JOUR			15.01.2007
MODIFICATION SIMPLIFIEE			21.01.2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE			31.03.2016
REVISION ALLEE 1	15.06.2023	16.05.2024	
REVISION ALLEE 2	15.06.2023	16.05.2024	
MODIFICATION 3			

RESUME NON TECHNIQUE

6-11

SOMMAIRE

1 - AVANT-PROPOS	3
A - ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT	3
B - COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLU	4
C - OBJET DE L'ENQUETE	4
2 - ARTICULATION DES TROIS DOSSIERS	5
3 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES TROIS DOSSIERS	7
A- REVISION ALLEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz	7
Localisation de l'extension	7
Emprise du projet	8
Plan de zonage présenté à l'enquête publique	9
Vérification de la conformité par rapport au PADD	9
Compatibilité/prise en compte avec les documents supra communaux	10
B - REVISION ALLEE 2 POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE ..	11
Localisation du secteur concerné par l'étude des entrées de ville	11
Analyse du site communal selon les critères de "l'amendement Dupont"	11
Nuisances sur les zones habitées	11
Nuisances concernant les zones naturelles	12
La sécurité	13
La qualité architecturale	13
La qualité de l'urbanisme et des paysages	13
C - MODIFICATION 3	14
Le zonage	14
Localisation des modifications	14
Réduction de la zone industrielle Uz de La Garoterie	14
Reclassement en zone urbaine des secteurs aménagés des zones 1AU	16
Prise en compte des risques	17
Le règlement	18
Les orientations d'aménagement particulières	18
Compatibilité avec les documents supra communaux	19
4 - L'ENQUETE PUBLIQUE	20
a - Mention des textes de l'enquête publique	20
b - Procédure administrative de l'élaboration du PLU	20
c - Décision adoptée au terme de l'enquête	21
5 - AVIS EMIS SUR LE PROJET	22
a - Réglementation	22
b - Personnes publiques consultées	22
c - Avis reçus	22
6 - BILAN DE LA CONCERTATION	22

1 - AVANT-PROPOS

Les pièces complémentaires au dossier de révision allégée ou de modification du PLU sont un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

A - ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Elles sont élaborées conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement régissant les enquêtes publiques.

Article R.123-8 du Code de l'environnement

Version en vigueur depuis le 8 juillet 2024

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

- 1° *Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :*
 - a) *L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*
 - b) *Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*
 - c) *L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*
- 2° *En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*
- 3° *La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*
- 4° *4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*
- 5° *Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*
- 6° *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*
- 7° *Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.*

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

B - COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PLU

Commune de Chalandry-Elairé

Représentée par Monsieur Pierre DELFORGE - Maire

1, rue de la Mairie

08160 CHALANDRY-ELAIRE

C - OBJET DE L'ENQUETE

Les présentes enquêtes publiques concomitantes ont pour but de mettre à la disposition du public trois dossiers concernant le PLU de CHALANDRY-ELAIRE, deux révisions allégées et une modification, avant leur approbation par le Conseil Municipal et leur application sur le territoire de la commune.

2 - ARTICULATION DES TROIS DOSSIERS

Les trois dossiers séparés mis à l'enquête concernent La zone d'activité de CHALANDRY-ELAIRE.

Cette zone d'activité est totalement dédiée au traitement des déchets. Y sont implantés actuellement : une plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets, une méthanisation produisant du biogaz à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques et un site de retraitement de terres polluées.

La Société Anonyme d'Économie Mixte ARCAVI qui gère une partie de ces activités souhaite implanter un centre de tri et de préparation de Combustible Solides de Récupération (CSR), une unité de pyrogazéification et une unité de production et de distribution d'hydrogène vert à proximité immédiate des installations déjà existantes.

Pour mener à bien ces projets, il est nécessaire d'étendre la zone d'activité sur la zone Naturelle, et la commune a souhaiter compenser cette augmentation de surface par la sortie d'un secteur boisé de la zone d'activité.

Pour étendre la zone Uz sur la zone N voisine, et procéder à la compensation de superficie, il est nécessaire d'établir conjointement deux dossiers de révision allégée et un dossier de modification.

1 - Extension de la zone Uz

Cette extension ne concerne que le classement en Uz d'une partie la plus réduite possible de la zone N. L'extension de la zone est possible par une Révision allégée.

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 pour devenir constructible. L'intégration de cette étude dans le PLU est réalisée grâce à une Révision allégée.

Cette révision est dite révision allégée-2.

3 - Diminution de la zone Uz

Pour compenser l'augmentation de la superficie de la zone Uz, les parties boisées de cette zone en sont exclues et reclassées en zone naturelle ou agricole.

Ce reclassement est effectué grâce à une Modification soumise à enquête publique.

La commune profite de cette modification pour réaliser quelques adaptations de zonage et de règlement.

Cette modification étant la troisième modification faisant évoluer le PLU, est dite Modification 3.

Ces trois procédures (les deux révisions allégées et la modification) peuvent - et doivent - être menées conjointement, mais sont néanmoins trois dossiers séparés.

Cependant, une grande partie des études et des avis sur ces trois procédures concernent un seul et unique projet et elles ne peuvent pas être traitées de manière indépendante sans perdre la vue d'ensemble du projet.

C'est ainsi qu'une seule évaluation environnementale a été réalisée pour les deux révisions allégées et que les avis des différentes personnes publiques ont tous portés sur le projet d'évolution du PLU dans son ensemble.

Les réponses de la commune à ces avis, en annexe de la réunion d'examen conjoint (pièce 9) et dans le mémoire en réponse à la MRAE (pièce 10) suivent le même principe.

Chaque dossier, la révision allégée 1, la révision allégée 2 et la modification 3 doit faire l'objet d'une enquête publique séparée.

Cependant, pour que le commissaire enquêteur et le public puissent avoir eux aussi une vue d'ensemble, les trois dossiers sont mis à l'enquête simultanément, avec le même commissaire enquêteur et le présent résumé non technique reprend le même principe.

Pour comprendre l'articulation des différents dossiers, La liste des pièces de chaque dossier et des pièces communes est donc indiquée ci-dessous.

Pour éviter une redondance qui n'apporterait rien à la compréhension des dossiers, ces pièces sont regroupées dans un unique dossier "6 - Pièces complémentaires"

Composition des dossiers arrêtés en conseil municipal du 16/05/24 et transmis aux personnes publiques pour avis :

REVISION ALLEGEE-1 DU PLU	REVISION ALLEGEE-2 DU PLU	MODIFICATION 3 DU PLU
1-RA1 Rapport de présentation de la révision allégée-1 comprenant en annexe l'évaluation environnementale	1-RA2 Rapport de présentation de la révision allégée-2 faisant référence à l'évaluation environnementale de la RA1	1-M3 Rapport de présentation de la modification
		2B-M3 Orientations d'Aménagement Particulières modifiées
	3Uz-RA2 Règlement de la zone Uz révisé	3p-M3 Règlement des zones U et 1AU et articles des zones 2AU, A et N modifiés
4B-RA1 Extraits du plan de zonage à l'échelle du 1/2000 avant et après la révision allégée		4B-M3 Extraits du plan de zonage à l'échelle du 1/2000 avant et après la modification

6 - Pièces complémentaires

Avis des personnes publiques sur les dossiers :

REVISION ALLEGEE-1 DU PLU	REVISION ALLEGEE-2 DU PLU	MODIFICATION 3 DU PLU
① Scot Nord Ardennes -29/05/2024	① Scot Nord Ardennes -29/05/2024	① Scot Nord Ardennes -29/05/2024
② Chambre d'Agriculture - 10/07/2024	② Chambre d'Agriculture - 10/07/2024	② Chambre d'Agriculture - 10/07/2024
③ CDPENAF - 09/07/2024	③ CDPENAF - 09/07/2024	③ CDPENAF - 09/07/2024
④ Etat - dérogation à la règle de l'urbanisation limitée - 02/07/2024		
⑤ Etat - 02/07/2024	⑤ Etat - 02/07/2024	⑤ Etat - 02/07/2024
		⑥ MRAE Avis conforme - 10/07/2024
⑦ MRAE - 30/07/2024.	⑦ MRAE - 30/07/2024.	

