

DEPARTEMENT DES ARDENNES
COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION 3

| PROCEDURE | PRESCRITE LE | ARRETEE LE | APPROUVEE LE | ANNEXE A LA DELIBERATION DU | |
|-------------------------|--------------|------------|-------------------|--|---|
| ELABORATION DU POS | 07.05.1974 | 17.11.1979 | 01.09.1980 | 11.12.2025 | |
| ELABORATION DU PLU | 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | |
| MISE A JOUR | | | 15.01.2007 | CACHET DE LA MAIRIE  | SIGNATURE DU MAIRE  |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 21.01.2016 | | |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 31.03.2016 | | |
| MODIFICATION 3 | | | 11.12.2025 | | |

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION 3

1-M3

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

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

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| AVANT-PROPOS | 2 |
| NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION | 4 |
| MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE | 4 |
| LOCALISATION DES MODIFICATIONS DE ZONAGE | 4 |
| REDUCTION DE LA ZONE INDUSTRIELLE Uz | 5 |
| RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE U DES SECTEURS AMENAGES DES ZONES 1AU | 10 |
| • Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement du Clos des Sorbiers | 10 |
| • Elaire : Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne - rue Paul Dehut | 12 |
| • Chalandry : Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUB village | 13 |
| PRISE EN COMPTE DES RISQUES | 15 |
| • Elaire : Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux | 15 |
| TABLEAU DES SUPERFICIES APRES LA MODIFICATION 3 | 16 |
| MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT | 18 |
| • Modification de la rédaction concernant les équipements publics..... | 18 |
| • Modification pour intégrer les nouvelles normes concernant les eaux pluviales | 20 |
| • Modification des superficies minimales des terrains | 20 |
| • Modification apportée pour une meilleure interprétation du règlement | 21 |
| • Modification de la rédaction de l'article 8 | 21 |
| • Modification des formes des toitures et des matériaux utilisés | 22 |
| • Amélioration de la protection des façades en pierre | 24 |
| • Simplification des règles concernant la forme des ouvertures | 25 |
| • Modification de la hauteur des clôtures | 25 |
| • Suppression de certaines différences entre la zone 1AU et la zone 1AUa | 26 |
| • Suppression des installations industrielles hors de la zone Uz | 28 |
| • Modification de la desserte de la zone 1AU de la Grosse Borne | 29 |
| • Modification induite par la réduction de la zone 1AU au lieudit Monpréaux | 29 |
| • Ajustement de la hauteur des constructions | 30 |
| • Modification des règles de plantation des zones de stationnement | 30 |
| • Suppression du COS | 30 |
| • Information des acquéreurs sur le risque de retrait gonflement d'argile | 31 |
| MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES | 32 |
| COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION 3 AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX | 39 |
| EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER | 48 |

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de Chalandry-Elaire a été approuvé le 16 septembre 2005. Le fond de plan du PLU a été mis à jour en 2007 et en 2016, deux modifications simplifiées successives ont apporté quelques adaptations au règlement.

La commune souhaite maintenant apporter des ajustements au dossier de PLU.

Ces ajustements concernent principalement deux secteurs, la zone d'activité et le secteur de la Grosse Borne, ainsi qu'un petit toilettage du règlement et une actualisation du zonage pour gérer au mieux une zone de ruissellement et intégrer les constructions réalisées depuis l'élaboration du PLU.

Ces ajustements doivent être menés conjointement par différentes procédures.

La présente modification, dite Modification 3, apporte des ajustements au règlement, au plan de zonage et aux orientations d'aménagement particulières.

Elle concerne les points suivants :

Le zonage

Reduction de la zone industrielle Uz de La Garoterie

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

- Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement du Clos des Sorbiers
- Elaire : Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne - rue Paul Dehut
- Chalandry : Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUB village

Prise en compte des risques :

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

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

Le règlement

- 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

Après approbation, ce document devra être annexé au rapport de présentation du PLU.

CHOIX DE LA PROCEDURE :

Une révision est nécessaire si la commune souhaite :

- 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole A ou une zone naturelle et forestière ND
- 3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- 4° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- 5° Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement

Les changements apportés au PLU ne sont pas de cette nature, donc une modification est la procédure adaptée.

Comme cette modification réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, elle doit suivre la procédure de modification de droit commun et est soumise à enquête publique.

PROCEDURES CONCOMITANTES

Parallèlement à la présente modification, la commune de CHALANDRY-ELAIRE procède à deux révisions allégées. Les différents ajustements induits par les trois procédures forment parfois des doublons, notamment en ce qui concerne le plan de zonage et le règlement. Une fois les trois procédures terminées, une mise à jour du dossier permettra d'intégrer les révisions allégées et la modification dans un seul document.

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

MODIFICATIONS APORTEES AU ZONAGE

LOCALISATION DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Chalandry :

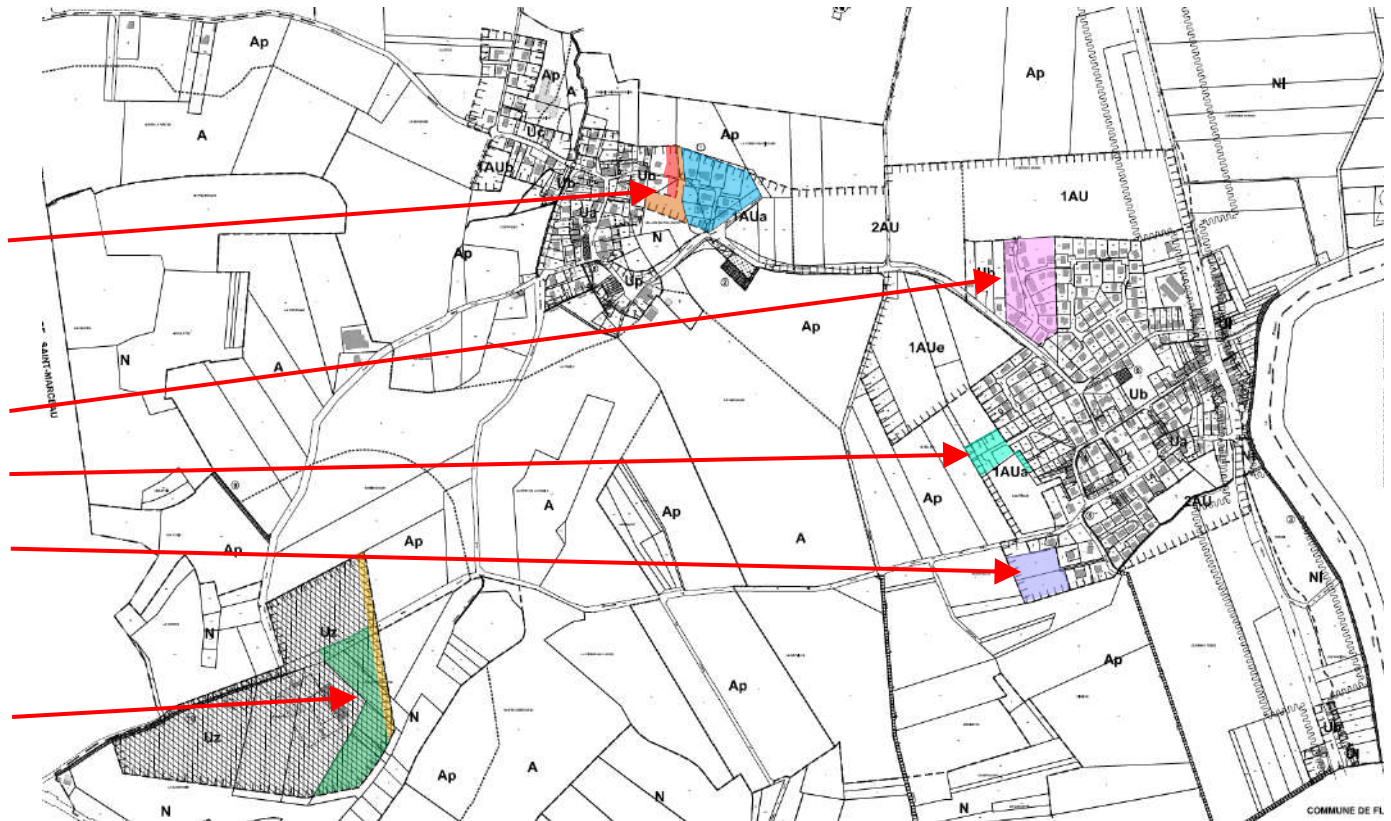
- Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUb village

Elaire :

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

La Garoterie

- Réduction de la zone industrielle Uz



REDUCTION DE LA ZONE INDUSTRIELLE Uz DE LA GAROTERIE

PREAMBULE

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

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

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

De plus, ARCAVI prévoit la mise en place d'une unité de pyrogazéification, sur le terrain attenant, ainsi qu'une unité de production et de distribution d'hydrogène vert d'ici quelques années." (*dossier d'Evaluation environnementale de la révision allégée-1*)

Le Plan Local d'Urbanisme de CHALANDRY-ELAIRE ne permet pas à la réalisation de ces projets, puisqu'ils sont implantés en continuité des installations existantes, mais en zone naturelle (N). La commune souhaite accompagner le développement d'ARCAVI et faire évoluer les documents d'urbanisme de manière à ce que les terrains concernés soient classés en zone urbaine Uz.