Compléments au dossier avant mise à l'enquête publique

REVISION ALLEGEE-1 DU PLU	REVISION ALLEGEE-2 DU PLU	MODIFICATION 3 DU PLU
⑧ Réunion examen conjoint -11/07/24	⑧ Réunion examen conjoint -11/07/24	⑧ Réunion examen conjoint -11/07/24
⑨ Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint	⑨ Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint	⑨ Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint
⑩ Mémoire en réponse à la MRAE	⑩ Mémoire en réponse à la MRAE	⑩ Mémoire en réponse à la MRAE
⑪ Le présent résumé non technique	⑪ Le présent résumé non technique	⑪ Le présent résumé non technique

3 - CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES TROIS DOSSIERS

La commune de CHALANDRY-ELAIRE possède un Plan Local d'Urbanisme pour gérer ses demandes d'occupation du sol élaboré en 2005 et dont la dernière évolution date de 2016.

Les trois procédures mises à l'enquête permettent de faire évoluer la règle du PLU pour l'adapter à la situation actuelle.

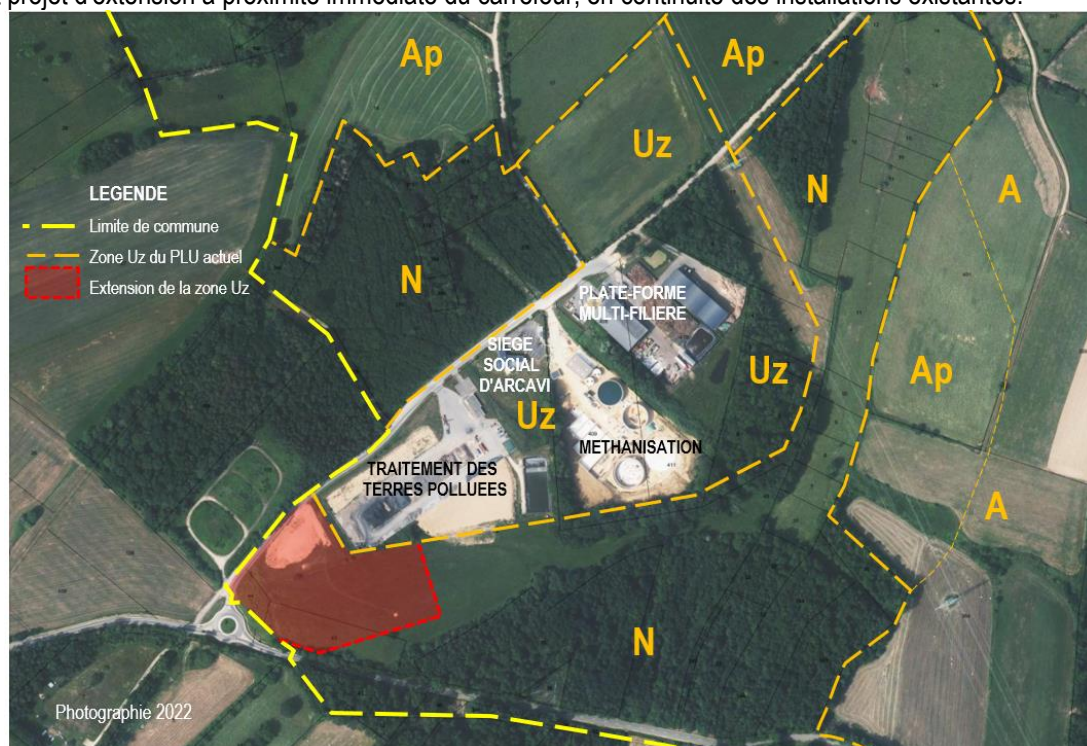
A - REVISION ALLEGEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz

La zone d'activité de Chalandry-Elaire est quasiment entièrement occupée. ARCAVI souhaite développer son activité de traitement des déchets et a besoin d'une surface supplémentaire. Celle-ci doit être, située à proximité immédiate de la plate-forme multi-filière pour éviter un maximum de transport, proche de la méthanisation en cas de production de méthane de synthèse et proche de la RD.

Il est nécessaire de dégager une superficie suffisante pour le projet immédiat, la gestion des eaux pluviales et de ruissellement et les extensions futures.

Localisation de l'extension

PLU et projet d'extension à proximité immédiate du carrefour, en continuité des installations existantes.



Le PLU, en 2005, n'avait pas classé en zone d'activité les terrains proches de la RD 864, car une maison d'habitation était implantée au carrefour de la RD 864 et du chemin de la Garoterie qui dessert la zone d'activité.

Cette maison a été supprimée lors de la réalisation du carrefour giratoire qui dessert maintenant la zone.

Situation lors de l'élaboration du PLU.

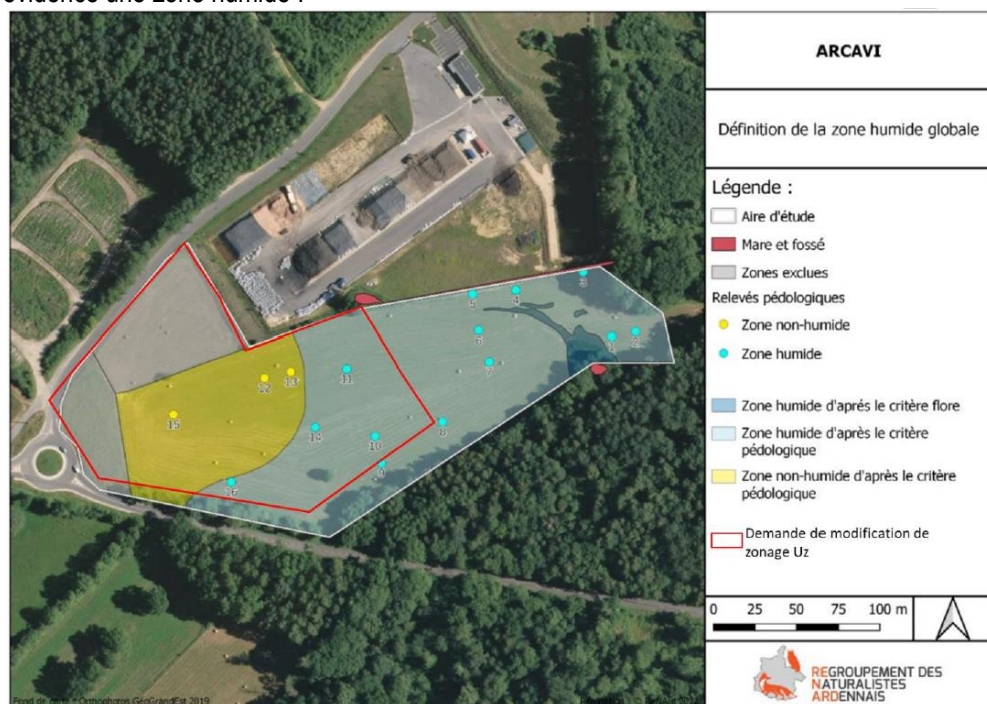
Situation actuelle



Une fois la localisation définie, il fallait déterminer l'emprise nécessaire au projet.

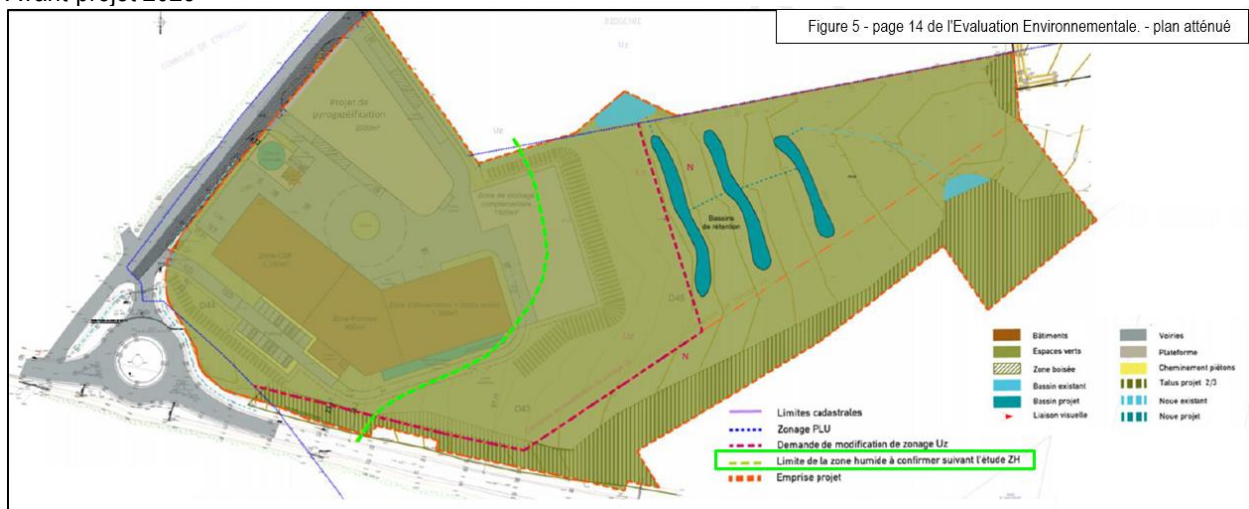
Pour assurer la réalisation du projet, ARCAVI a fait réaliser une évaluation environnementale sur la base des études en cours - voir le résumé non technique de l'étude en annexe du rapport de présentation de la RA1 - DIE Remédiation février 2023.

Cette étude a mis en évidence une zone humide :

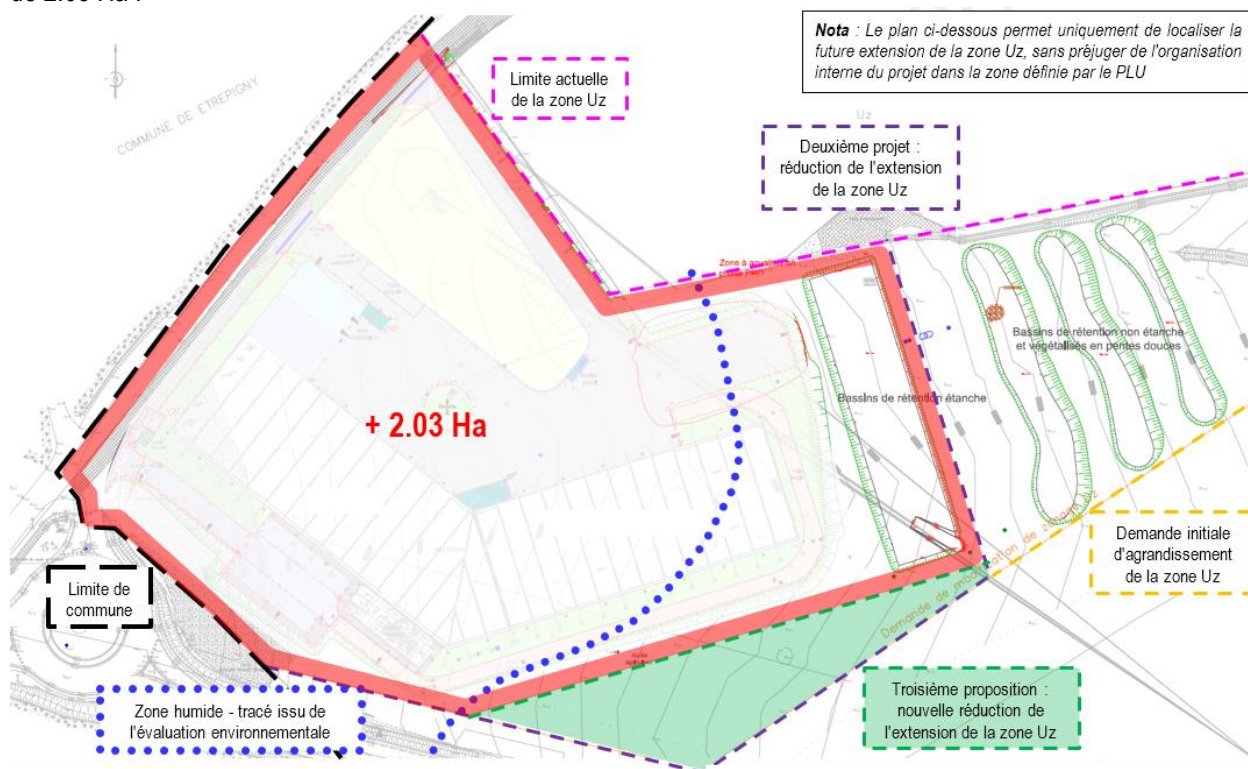


ARCAVI a donc modifié son projet pour l'éloigner au maximum de la zone humide détectée.

Avant-projet 2023



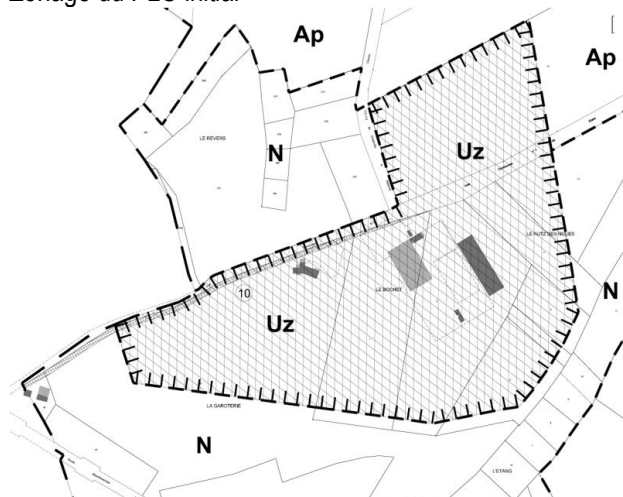
Et une dernière réduction de la superficie classée en zone d'activité a été réalisée en 2024 pour arriver à une extension de 2.03 Ha :



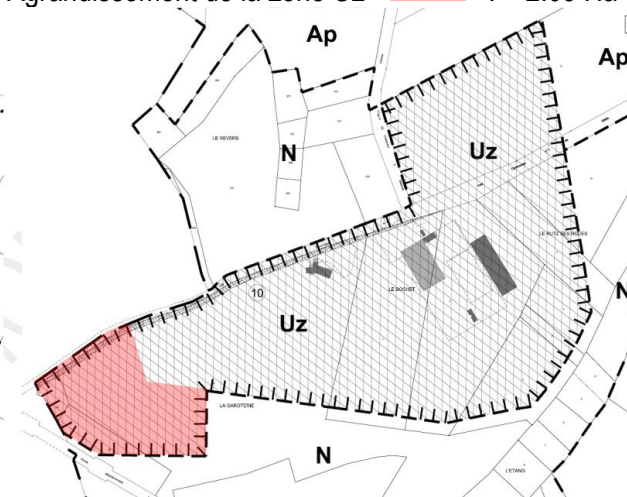
Pour permettre à ARCAVI de mettre en œuvre son nouveau process qui limite la mise en décharge ultime de nombreux déchets, la commune a décidé d'agrandir la zone Uz au sud-ouest, en direction du carrefour giratoire qui dessert déjà la zone, sur 2.03 Ha.

Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



Agrandissement de la zone Uz : + 2.03 Ha



Vérification de la conformité par rapport au PADD

Le projet de légère extension de la zone d'activité au sud-ouest de la zone actuelle est compatible avec les prescriptions du PADD. Il assure un développement harmonieux de l'activité industrielle éloigné des habitations.

Le schéma de répartition des différentes zones qui illustre le PADD localise bien la zone d'activité. Même si le tracé de ce schéma est légèrement décalé, l'esprit du schéma est totalement respecté.

Le projet de révision allégée est cohérent avec le PADD.

Compatibilité/prise en compte de la révision allégée 1 avec les documents supra communaux

La compatibilité impose le respect de l'esprit de la règle supérieure.

Le rapport de prise en compte est le moins contraignant des niveaux d'opposabilité.

La révision allégée 1 est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

- Le secteur concerné par la révision allégée 1 n'est pas situé en zone inondable, il en est même très éloigné.
- Lors des études préalables, le secteur a été fortement réduit pour éviter au maximum la zone humide.

Le projet de révision allégée 1 est compatible avec les règles générales du fascicule du SRADET.

- Le projet d'ARCAVI développe les énergies de récupération avec la création d'un combustible issu des apports en déchetterie non récupérables.
- Le zonage retenu évite au maximum la zone humide identifiée et le porteur de projet devra réaliser une étude devra prendre en compte cette zone humide.
- Le projet d'ARCAVI permet la réduction des déchets ultimes.
- Le projet concerne une zone actuellement classée en zone agricole, mais sa superficie a été réduite par rapport aux premières études réalisées et la modification 3 concomitante à la révision allégée retire des secteurs boisés classés en Uz pour les reclasser en zone agricole ou naturelle. Le bilan surfacique est positif.
- L'imperméabilisation des sols nécessaire pour éviter toute pollution accidentelle lors du traitement des déchets sera traitée grâce à un bassin de récupération qui outre ses fonctions de protection contre les pollutions, servira également de tampon pour absorber l'augmentation de débit engendrée par l'imperméabilisation.
- La création d'un pôle de traitement des apports en déchetterie contre la plate-forme multi-filière existante permettra de limiter la circulation des camions entre ces deux activités complémentaires.

La révision allégée 1 prend en compte les objectifs du SRADET pour ceux qui correspondent à son objet.

- L'augmentation de la zone Uz a pour but de permettre de mieux gérer et réutiliser nos déchets en créant un combustible issu de la récupération des apports en déchetterie non réutilisables par ailleurs.
- L'augmentation de la zone Uz consomme du foncier agricole, mais la modification qui l'accompagne en restitue plus. Le bilan surfacique est positif.
- La réduction, la valorisation et le traitement des déchets sont au cœur de la procédure de révision allégée.

La révision allégée 1 est compatible avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

- La révision allégée 1 qui consiste exclusivement à étendre légèrement la zone Uz est sans lien avec les orientations du SDAGE. Le secteur concerné a été réduit pour éviter au maximum la zone humide répertoriée.

La révision allégée 1 du PLU est compatible avec le plan climat-air-énergie territorial

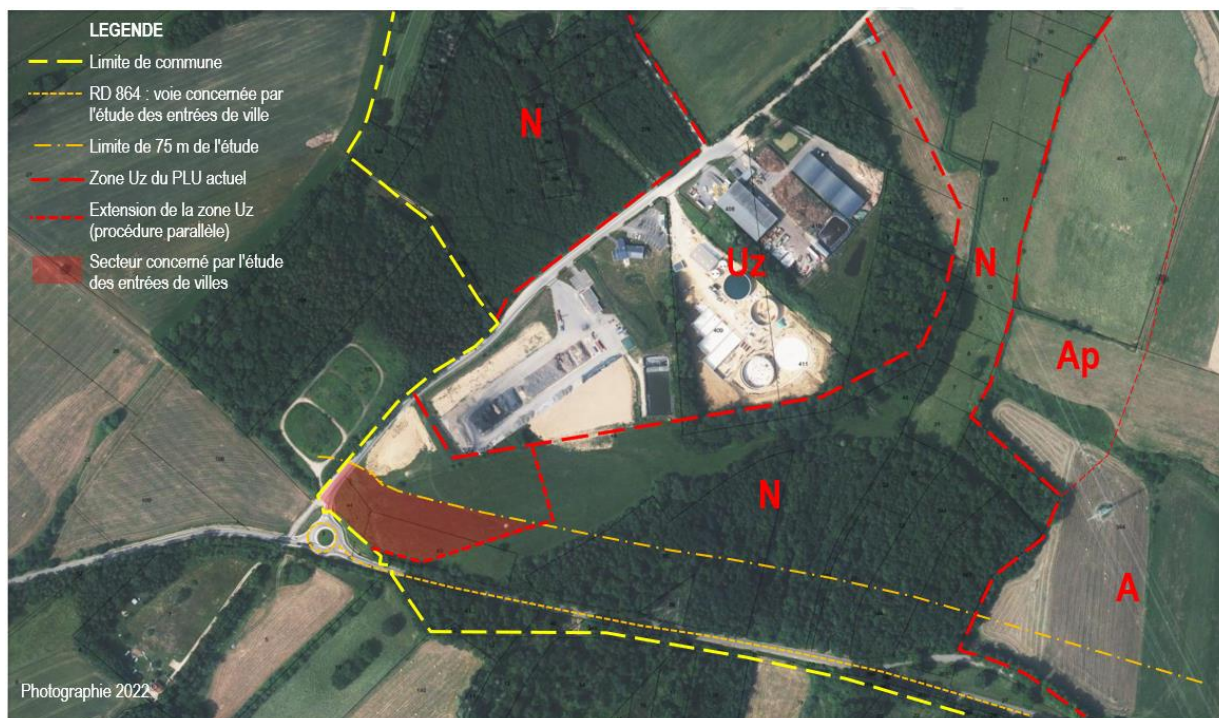
- L'augmentation et le regroupement des activités d'ARCAVI en un seul secteur accueillant déjà des employés favorisera le co-voiturage.
- L'extension de la zone d'activité ne concerne pas l'habitat.
- La révision allégée prévoit la réduction de la zone naturelle concernant une parcelle en herbe mais la modification associée à la révision assure un équilibre des surfaces en faveur des zones agricoles et naturelles.
- Le bois reclassé en zone naturelle sera mieux protégé.
- La qualité de l'air pourra être localement un peu dégradée sur le site, mais la nature même de l'installation envisagée a un impact tout à fait positif sur la qualité de l'air de l'agglomération, car elle permettra le réemploi de nombreux déchets au lieu de les mettre en décharge.
- Le combustible solide de récupération qui sera généré par l'activité envisagée a un impact tout à fait positif sur la production d'énergie.
- Le projet accompagne l'agglomération et le département dans la réduction des déchets ultimes et les valorisent comme du combustible qui sera utilisé notamment dans les chaufferies collectives.
- ARCAVI est un acteur majeur départemental sur tous les sujets du PCAET.

B - REVISION ALLEGEE 2 POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE

L'extension de la zone d'activité 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" pour lever l'inconstructibilité qui en découle. (article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour supprimer cette inconstructibilité, le plan local d'urbanisme doit intégrer une étude qui justifie que la constructibilité de la zone concernée est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Localisation du secteur concerné par l'étude des entrées de ville :



Analyse du site communal selon les critères de "l'amendement Dupont"

Nuisances sur les zones habitées

La maison la plus proche est située à Etrépnigny, à 250 mètres au sud-ouest du rond-point. Un bâtiment en ruine est situé sur le même axe à 400 mètres. Les zones urbanisées la plus proche sont à 1.2 km (Saint Marceau, Etrépnigny et le village de Chalandry)

❖ Nuisances concernant les employés de la zone

Tous les employés de la zone sont déjà dans un environnement engendrant du bruit et des poussières. Ils sont déjà protégés de nuisances similaires à celles qui pourraient être engendrées par les nouvelles activités grâce notamment à l'emploi d'EPI adaptés.