Pour mener à bien ce projet, il est nécessaire d'établir conjointement deux dossiers de révision allégée et un dossier de modification qui doivent être menés conjointement (article L153-35 du code de l'urbanisme):

- L'extension de la zone Uz par une Révision allégée. Celle-ci ne concerne que le classement en Uz d'une partie la plus réduite possible de la zone N. Dans les différents dossiers présentés, cette révision est dite révision allégée-1.
- L'Intégration d'une "étude des entrées de ville" dans le PLU par une Révision allégée. Celle-ci permet d'autoriser la construction à proximité de la RD 864 classée à grande circulation. Dans les différents dossiers présentés, cette révision est dite révision allégée-2.
- La réduction de la zone Uz par la présente modification pour contrebalancer l'extension de la zone Uz dans la révision allégée-1. Ce reclassement est effectué grâce à une Modification soumise à enquête publique car elle a pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser (article L153-41 du code de l'urbanisme). Cette modification est dite modification 3, pour ne pas la confondre avec celles déjà réalisées en 2016.

DONNEES DU PLU ACTUEL SUR LA ZONE Uz

Le rapport de présentation du PLU précise que :

"La zone de l'ancienne casse est agrandie pour permettre d'accueillir de nouvelles activités. Elle est située de part et d'autre d'une voie hors gel et éloignée de toute habitation. Une bande inconstructible est conservée entre la zone créée et la maison isolée implantée à l'extrême sud-ouest de la commune. Une ceinture verte est conservée autour de la zone. Une zone tampon de 200 mètres est créée en limite de zone agricole pour éviter la présence de tiers et permettre l'implantation d'installations classées."

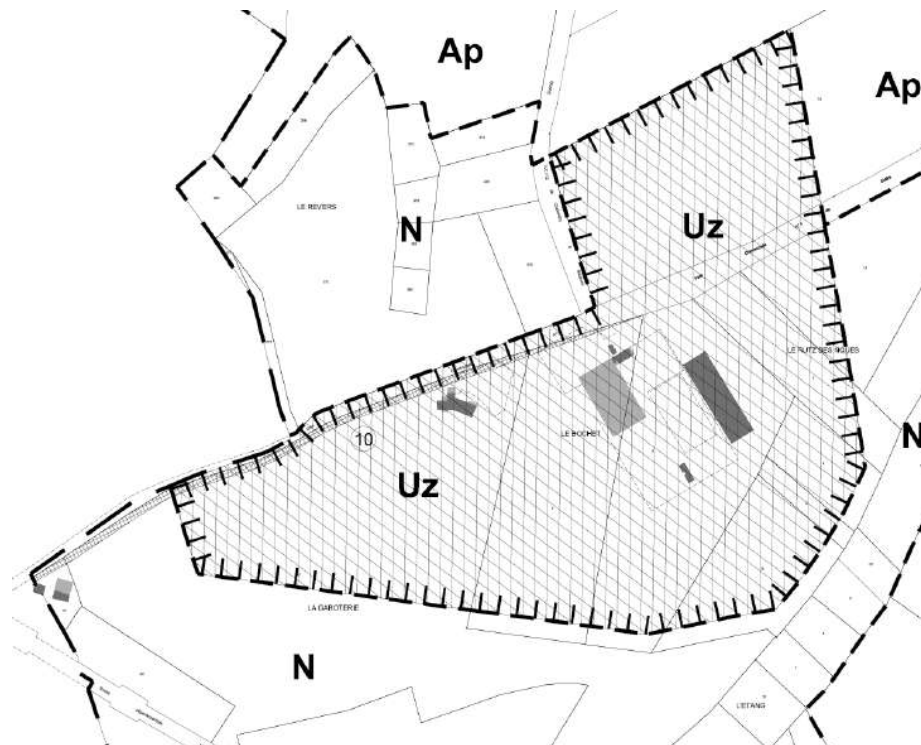
Depuis 2005, la zone a fortement évolué.

Sur la photographie récente ci-dessous, on observe le rond-point de desserte de la zone créé en 2016 situé sur Etrépigny puis, successivement, les installations de Biogénie, les bureaux d'ARCAVI, l'unité de méthanisation et la plate-forme de tri.

La partie boisée entourant le site à l'Est et au Sud est maintenue, mais la maison isolée à été supprimée lors de la réalisation du rond-point



EXTRAIT DU PLAN DU PLU AVANT LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B 1



PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE Uz - Révision allégée-1

Le site de retraitement des déchets est maintenant à l'étroit. Le développement du site ne peut se faire dans la zone actuelle, sauf à s'installer dans la partie boisée ou de l'autre côté de la voie, dans un secteur encore à vocation agricole. La maison isolée qui était le seul frein à l'urbanisation des parcelles le long de la voie existante ayant été démolie lors de la création du rond-point, la zone Uz peut être agrandie dans cette direction. Cet agrandissement est traité dans la révision allégée-1 menée en parallèle de la modification.

PROJET DE REDUCTION DE LA ZONE Uz

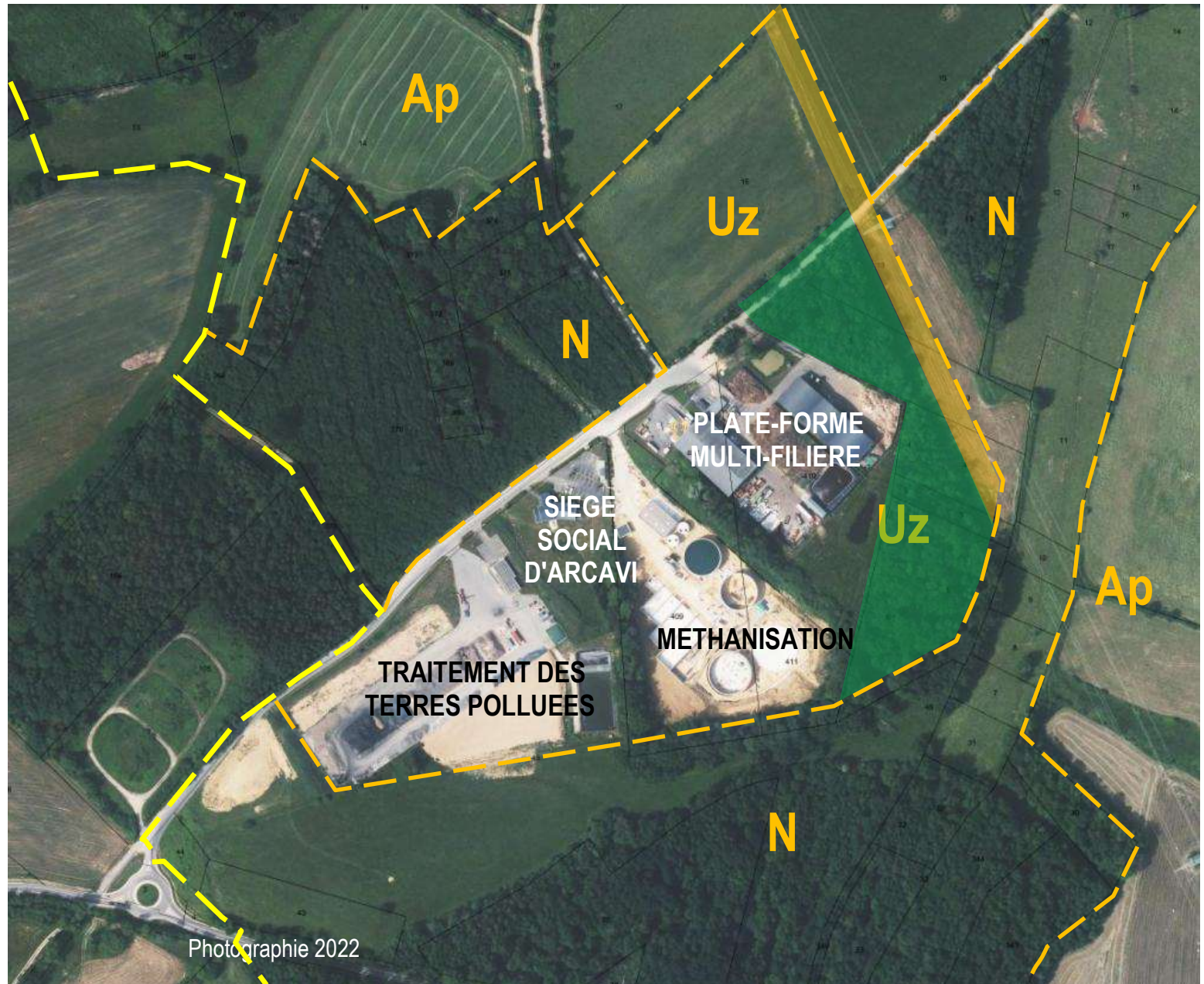
Pour équilibrer l'agrandissement prévu dans la révision allégée-1, la zone Uz actuelle est réduite. Cette réduction est réalisée grâce à la présente modification.

Les secteurs suivants sont sortis de la zone Uz :

Les parcelles boisées qui ne font pas partie de l'unité foncière des sites industriels existants. Ces parties de parcelles cadastrées D 13, 3, 4, 5 et 6 d'une superficie de 2.24 Ha seront reclassées en zone N.

Le secteur situé sous la ligne électrique THT. Le zonage du PLU arrête actuellement la zone à l'axe de la ligne. La totalité des terrains situés à l'aplomb de la ligne est retirée de la zone Uz, pour y interdire toute construction. Cela correspond à une bande de 17 m de large environ d'une superficie de 0.63 Ha. (parties des parcelles D 15, 13, 3, 4 et 5)

Ces secteurs seront reclassés en zone N au sud de la voie et en Ap au nord.

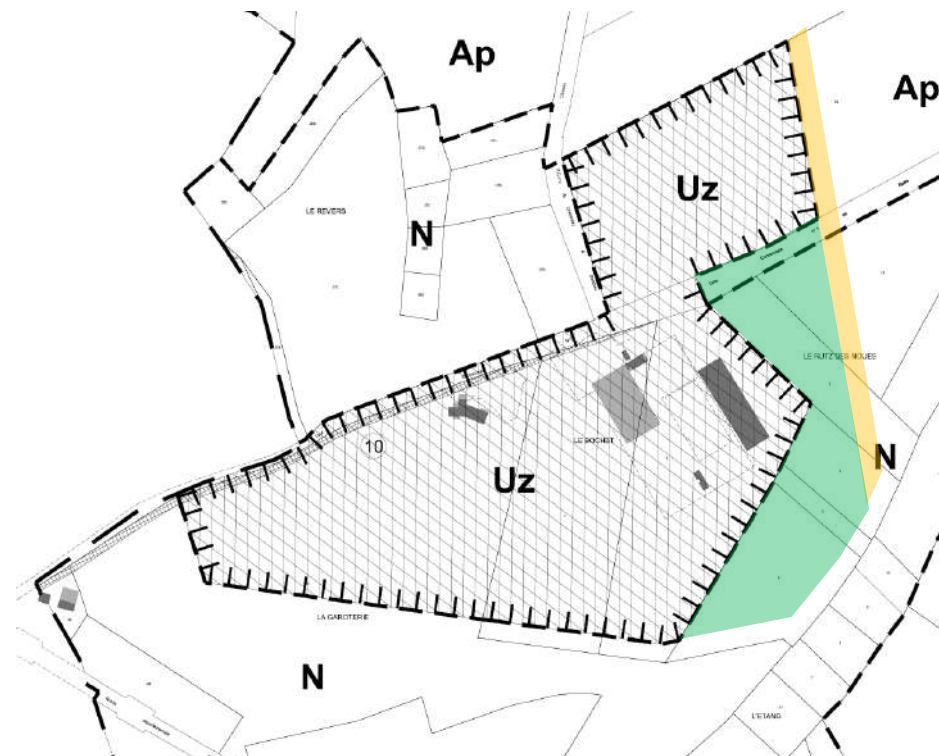
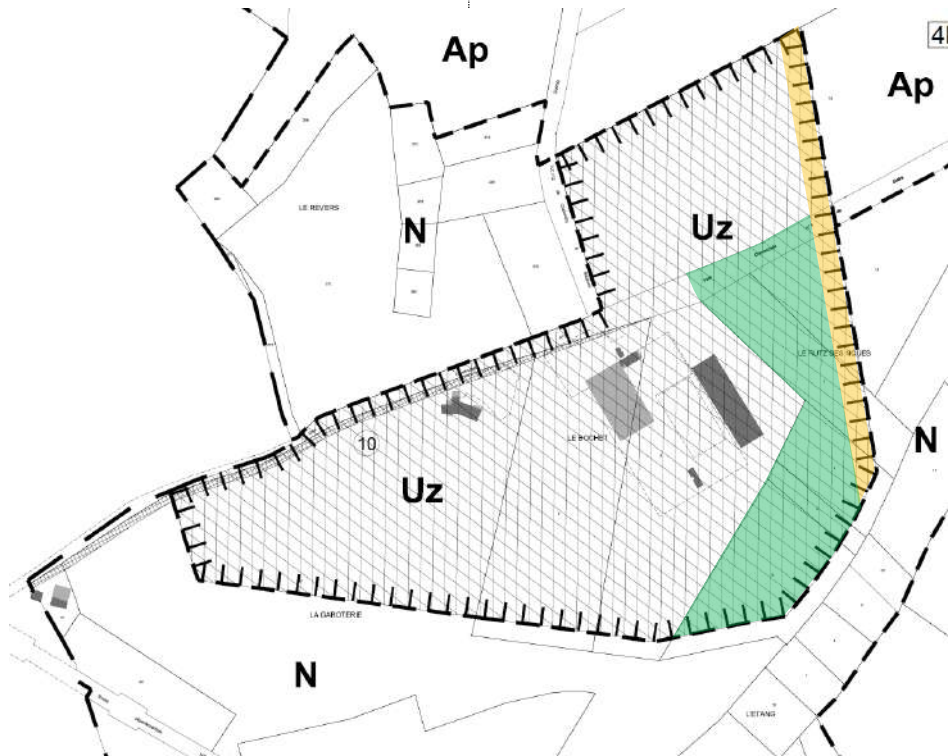


EVOLUTION DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Réduction de la zone Uz. suppression de
 - La partie boisée : 2.24 Ha
 - la partie sous la ligne THT : 0.63 Ha

Reclassés de la manière suivante :
 - augmentation de la zone N : + 2.40 Ha
 - augmentation de la zone Ap : + 0.47 Ha
 soit une variation de 2.87 Ha

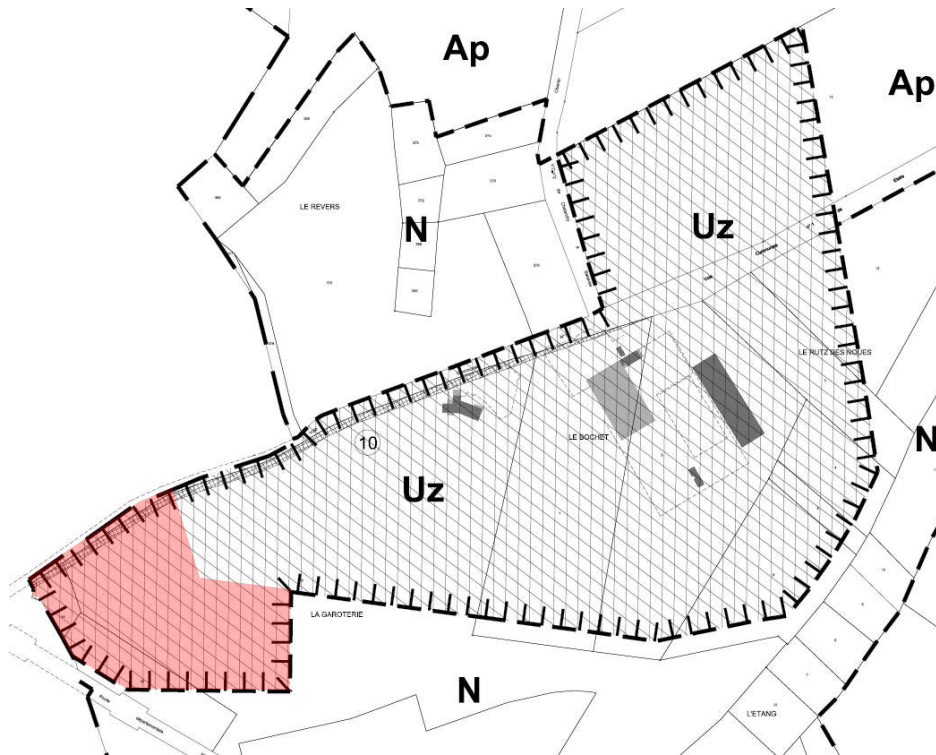
PLAN DU PLU APRES LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B-M3 1



Nota : La procédure de révision allégée-1 menée en parallèle et la mise à jour du dossier de PLU à la fin de toutes les procédures concomitantes apporteront les évolutions suivantes à la zone Uz :