Les employés du siège social d'ARCAVI sont installés dans des bureaux fermés déjà adaptés à cet environnement particulier.

❖ 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. 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.

L'isolement de la zone d'activité suffit à éviter la propagation de nuisances sonores en direction des zones habitées. Pour les employés de la zone, les installations bruyantes seront mises en place dans un bâtiment fermé et l'augmentation du niveau sonore est notée dans l'évaluation environnementale comme ayant un impact négatif faible.

- ⇒ Préconisation de nature réglementaire inscrites dans le PLU : Mise en place des installations bruyantes dans un bâtiment fermé.

❖ Nuisances engendrées par le trafic routier induit

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

La mise en place d'une nouvelle activité générera nécessairement du trafic supplémentaire par la présence de véhicules légers des personnels et visiteurs, ainsi que par des camions. Ceux-ci auront un impact sur la qualité de l'air du fait de l'émission de CO₂, considéré dans l'évaluation environnementale jointe comme négatif faible.

❖ 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 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.

❖ 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. Pour les employés de la zone, en fonction de la nature de la future implantation, des émissions diffuses de poussières issues du sol et d'autres polluants pourront être générées. Pour bien adapter les mesures à la future installation quelle qu'elle soit, la maîtrise des risques engendrés et les moyens de sécurité associés seront étudiés dans le dossier autorisant leur implantation.

- ⇒ Préconisation de nature réglementaire inscrites dans le PLU : circulation des véhicules sur des zones imperméabilisées et végétalisation des espaces non utilisés.

Nuisances concernant les zones naturelles

❖ Localisation des ZNIEFF et zones Natura 2000 situées à proximité

- 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.

❖ Zones humides

Une étude des zones humides a été réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet. 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.

- ⇒ 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/déboureur 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.

❖ Continuités écologiques

L'évaluation environnementale indique que des préconisations seront mises en œuvre dans le plan d'aménagement du projet notamment pour préserver les corridors écologiques et assurer les continuités naturelles essentielles au maintien de la biodiversité en permettant aux espèces de circuler entre leurs habitats.

- ⇒ Des préconisations de nature réglementaire sont immédiatement intégrées au PLU :
- Eviter tout déboisement,
 - Planter des haies au pourtour de l'aménagement
 - Prévoir des dispositifs de passage à petite faune en cas de clôture

La sécurité

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

❖ 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 privatives.

⇒ Les recommandations ci-dessus 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 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.

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 qualité de l'urbanisme et des paysages

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

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. Le fait de gérer la localisation de ces zones 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.

Lors des travaux d'aménagement, la haie à conserver en bordure de RD peut néanmoins ponctuellement dépérir. Pour pallier à cette éventualité, il faut en imposer le complément.

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, à l'arrière des bâtiments réalisés.
- ⇒ La haie existante bordant la RD 864 sera impérativement conservée par tous moyens. Si néanmoins elle dépérit ponctuellement, elle sera complétée par une plantation équivalente composée d'essences locales pour continuer à former un écran végétal.
- ⇒ 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 teinte 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.

Les différents compléments indiqués ci-dessus sont intégrés dans le règlement.

C - MODIFICATION 3

Contrairement aux deux révisions allégées qui n'ont qu'un objet, la modification regroupe plusieurs petits ajustements concernant le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement particulières

Le zonage

❖ Localisation des modifications

La Garoterie

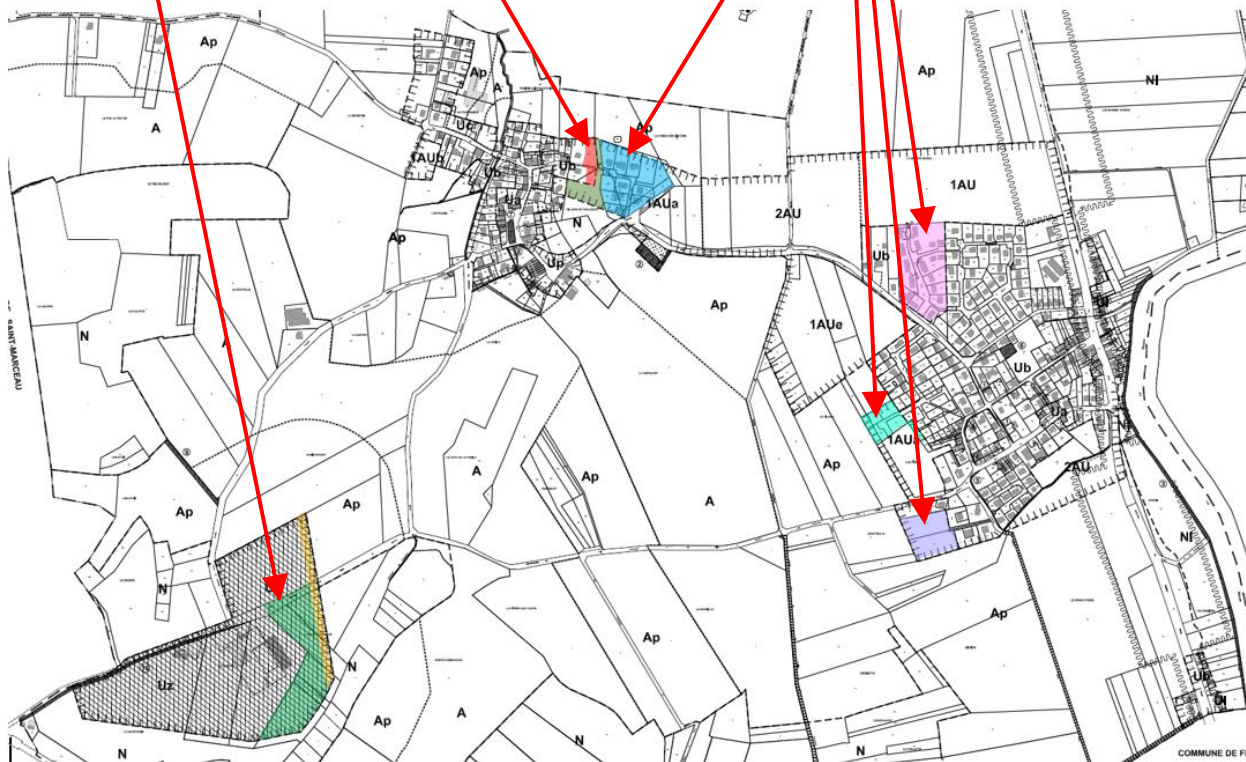
- Réduction de la zone industrielle Uz

Chalandry :

- Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs. Lotissement Saint Gonthier
- Nouvelle zone 1AUb village

Elaire :

- Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement Le Clos des Sorbiers
- Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux
- Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne : rue Paul Dehut