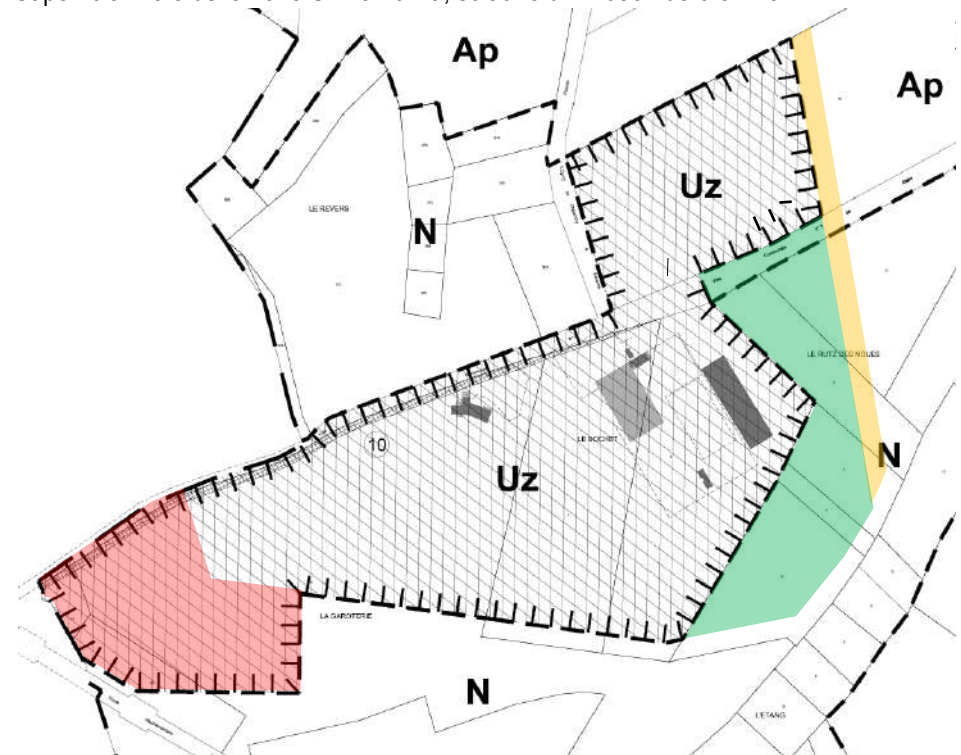
EVOLUTION DU PLU EN PARALLELE PAR LA REVISION ALLEGEE-1

Agrandissement de la zone Uz : + 2.03 Ha



**EVOLUTION DU PLU A LA FIN DES PROCEDURES CONCOMITANTES :
REVISION ALLEGEE-1 ET MODIFICATION 3**

Superficie finale de la zone Uz 13.16 Ha, soit une diminution de 0.84 Ha



RECLASSEMENT EN ZONE URBAINE U DES SECTEURS AMENAGES DES ZONES 1AU

Le rapport de présentation du PLU de 2005 indiquait que Les zones d'urbanisation future 1AU et 1AUa sont destinées à terme à devenir des zones urbaines de type pavillonnaire comme la zone Ub. Le règlement de la zone 1AU est donc souvent le même que la zone Ub : les mêmes destinations sont autorisées, avec un aspect similaire. Les zones 1AU et 1AUa construites, sont maintenant équipées. Il est donc logique de reclasser ses secteurs en Ub.

Sur le fond de plan du PLU en 2005, les zones 1AU ne sont ni équipées, ni bâties ce qui explique leur classement en zone A Urbaniser. En 2016, le fond de plan du PLU a été mis à jour et des parcelles voire des constructions sont apparues dans les zones 1AU.

Pour une meilleure compréhension du document, les secteurs construits des zones 1AU et 1AUa sont reclassés en Ub.

D'autre part, un secteur de Chalandry classé en Ub dont l'accès par un véhicule est devenu impossible suite à des divisions d'unités foncières est reclassé en 1AU.

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

Sur le fond de plan du PLU en 2005, le lotissement du Clos des Sorbiers est inexistant. Maintenant, toutes les parcelles sont construites. Il est normal de reclasser le secteur bâti de la zone 1AUa dans la zone urbaine Ub.



PLAN DU PLU AVANT LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B 2



PLAN DU PLU APRES LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B-M3 2



Extension de la zone Ub et réduction de la zone 1AUa des Perux. Superficie concernée : 0.54 Ha.

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

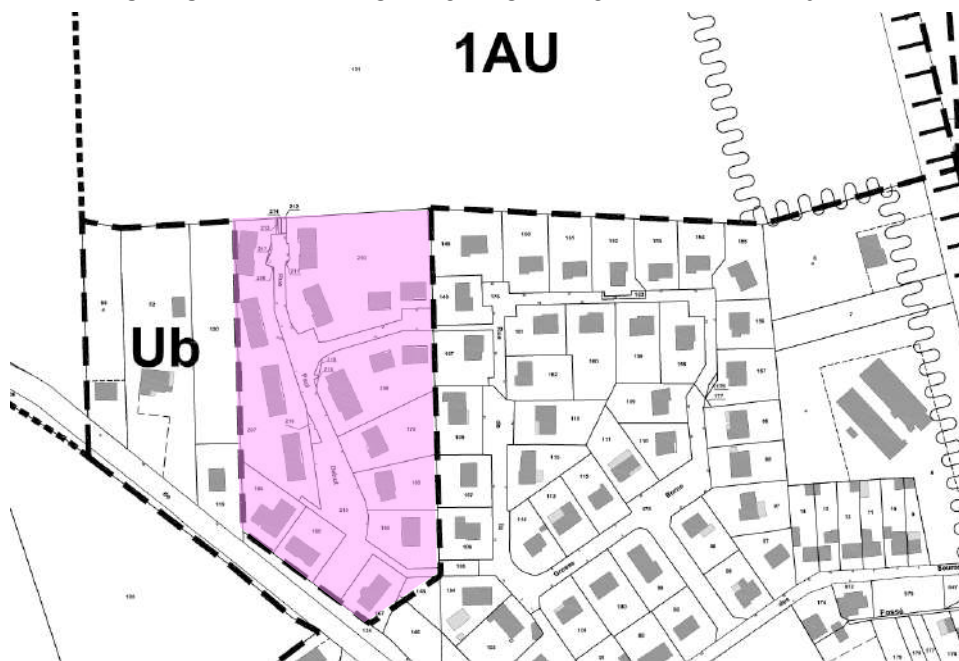
La rue Paul Dehut est maintenant totalement aménagée.



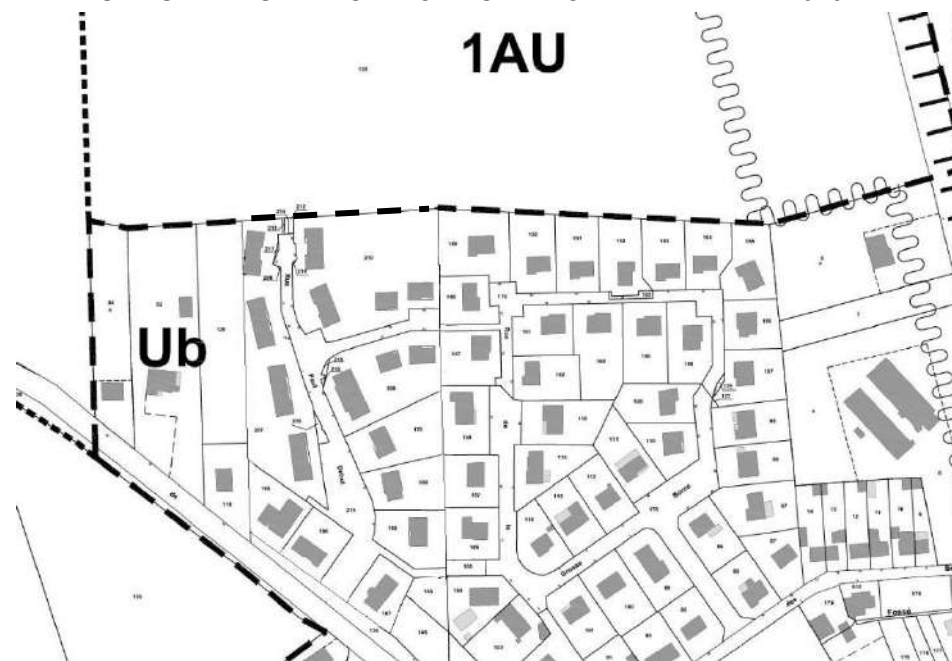
Extension de la zone Ub et réduction de la zone 1AU de la Grosse Borne.

Superficie concernée : 1.90 Ha.

PLAN DU PLU AVANT LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B 3



PLAN DU PLU APRES LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B-M3 3



- **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 est reclassée dans une nouvelle zone 1AUb.

Entre le village et le lotissement Saint Gonthier, il reste deux parcelles de part et d'autre d'une sente (étoile verte - les divisions indiquées en tireté vert sont postérieures au PLU.)

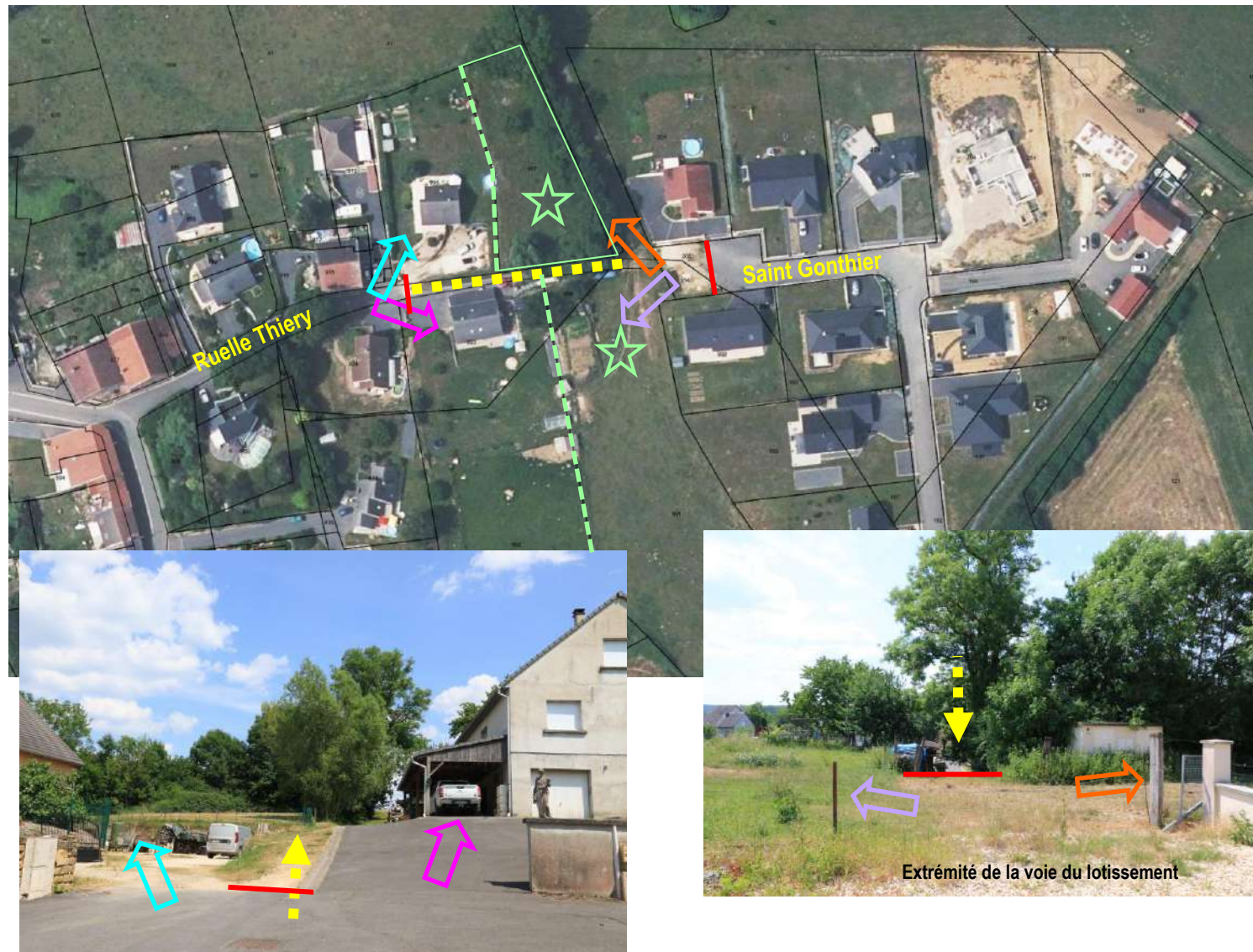
L'accès à la parcelle au nord ne peut être réalisé qu'à partir de la parcelle voisine à l'ouest dont elle est issue.

La ruelle Thiery et le lotissement Saint Gonthier ne sont reliés que par un sentier non praticable, étroit et avec un dénivelé important. (tireté jaune)

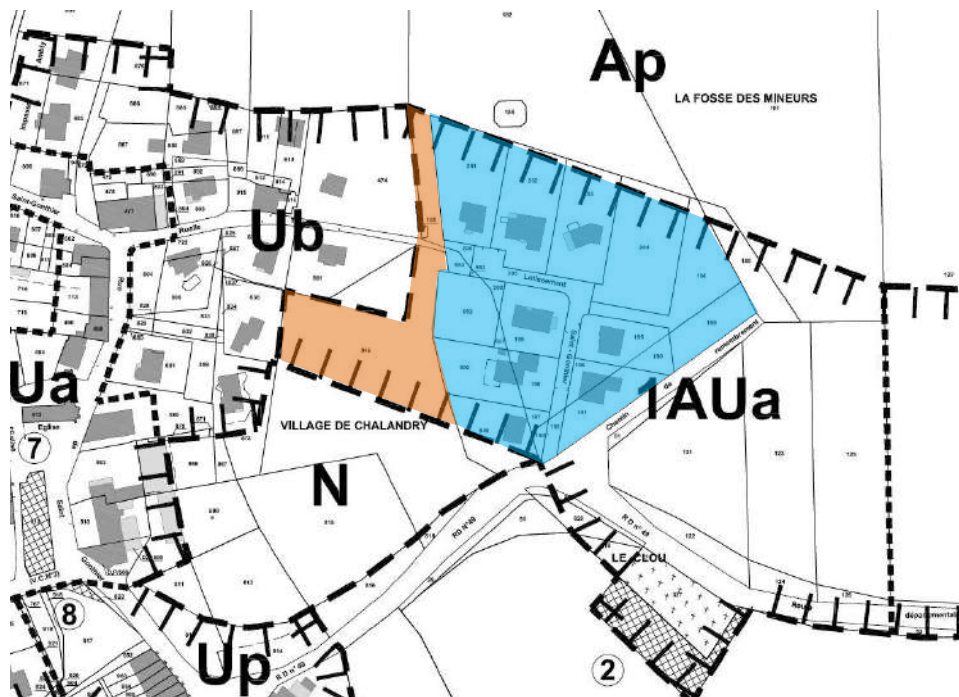
La zone Ub village n'est pas modifiée pour le moment et le secteur sera réétudié lors d'une future révision générale.

Les photographies ci-contre montrent la limite de la desserte par une voie carrossable (traits rouges). La future desserte est facile contre le lotissement Saint Gonthier mais impossible du côté de la ruelle Thiery.

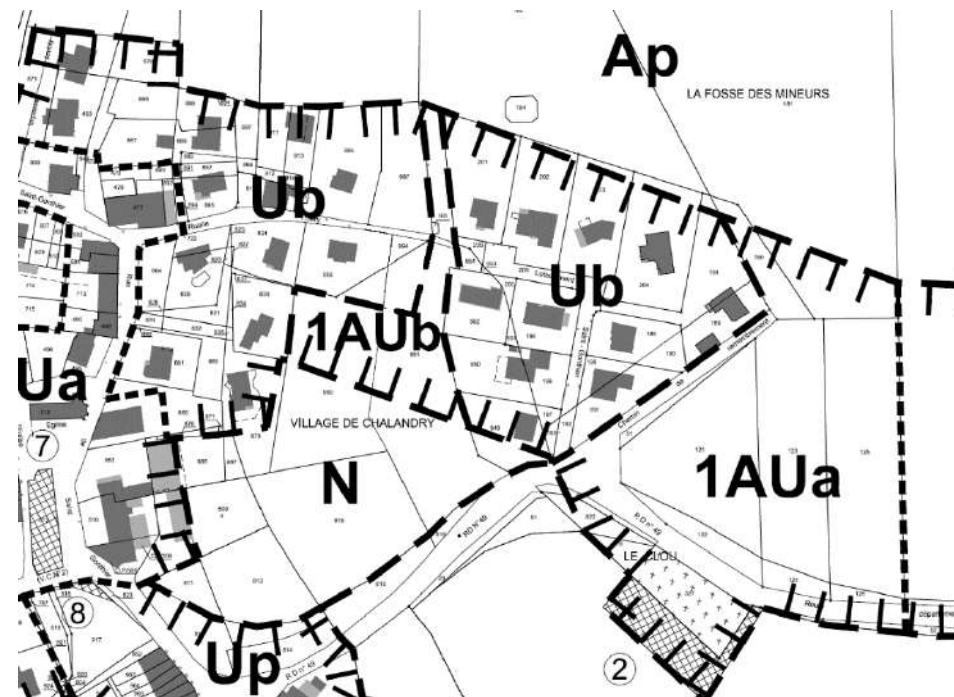
Les terrains qui étaient classés en 1AUa et qui sont desservis par le lotissement Saint Gonthier sont reclassés dans une nouvelle zone 1AUb Village qui autorise les constructions au coup par coup. En effet, le seuil de 3 parcelles de la zone 1AUa est inadapté au petit secteur restant.



PLAN DU PLU AVANT LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B 4



PLAN DU PLU APRES LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B-M3 4



Réduction de la zone 1AUa La Fosse aux Mineurs - secteur construit et secteur classé dans la zone 1AUb village créée : - (1.61 + 0.43) = - 2.04 Ha

Création de la zone Ub Saint Gonthier - secteur construit : 1.61 Ha

Création de la zone 1AUb village - secteur issu de la zone 1AUa de la Fosse aux mineurs : 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 lieu-dit Monpréaux et les maisons en contre-bas en subissent les conséquences.

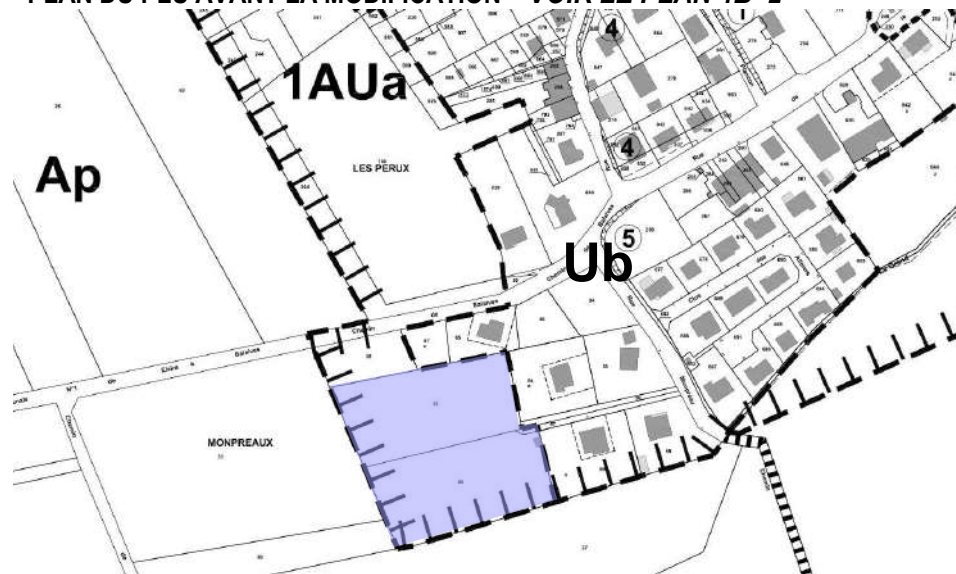
Actuellement, l'article R111-2 du code de l'urbanisme d'ordre public ("*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, 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.