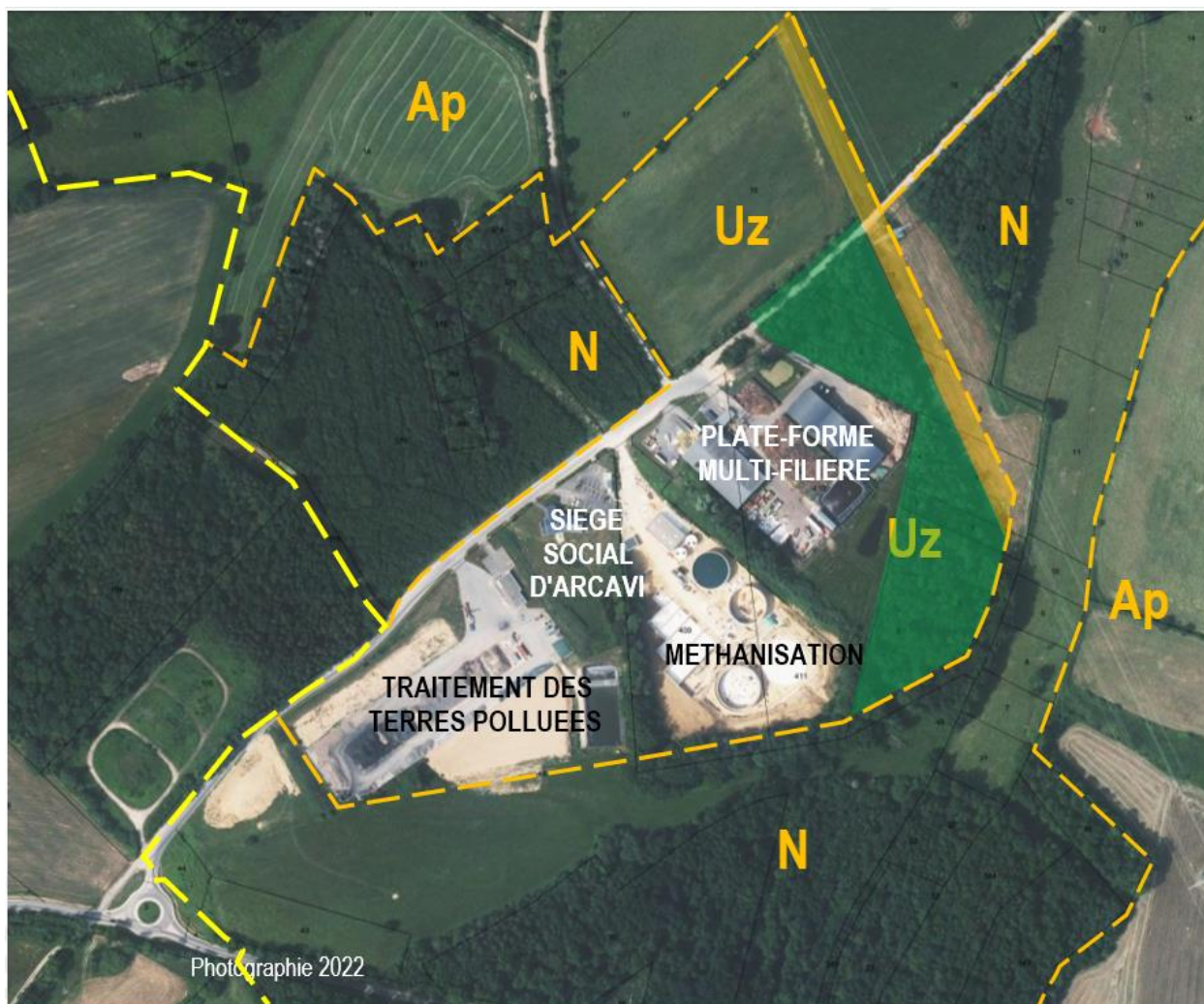


❖ Réduction de la zone industrielle Uz de La Garoterie

Pour équilibrer l'agrandissement prévu dans la révision allégée-1, la zone Uz actuelle est réduite grâce à la présente modification.

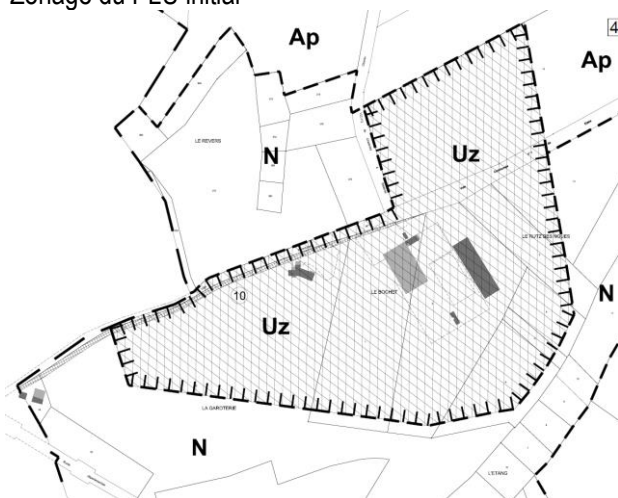
- Les parcelles boisées qui ne font pas partie de l'unité foncière des sites industriels existants sont sorties de la zone Uz. Cela représente 2.24 Ha reclassés en zone N
- Les secteurs suivants:

- Le secteur situé sous la ligne électrique THT est également sorti de la zone Uz. Cela représente 0.63 Ha reclassés en zone N au sud de la voie et en Ap au nord.

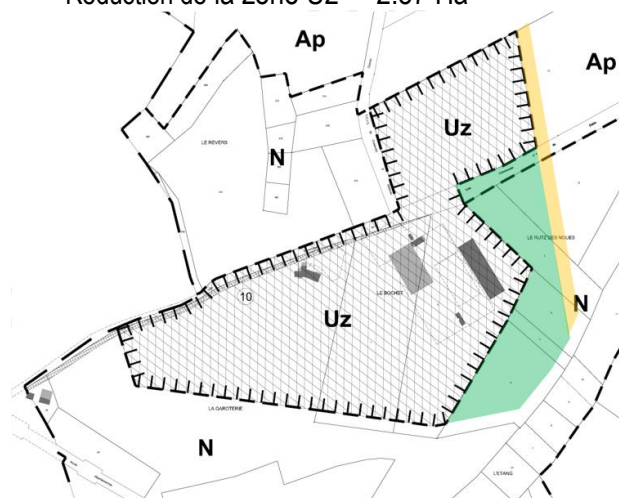


Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



Réduction de la zone Uz - 2.87 Ha



❖ Reclassement en zone urbaine des secteurs aménagés des zones 1AU :

Les zones d'urbanisation future 1AU et 1AUa sont destinées à terme à devenir des zones urbaines de type pavillonnaire comme la zone Ub. Les zones 1AU et 1AUa construites sont maintenant équipées. Il est donc logique de reclasser ses secteurs en Ub quand ils sont construits ou immédiatement constructibles.

- Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement du Clos des Sorbiers

Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



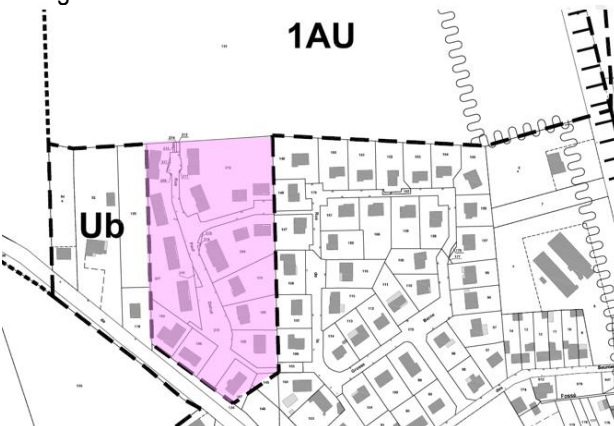
Extension de la zone Ub +.054 Ha



- Elaire : Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne - rue Paul Dehut

Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



Extension de la zone Ub +.1.90 Ha

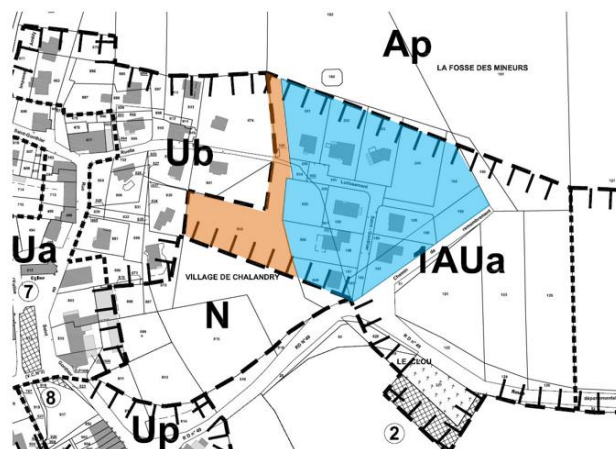


- Chalandry : Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUb village

Le lotissement Saint Gonthier est totalement construit, il peut donc être reclassé dans la zone Ub. La partie Est de la zone n'est pas aménagée et reste en 1AUa. La partie Ouest non construite reste reclassée dans une nouvelle zone 1AUb pour autoriser les constructions au coup par coup.

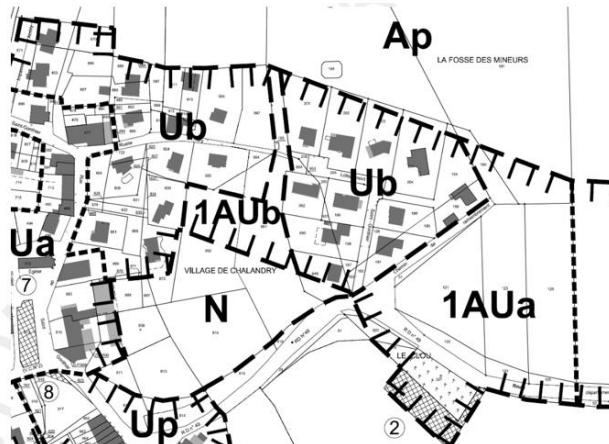
Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



Création de la zone Ub : 1.61 Ha

Création de la zone 1AUb : 0.43 Ha



❖ Prise en compte des risques :

- Elaire : Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux

Des problèmes de ruissellement récurrents sont apparus sur les parcelles ZC 53 et 60 du secteur 1AUa au lieudit Monpréaux et les maisons en contre-bas en subissent les conséquences.

Actuellement, l'article R111-2 du code de l'urbanisme, d'ordre public ("*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*") permet d'interdire la construction dans ce secteur.

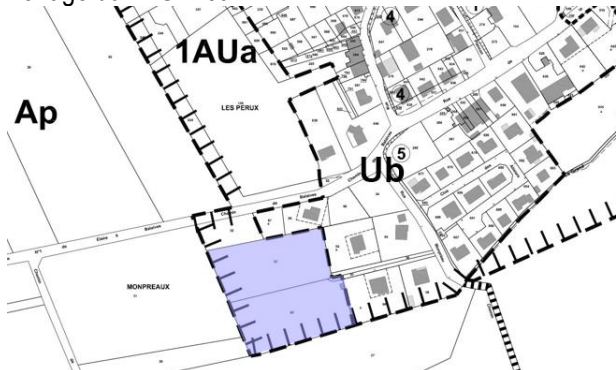
La commune souhaite que des études supplémentaires montrant l'absence de risques liés à ces ruissellements soient réalisées avant toute urbanisation de ces parcelles.

La présente modification est l'occasion de reclasser en zone 2AU ces deux parcelles. Ce classement en zone à urbaniser à plus long terme pourra être réétudié lors d'une modification ou une révision du PLU en fonction des résultats des études qui auront pu être réalisées.

La parcelle voisine ZC 32 en bordure de voie n'est pas soumise au même risque. Elle reste classée en zone 1AUa.

Plan de zonage présenté à l'enquête publique :

Zonage du PLU initial



Création de la zone 2AU + 0.88 Ha



Le règlement

Des modifications sont apportées au règlement sur les points suivants :

- Nouvelle rédaction du code de l'urbanisme concernant les équipements publics
- Intégration de nouvelles normes concernant les eaux pluviales
- Modification des superficies minimales des terrains
- Modification apportée pour une meilleure interprétation du règlement
- Ajustement de la rédaction de l'article 8
- Assouplissement de la réglementation concernant les toitures
- Amélioration de la protection des façades en pierre
- Simplification des règles concernant la forme des ouvertures
- Modification de la hauteur des clôtures
- Suppression de certaines différences entre la zone 1AU et la zone 1AUa
- Interdiction des installations industrielles hors de la zone UZ
- Modification de la desserte de la zone 1AU de la grosse borne
- Modification induite par la réduction de la zone 1AU au lieudit Monpréaux
- Ajustement de la hauteur des constructions
- Modification des règles de plantation des zones de stationnement
- Suppression du COS

Les orientations d'aménagement particulières concernant la zone 1AU de la Grosse Borne

Les Orientations d'Aménagement Particulières du PLU concernent exclusivement la parcelle ZB 131 de la zone 1AU de la Grosse Borne, qui correspond maintenant à toute sa partie non construite. Après la présente modification, seule cette parcelle restera en zone 1AU.

Depuis l'élaboration du PLU, de nombreux aménageurs se sont intéressés à ce secteur, jusqu'à présent sans résultat.

Pour permettre un développement réaliste, plusieurs points sont adaptés :

- La largeur minimale de la voie principale de desserte est diminuée. Son tracé est dévié à proximité de la RD 764 pour éviter que la bande de maisons située le long de la RD se retrouve entre deux voies passantes.
- Le stationnement devient autorisé le long de la voie principale
- L'espace vert situé en bordure de zone est réduit à une largeur de 6 mètres et est dissocié de la circulation des cycles et des piétons
- L'emplacement de la piste cyclable doit être défini dès le démarrage de l'opération, mais sa réalisation peut être différée jusqu'à la création d'un parcours cohérent (bouclage ou raccordement sur une voie existante)
- Dans certains secteurs, la circulation des cycles et des piétons, voire la desserte de quelques maisons, peut être gérée par des espaces partagés où on circule à 20 km/h (zones de rencontre).
- L'aménagement du carrefour avec la RD 764 ne doit pas être tributaire d'éventuels projets situés à l'Est de la RD.
- La réglementation thermique et environnementale impose déjà de fortes contraintes dans l'orientation des habitations. Les constructions contemporaines ne sont plus organisées sur le principe façade/pignon. La règle est donc assouplie.

Le schéma d'aménagement est aussi totalement revu.

Il prévoyait notamment une haie plantée sur l'espace public contre la zone bâtie. Comme la zone verte est repoussée en limite de zone 1AU, et que la voie de transit et de desserte sera positionnée entre la zone verte et la zone habitée, cette haie n'a plus lieu d'être.

Avant la modification

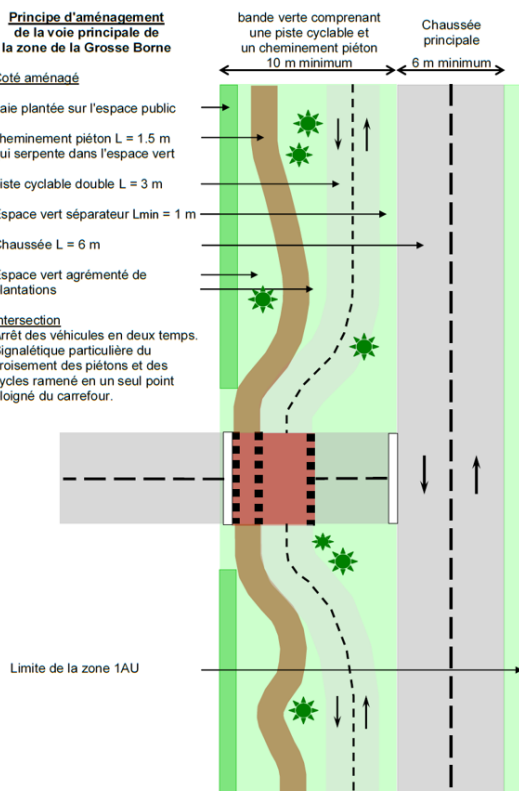
Principe d'aménagement de la voie principale de la zone de la Grosse Borne

Coté aménagé

haie plantée sur l'espace public
cheminement piéton L = 1.5 m qui serpente dans l'espace vert
piste cyclable double L = 3 m
Espace vert séparateur Lmin = 1 m
Chaussée L = 6 m
Espace vert agrémenté de plantations

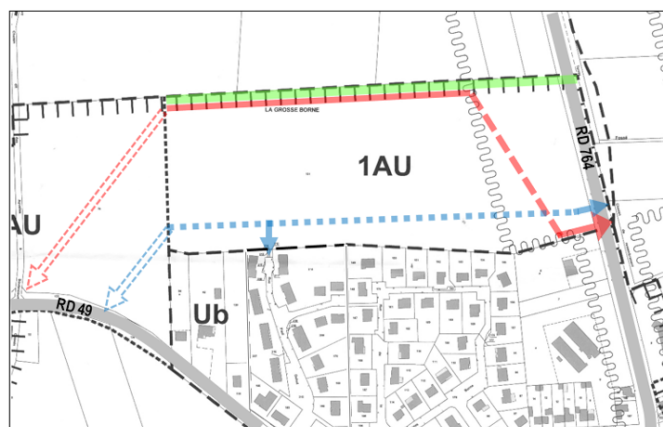
Intersection

Arrêt des véhicules en deux temps.
Signalétique particulière du croisement des piétons et des cycles ramené en un seul point éloigné du carrefour.