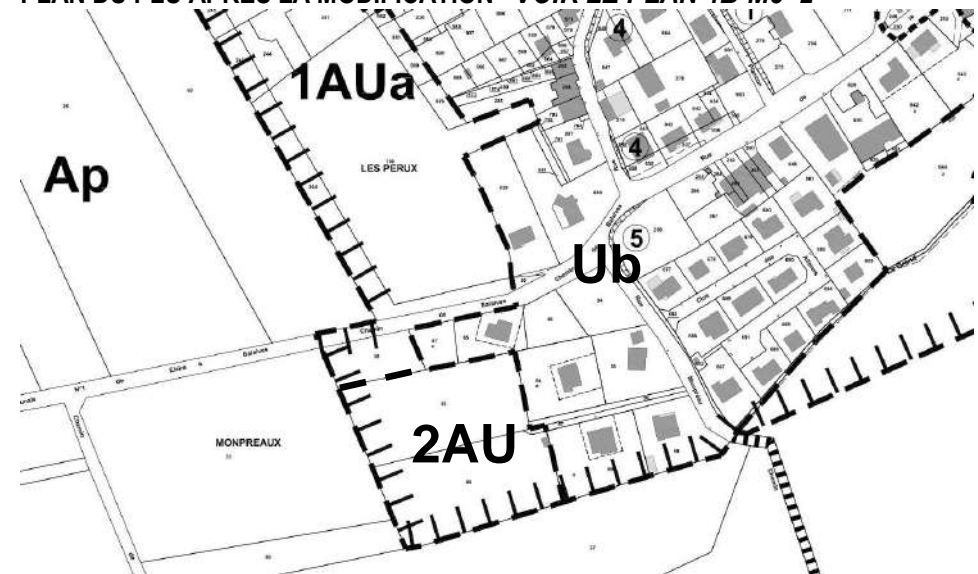
La présente modification est l'occasion de reclasser en zone 2AU ces deux parcelles. Ce classement en zone à urbaniser à plus long terme pourra être réétudié lors d'une modification ou une révision du PLU en fonction des résultats des études qui auront pu être réalisées.

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

PLAN DU PLU AVANT LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B 2



PLAN DU PLU APRES LA MODIFICATION VOIR LE PLAN 4B-M3 2



Diminution de la zone 1AUa des Perux secteur de Monpréaux : - 0.88 Ha

Création de la zone 2AU de Monpréaux : 0.88 Ha

TABLEAU DES SUPERFICIES APRES LA MODIFICATION 3**SUPERFICIES MODIFIEES - DETAIL**

| LOCALISATION ET ZONE | SECTEUR CONCERNE | SUPERFICIE EN Ha | | |
|-------------------------|--|--------------------|------------------|--------------------|
| | | Avant modification | Variations | Après modification |
| La Garoterie | | | | |
| Uz | Zone industrielle | 14.00 | - 2.87 | 11.13 |
| N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22.82 | + 2.40 | 25.22 |
| Ap | Mariencourt | 14.40 | + 0.47 | 14.87 |
| Chalandry | | | | |
| Ub | Chalandry est | 2.02 | | 2.02 |
| Ub | Chalandry Saint-Gonthier | création | + 1.61 | 1.61 |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs secteur construit reclassé dans zone 1AUa Le village | 4.28 | - 1.61 - 0.43 | |
| | total | | - 2.04 | 2.24 |
| 1AUb | Chalandry Le village issu de la zone 1AUa Fosse aux mineurs | création | + 0.43 | 0.43 |
| Elaire | | | | |
| Ub | Elaire rue Paul Dehut Le Clos des Sorbiers | 23.62 | + 1.90 + 0.54 | |
| | total | | + 2.44 | 26.06 |
| 1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9.03 | - 1.90 | 7.13 |
| 1AUa | Elaire, Les Perux et Monpréaux Le Clos des Sorbiers secteur de Monpréaux | 3.04 | - 0.54 - 0.88 | |
| | total | | - 1.42 | 1.62 |
| 2AU | Monpréaux | création | + 0.88 | 0.88 |

TABLEAU GENERAL DES SUPERFICIES DU PLU

| ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha | | | ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha | | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| | | Avant modification | Après modification | Différence | | | Avant modification | Après modification | Différence |
| Ua | Chalandry | 1.57 | 1.57 | | A | Chalandry, La Fransquine | 0.56 | 0.56 | |
| Ua | Elaire | 0.34 | 0.34 | | A | Vers St Marceau, Le Pré Le Prêtre | 12.34 | 12.34 | |
| total Ua | | 1.91 | 1.91 | | A | Zone Centrale | 74.42 | 74.42 | |
| Ub | Chalandry ouest | 4.87 | 4.87 | | total A | | 87.32 | 87.32 | |
| Ub | Chalandry est | 2.02 | 2.02 | | Ap | Au nord, vers les Ayvelles | 24.62 | 24.62 | |
| Ub | Chalandry Saint-Gonthier | - | 1.61 | + 1.61 | Ap | RD 49, vers Saint Marceau | 36.61 | 36.61 | |
| Ub | Elaire | 23.62 | 26.06 | + 2.44 | Ap | Zone centrale et vers Flize | 57.02 | 57.02 | |
| Ub | Le Soumil | 0.85 | 0.85 | | Ap | Mariencourt | 14.40 | 14.87 | + 0.47 |
| total Ub | | 31.36 | 35.41 | + 4.05 | Ap | Les Aclotins | 5.10 | 5.10 | |
| total Uc | Chalandry | 0.41 | 0.41 | | Ap | Harinsart | 14.17 | 14.17 | |
| total Up | Chalandry | 1.11 | 1.11 | | total Ap | | 151.92 | 152.39 | + 0.47 |
| Ui | Elaire | 0.10 | 0.10 | | TOTAL A | | 239.24 | 239.71 | + 0.47 |
| Ui | Le Soumil | 0.05 | 0.05 | | N | Chalandry, cône de vue | 1.24 | 1.24 | |
| total Ui | | 0.15 | 0.15 | | N | La Houpe, bois | 21.09 | 21.09 | |
| total U habitat | | 34.94 | 38.78 | + 4.05 | N | Le Revers, | 5.66 | 5.66 | |
| total Uz | Zone industrielle | 14.00 | 11.13 | - 2.87 | N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22.82 | 25.22 | + 2.40 |
| TOTAL U | | 48.94 | 50.12 | + 1.18 | N | RD 864, bois d'Elaire | 59.52 | 59.52 | |
| total 1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9.03 | 7.13 | - 1.90 | total N | | 110.33 | 112.73 | + 2.40 |
| 1AUa | Elaire, Les Perux et Monpréaux | 3.04 | 1.62 | - 1.42 | total Ni | | 33.81 | 33.81 | |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs | 4.28 | 2.24 | - 2.04 | total Nt | | 0.12 | 0.12 | |
| total 1AUa | | 7.32 | 3.86 | - 3.46 | total Nti | | 53.26 | 53.26 | |
| 1AUb | Chalandry, La Bergerie | 0.47 | 0.47 | | TOTAL N | | 197.52 | 199.92 | + 2.40 |
| 1AUb | Chalandry, Le Village | - | 0.43 | + 0.43 | | | | | + 2.87 |
| total 1AUb | | 0.47 | 0.90 | + 0.43 | | | | | |
| total 1AUe | Zone centrale, Le Calvaire | 6.17 | 6.17 | | | | | | |
| TOTAL 1AU | | 22.99 | 18.06 | - 4.93 | | | | | |
| 2AU | Elaire, Le Grand Fossé | 2.63 | 2.63 | | | | | | |
| 2AU | Zone centrale | 6.68 | 6.68 | | | | | | |
| 2AU | Monpréaux | - | 0.88 | + 0.88 | | | | | |
| TOTAL 2AU | | 9.31 | 10.19 | + 0.88 | | | | | |
| | | | | - 2.87 | | | | | |

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

NB. Les modifications apportées au règlement sont indiquées de la manière suivante : Les ajouts sont de **couleur rouge** et les suppressions sont indiquées en **bleu barré**. Les modifications sont étudiées dans l'ordre du règlement, avec un regroupement pour les corrections similaires.

MODIFICATION DE LA REDACTION CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le code de l'urbanisme définit correctement les destinations des différentes constructions depuis le 1^{er} janvier 2016. Avant cette date, l'article du code qui définissait la composition du règlement (R123-9) ne précisait rien concernant la destination des constructions autorisées. Pour les équipements publics, la seule référence se situait dans son 24^e alinéa : "*des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*".

Dans les documents de cette époque, par habitude, les termes "services publics ou d'intérêt collectif" étaient même souvent réduits à l'expression "équipements publics".

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le code de l'urbanisme définit les destinations et sous-destinations des différentes constructions dans ses articles R151-27 et R151-28. Pour la destination équipements publics, la rédaction est la suivante jusqu'au 1^{er} juillet 2023 : Pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Le 1^{er} juillet 2023, seront ajoutés les lieux de culte.

Dans le PLU de Chalandry-Elairé, l'expression - équipements publics - était utilisée dans toutes les zones. Il semble cependant préférable de distinguer les zones urbaines et à urbaniser où tous les équipements publics sont autorisés, (type école, crèche, bureau de poste ..), et les zones agricoles et naturelles où seuls les équipements techniques (transformateur, pylône, poste de détente, ...) peuvent être implantés. Le règlement des différentes zones est modifié en conséquence.