Après la modification

Schéma d'aménagement de la zone de la Grosse Borne



Liaison véhicules :

- Accès imposé - carrefour à aménager
- Localisation imposée
- Liaison à réaliser, position indicative
- Prolongement futur à anticiper, le tracé du raccordement au réseau viaire existant n'étant pas figé.

Liaison cycles :

- Accès imposé
- Liaison bidirectionnelle à prévoir, position indicative
- Prolongement futur à anticiper, le tracé du raccordement au réseau viaire existant n'étant pas figé.

Zone verte :

- position imposée - largeur minimale de 6 m

Les modifications apportées aux Orientation d'Aménagement Particulières sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Compatibilité de la Modification 3 avec les documents supra communaux

Compatibilité : respect de l'esprit de la règle supérieure dans son ensemble. La norme supérieure ne doit pas être remis en cause.

La modification 3 du PLU de CHALANDRY-ELAIRE est compatible avec les documents, plan et programmes existants de portée supérieure listés aux articles L131-4 à L131-6 du code de l'urbanisme :

- Le Plan de Mobilité
- Le Programme Local de l'Habitat. (PLH)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires - SRADDET
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- le plan climat-air-énergie territorial

4 - L'ENQUETE PUBLIQUE

a - Mention des textes de l'enquête publique

Code de l'environnement

Livre Ier : Dispositions communes

Titre II : Information et participation des citoyens

Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement

Section 1 : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement

Sous-section 1 : Champ d'application et objet de l'enquête publique

Article L123-1 et L123-2

Sous-section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique

Articles L123-3 à L123-18

Code de l'urbanisme

Partie Législative

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme

Articles L153-31 à L153-35

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Articles L153-36 à L153-40-1

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Articles L153-41 à L153-44

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme

Titre V : Plan local d'urbanisme

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

Section 2 : Elaboration du plan local d'urbanisme

Sous-section 3 : Enquête publique

Articles R153-8 à R153-10

Section 3 : Révision du plan local d'urbanisme

Articles R153-11 à R153-12

b - Procédure administrative des révisions allégées et de la modification du PLU

PREMIERE PHASE REALISEE

► Prescription des deux révisions allégées et de la modification, mise en place de la concertation

Délibérations du conseil municipal le 15 juin 2023

Mesures de publicités : parution dans l'Ardennais le 5 juillet 2023

Notification des délibérations à l'Etat et aux personnes publiques le 26 juin 2023

Réunion de concertation avec la population le 12 mars 2024

Réalisation des trois dossiers

► Arrêt des deux révisions allégées et accord sur le dossier de modification

Délibérations du conseil municipal le 16 mai 2024

Notifications des dossiers aux personnes publiques le 21 mai 2024

Notifications des dossiers à la CDPENAF le 21 mai 2024

Demande de dérogation à l'urbanisation limitée au préfet le 21 mai 2024

Notification des dossiers de révisions allégées à la MRAE le 4 juin 2024

Notification du dossier de modification à la MRAE le 6 juin 2024

► **Réception des avis sur les trois dossiers**

Scot Nord Ardennes : avis positif du 29 mai 2024
Chambre d'Agriculture : avis positif du 10 juillet 2024
CDPENAF : avis positif du 09 juillet 2024
Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée : arrêté préfectoral du 02 juillet 2024
Etat : avis de synthèse du 02 juillet 2024
MRAE : avis conforme sur la modification du 10 juillet 2024
MRAE : avis sur les deux révisions allégées du 30 juillet 2024

► **Réunion d'examen conjoint des personnes publiques le 11 juillet 2024**

Rédaction d'un compte-rendu commun et son annexe expliquant les modifications qui seront apportées aux dossiers.

► **Rédaction du mémoire en réponse aux avis de la MRAE**

► **Rédaction du présent résumé technique**

DEUXIEME PHASE EN COURS

► **Mise à l'enquête publique**

Les dossiers de révision allégée et de modification du PLU arrêtés par le conseil municipal sont mis non modifiés à l'enquête publique. Ils sont complétés par les pièces complémentaires ① à ⑪
Saisine du président du Tribunal Administratif
Arrêté du maire de mise à l'enquête
Mesures de publicité concernant les enquêtes publiques

► **Réalisation des enquêtes publiques**

Dossiers à disposition du public pendant un mois.
Remise des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur

► **Modifications des dossiers induites par les avis des personnes publiques et du commissaire enquêteur**

► **Délibération du conseil municipal approuvant les révisions allégées et la modification du PLU**

► **Délibération du conseil municipal mettant à jour le dossier de PLU pour intégrer les deux révisions allégées et la modification dans un seul document**

Le PLU révisé et modifié sera opposable aux tiers un mois après la réalisation de toutes les mesures de publicité.

c - Décision adoptée au terme de l'enquête

Suite à l'enquête publique, le conseil municipal pourra approuver les dossiers de révision allégées et de modification du Plan Local d'Urbanisme.

5 - AVIS EMIS SUR LE PROJET

a - Réglementation

Le code de l'urbanisme et le code rural rendent obligatoires la consultation de certains organismes avant l'enquête publique :

Code de l'Urbanisme : Articles L.132-7 et suivants

Code Rural : Article L.112-3

b - Personnes publiques consultées

Les personnes publiques qui ont consultées avant la réunion d'examen conjoint sont les suivantes :

- le Préfet par la DDT
- 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 cette consultation, elles ont été informées qu'en cas d'absence de leur part, ou sans remarque avant ou lors de cette réunion, leur avis sera réputé favorable.

c - Avis reçus

Plusieurs avis sont parvenus à la Commune. Ces avis sont reproduits dans les pièces suivantes du dossier.

- Le Scot Nord Ardennes, avis positif du 29 mai 2024
- La Chambre d'Agriculture, avis positif du 10 juillet 2024
- La CDPENAF, avis positif du 09 juillet 2024
- L'avis de synthèse de l'Etat du 02 juillet 2024
- L'avis conforme de la MRAE sur la modification du 10 juillet 2024
- L'avis de la MRAE sur les deux révisions allégées du 30 juillet 2024

6 - BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet de transformations apportées au PLU a été présenté lors d'une réunion de concertation qui a eu lieu le mardi 12 mars 2024.

Cette réunion publique a été annoncée par voie d'affichage en mairie, mise en boîtes aux lettres et par insertion dans la presse locale. Les dossiers de projets ont été mis à disposition du public au secrétariat de la mairie.

Lors de cette réunion, les citoyens ont pu faire leurs remarques et leurs demandes à la commune. Notamment, le propriétaire, exploitant agricole de la parcelle ZD 15 a pu s'exprimer sur le projet.

Suite à la réunion de concertation, une remarque a été portée à l'attention de la commune et une petite modification a été apportée à la zone 1AU créée à Chalandry pour permettre sa constructibilité au coup par coup.