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

2.1 - Dans toute la zone Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont autorisés :

- les équipements **d'intérêt collectif et services** publics.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

2.1 - Dans toute la zone Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés :

- les équipements **d'intérêt collectif et services** publics.

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

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone et en respectant les règles des articles 3 à 14 de la zone 1AU :
les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~.

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

2.1- Dans toute la zone A sauf le secteur Ap

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

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~.

2.2- Dans le secteur Ap Nonobstant les dispositions de l'article A.1, sont autorisés :

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~.

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

2.1 - Dans toute la zone N, sauf les secteurs Ni, Nt et Nti

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

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~.

2.2 - Dans le secteur Nt Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~.

2.3 - Dans le secteur Ni Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.4 - Dans le secteur Nti Nonobstant les dispositions de l'article N.1, sont autorisés :

- les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ~~équipements publics~~ qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Le PLU prévoit également une zone 1AUe réservée aux équipements publics. Le rapport de présentation indique : "Un grand secteur réservé aux équipements publics est créé en continuité de la zone urbanisée d'Elaire. La destination de l'équipement public n'est cependant pas définie. Il sera communal ou intercommunal. Un petit secteur humide est inclus dans cette zone à l'angle du lotissement des Tilleuls et devra être pris en compte lors de l'aménagement d'ensemble de la zone."

Le PLU a été rédigé entre 2000 et 2004. A une époque où les micro-crèches privées n'existent pas, où France Télécom est encore possédé à plus de 50 % par l'état ... Dans l'esprit des rédacteurs, c'était bien à un équipement public au sens large que le secteur était réservé.

En 2023, la part des équipements purement publics dans les services d'intérêt collectif a fortement diminué.

La municipalité profite donc de cette modification pour mettre en concordance l'esprit inchangé du document et la lettre, en intégrant la nouvelle rédaction de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics" du code de l'urbanisme.

Les locaux industriels des administrations publiques et assimilés n'y sont cependant pas autorisés, le secteur n'étant pas à vocation industrielle.

Le règlement de l'article 2 de la zone 1AUe est modifié en conséquence.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend :

- un secteur 1AUe, réservé aux équipements **d'intérêt collectif et services publics**

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

2.5 - Dans le secteur 1AUe

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés (constructions destinées à assurer une mission de service public)
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, type accueil petite enfance, services sociaux ...
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
- les autres équipements recevant du public type salle polyvalente ...

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils sont liés à un établissement public listé ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements publics du secteur.
- les commerces, bureaux, services, les équipements de loisirs, d'hôtellerie, d'hébergement, de restauration, les constructions à usage artisanal, et leurs annexes
- les installations et travaux divers suivants :
 - aire de stationnement de véhicules
 - aire de jeux et de sport

MODIFICATION POUR INTEGRER LES NOUVELLES NORMES CONCERNANT LES EAUX PLUVIALES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Grand Est impose de déconnecter les surfaces imperméabilisées des réseaux existants. Il faut donc éviter de rejeter les eaux pluviales concentrées par l'urbanisation dans le milieu superficiel. Les eaux pluviales doivent être soit évitées (surface perméable), soit réutilisées ou infiltrées. Seul l'excédent issu notamment des pluies "hors normes" doit s'écouler sur les voies publiques ou dans les réseaux de la collectivité.

L'article 4 parle donc des eaux pluviales résiduelles éventuelles.

MODIFICATION DES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Les techniques de traitement des eaux usées ont fortement évolué depuis l'élaboration du PLU en 2005. Il existe maintenant des filières compactes qui ne nécessitent plus de champs d'épandage.

La superficie minimale nécessaire à l'assainissement collectif est supprimée. Cette évolution du règlement participe à l'amélioration de la densification des zones constructibles. Elle permet une économie des superficies urbanisées.

Article U.4 - Desserte par les réseaux

4.2 - Assainissement

Eaux pluviales

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

Article 1AU.4 - Desserte par les réseaux

4.2 - Assainissement

Eaux pluviales

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

Article A.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

4.2 - Assainissement

Eaux pluviales

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

Article N.4 - Desserte par les réseaux

4.3 - Assainissement

Eaux pluviales

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

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

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

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

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

MODIFICATION APPOREE POUR UNE MEILLEURE INTERPRETATION DU REGLEMENT

Correction de la rédaction du règlement pour une meilleure compréhension.

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

6.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui

Les façades avant des constructions doivent soit :

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

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

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

MODIFICATION DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 8

L'article 8 gère les distances entre deux constructions sur une même unité foncière. Cet article permet de protéger l'ensoleillement des bâtiments.

Les piscines non-couvertes sont considérées comme des constructions et sont soumises au règlement du PLU. Les distances imposées dans cet article peuvent cependant être trop contraignantes. La rédaction de l'article 8 des zones U et AU est revue pour remplacer le terme "construction" par "bâtiment", les piscines non-couvertes n'étant pas des bâtiments.

De plus, les instructeurs des permis de construire n'ont plus accès à l'aménagement intérieur des logements et ne peuvent donc plus identifier les pièces d'habitation et de travail. Cette notion est donc supprimée.

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

8.1 - Dans toute la zone sauf le secteur Uz

La distance entre deux **constructions bâtiments** doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre ~~éclairant une pièce d'habitation ou de travail~~, la distance entre les deux **constructions bâtiments** doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2 - Dans le secteur Uz

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

Article 1AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux **constructions bâtiments** doit être au moins égale à 2 mètres.

En cas de fenêtre ~~éclairant une pièce d'habitation ou de travail~~, la distance entre les deux **constructions bâtiments** doit être au moins égale à 4 mètres.

MODIFICATION DES FORMES DES TOITURES ET DES MATERIAUX UTILISES

Forme des toitures :

Les contraintes de formes de toitures ne sont plus adaptées aux constructions actuelles. On privilégie maintenant les orientations par rapport au soleil, les toitures terrasses végétalisées ...

La réglementation des toitures des extensions était compliquée à gérer, notamment pour certains toits à la Mansart à Chalandry.

L'obligation du toit deux pans minimum pour les toitures principales est conservée et les contraintes des toitures des extensions et annexes diverses sont allégées.

Les toits terrasse aménagés ou végétalisés sont néanmoins autorisés.

Dans les zones Uz et 1AUe, les toitures terrasses ne sont plus interdites. Dans ces zones, les constructions autorisées peuvent être d'une surface importante. Un toit à deux pentes fait alors fortement augmenter la hauteur du bâtiment, ce qui n'est pas forcément souhaitable.

Matériaux autorisés

De nombreux nouveaux matériaux sont également apparus ces dernières années, et l'évolution des solutions de couvertures proposés est constante.

La commune souhaite se recentrer sur la teinte schiste ou rouge des toitures, sans imposer de forme. Elle ne veut plus imposer les toitures ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires, ni le retour systématique à l'ardoise.

En zone U et AU, les tôles n'étaient autorisées que sur les bâtiments agricoles. Cette restriction est levée. Sur les constructions à usage d'habitation, les toits en tôles sont utilisés soit comme solution à moindre coût pour sauvegarder un bâtiment, soit comme parti-pris architectural.

Le règlement est modifié dans toutes les zones concernées.

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

11.1 - Dans les secteurs Ua et Up

Toitures

Forme

- Les toitures **des constructions principales** auront au moins deux versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- ~~Les extensions en pignon auront une toiture aux versants parallèles à ceux de la toiture de la construction principale.~~
- ~~Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.~~
- **Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.**
- **Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.**
- Les accidents de toiture importants sont interdits (croupes, chiens-assis).
- **Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, abris de piscine, silos, etc...**
- Le faîtage sera parallèle à la façade principale.
- Le faîtage sera parallèle à la voie.

Teinte

- ~~Le retour à l'ardoise est recommandé.~~

Sont autorisés :

- les toitures ~~ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires~~ de teinte schiste.
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.
- les tuiles terre cuite ~~petit moule~~ de ton tuile vieillie, pour assurer la continuité d'un ensemble de toitures en tuile.
- ~~pour les bâtiments agricoles, les tôles teinte schiste~~

11.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui

Toitures

Forme

- Les toitures **des constructions principales** auront deux ou plusieurs versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- ~~Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.~~
- ~~Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.~~
- **Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.**
- **Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.**
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, **abris de piscine**, silos, etc...

Teinte

Sont autorisés :

- les toitures ~~ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires~~ de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge vieilli ou brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.
- ~~pour les bâtiments agricoles, les tôles teinte schiste~~

11.3 - Dans le secteur Uz**Toitures**

Forme : ~~Les toitures terrasses sont interdites.~~

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**11.1 - Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb****Toitures**Forme

- Les toitures **des constructions principales** auront deux ou plusieurs versants principaux.
- Les versants des toitures auront des pentes traditionnelles.
- ~~• Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale.~~
- ~~• Les toitures des extensions en façade seront réalisées en continuité ou en parallèle de la toiture existante.~~
- **Les toitures à une pente et les toitures plates sont autorisées pour les extensions et les annexes.**
- **Les toitures plates végétalisées ou aménagées (terrasse accessible) sont autorisées.**
- Des formes variées sont autorisées pour les vérandas et les constructions à usage spécial, tels que réservoirs, transformateurs, **abris de piscine**, silos, etc...

TeinteSont autorisés :

- les toitures ~~ayant l'aspect d'ardoises rectangulaires~~ de teinte schiste,
- les tuiles ton rouge vieilli ou brun vieilli,
- le verre ou les matériaux transparents pour les vérandas et verrières.
- ~~pour les bâtiments agricoles, les tôles teinte schiste~~

11.2 - Dans le secteur 1AUe**Toitures**

Forme : ~~Les toitures terrasses sont interdites.~~

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

AMELIORATION DE LA PROTECTION DES FACADES EN PIERRE

La rédaction initiale du PLU interdit la pose de crépis sur les maisons anciennes en pierre. La nouvelle rédaction interdit également la peinture ou le bardage de ces façades.

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

11.1 - Dans les secteurs Ua et Up

Parois extérieures

- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ~~seront conservées sans crépi~~ ne seront pas recouvertes.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.
- Les enduits seront de ton pierre locale.
- Les annexes pourront être en bois de teinte foncée

11.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ~~seront conservées sans crépi~~ ne seront pas recouvertes.
- Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Dans la mesure du possible, les façades des constructions existantes établies en pierre ~~seront conservées sans crépi~~ ne seront pas recouvertes.

Les façades en pierre recouvertes d'enduit seront dès que possible remises à nu.

SIMPLIFICATION DES REGLES CONCERNANT LA FORME DES OUVERTURES

La règle régissant la forme des ouvertures, telle qu'elle était rédigée, concernait autant les constructions neuves que les rénovations du bâti ancien.

En construction neuve, la copie de l'ancien ne doit pas être imposée. De plus, le respect des ouvertures rectangulaires de proportions analogues aux constructions traditionnelles est un frein certain au respect de la RE2020. Cette règle oblige à multiplier les ouvertures pour obtenir une surface vitrée suffisante sur les façades le nécessitant, et sur celles demandant peut d'ouvertures, oblige à faire des meurtrières ...

En rénovation, le respect du bâti ancien est en général la règle quand on est en présence d'une construction ancienne déjà destinée à l'habitat (L'obligation de conserver les façades en pierre limite les transformations des ouvertures, souvent inesthétiques). Pour la transformation en logement d'un autre bâtiment, un ancien corps de ferme par exemple, il peut être utile d'autoriser des formes variées qui permettent une approche plus contemporaine de la rénovation.

Enfin, cette règle était un véritable frein à la création de portes de garage, celles-ci étant en général plus larges que hautes ...

Pour toutes ces raisons, l'alinéa gérant la forme des ouvertures est supprimé.

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

11.1 - Dans les secteurs Ua et Up Ouvertures et menuiseries

- La pose des volets roulants avec coffre en saillie est interdite en façade sur rue.

~~Les ouvertures seront rectangulaires, la plus grande dimension étant verticale et de taille ou proportion analogue à celles existantes dans les constructions traditionnelles du village.~~

MODIFICATION DE LA HAUTEUR DES CLOTURES

Dans les zones d'habitat et mixtes où elle est réglementée, la hauteur maximale des murs de clôture sur voie est portée à deux mètres.

Dans le secteur 1AUe, cette hauteur pourra être augmentée pour des questions de sécurité.

Rappel : en zone Uz, la hauteur des murs de clôture n'est pas réglementée.

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

11.1 - Dans les secteurs Ua et Up

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à ~~1,80 mètre~~ **2 mètres**.

11.2 - Dans les secteurs Ub, Uc et Ui

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à ~~1,80 mètre~~ **2 mètres**.

Article 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dans la zone 1AU et les secteurs 1AUa et 1AUb

Clôtures sur voies

- La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à ~~1,80 mètre~~ **2 mètres**.

11.2 - Dans le secteur 1AUe

Clôtures sur voies

La hauteur des murs, bahuts ou non, sera inférieure à ~~1,80 mètre~~ **2 mètres**, ~~sauf contrainte~~ **sécuritaire ou réglementaire particulière.**

SUPPRESSION DE CERTAINES DIFFERENCES ENTRE LA ZONE 1AU ET LA ZONE 1AUa

La différence entre les zones 1AU strictes et les zones 1AUa portent essentiellement sur trois points :

- La taille de démarrage de l'opération,
- L'interdiction de certaines destinations dans la zone purement d'habitat 1AUa,

Ces deux différences sont maintenues.

Le troisième point concerne la densité des constructions, qui est moindre dans les zones 1AUa.

Cette différence de densité est gérée dans différents articles :

- 5 - Superficie minimale de 1000 m²
- 7- recul par rapport aux limites de 5 mètres
- 9 - emprise au sol de 15%
- 14 - COS de 0.45 (inapplicable depuis 2014)

Ces différences sont supprimées dans les articles correspondants.

Donc la rédaction du caractère de la zone est revue pour supprimer toute référence à la densité.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée à urbaniser, généralement par des opérations d'ensemble.

Elle comprend : un secteur 1AUa ~~réservé à l'habitat, où la densité est peu élevée dans lequel le seuil de démarrage de l'urbanisation est inférieur à celui de la zone 1AU.~~

Article 1AU.5 - Superficie minimale des terrains

5.1 – Dans toute la zone sauf le secteur 1AUa

~~Superficie minimale justifiée par l'assainissement~~

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

5.2 – Dans le secteur 1AUa

~~Superficie minimale justifiée par l'aspect paysager~~

~~La superficie minimum des terrains constructibles destinés à l'habitation est de 1000 m². Cette superficie permet de conserver une unité dans l'urbanisation de ces secteurs, donc une cohérence paysagère, par l'application d'une faible densité.~~

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans la zone 1AU sauf le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de 3.5 mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément et sur une profondeur maximale égale.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

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

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

7.2 – Dans le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

~~Des implantations sur une seule limite séparative sont possibles uniquement pour :~~

- ~~- les annexes dont la hauteur à l'égout en limite de propriété n'excède pas 3.5 mètres.~~
- ~~- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage ...~~

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

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

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions**9.1 – Dans toute la zone sauf le secteur 1AUa**

Néant

9.2 – Dans le secteur 1AUa

~~Les constructions auront une emprise au sol maximum de 18 %.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques type poste de transformation station de relevage...~~

SUPPRESSION DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES HORS DE LA ZONE Uz

Le décret du 28 décembre 2015 qui définit les destinations des constructions et liste des sous-destinations reprises dans les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme a été complété par un arrêté ministériel du 10 novembre 2016 qui précise ces destinations :

"La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances."

Aux vues de cette définition, les industries génèrent des nuisances, elles doivent donc être uniquement implantées dans la zone Uz prévue à cet effet, elles ne sont donc plus autorisées dans les zones 1AU et 1AUe.

"La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services."

Les constructions à usage artisanal ne génèrent pas de nuisances excessives, elles continuent donc à être autorisées dans ces mêmes zones.

Les installations industrielles ne sont plus autorisées dans les zones 1AU et 1AUe.

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

2.2 - Dans toute la zone excepté les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils rentrent dans le cadre :

- ⇒ d'une opération d'ensemble comprenant un minimum de 10 lots :
- ⇒ d'une opération terminale d'une opération groupée ci-dessus même si sa taille est inférieure à la taille minimale fixée
- ⇒ d'une opération concernant les secteurs restant non aménagés, bordés de voies publiques ou situés en limite de zone, même si leur taille est inférieure à la taille minimale fixée

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- les constructions à usage de commerce, bureau, service et leurs annexes
- les équipements d'hôtellerie, hébergement, restauration et leurs annexes
- les équipements liés au tourisme et aux loisirs et leurs annexes
- les constructions à usage artisanal et leurs annexes compatibles avec le voisinage des zones habitées
- ~~- les installations industrielles classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration compatibles avec le voisinage des zones habitées.~~
- les installations et travaux divers suivants :
 - aire de stationnement de véhicules
 - aire de jeux et de sport

2.5 - Dans le secteur 1AUe

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisés, s'ils sont liés à un établissement listé ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements publics du secteur.
- les commerces, bureaux, services, les équipements de loisirs, d'hôtellerie, d'hébergement, de restauration, les constructions à usage artisanal, et leurs annexes
- ~~- les installations industrielles classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration compatibles avec le voisinage des zones habitées.~~
- les installations et travaux divers suivants :
 - aire de stationnement de véhicules
 - aire de jeux et de sport

MODIFICATION DE LA DESSERTE DE LA ZONE 1AU DE LA GROSSE BORNE

Le règlement s'appliquant à la zone 1AU de La Grosse Borne est modifié pour être cohérent avec les nouvelles Orientations d'Aménagement Particulières

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Zone 1AU lieudit La Grosse Borne : Aucune sortie particulière ne sera réalisée sur la RD 764 ~~et sur la future voie de transit entre la RD 764 et la RD 49.~~

3.2 - Voies nouvelles

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

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voie principale ~~de transit de la zone de la Grosse Borne~~ reliant la RD 764 et la RD 49 : **les Orientations d'Aménagement Particulières seront respectées, le long de la zone de la Grosse Borne et traversant la zone 2AU : largeur de plate-forme minimum de 16 mètres, avec chaussée minimum de 6 mètres.**
- Autres voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de ~~10~~ **9** mètres.
- Voies tertiaires desservant un petit nombre d'habitations, où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Zone 1AU lieudit La Grosse Borne : **Le principe** du bouclage de la voirie entre les routes départementale 764 et 49 devra être assuré. Le tracé **respectera les Orientations d'Aménagement Particulières** ~~passera en limite de zone Ap et par le chemin dit des Ayvelles à Boutancourt dans la zone 2AU attenante.~~

MODIFICATION INDUITE PAR LA REDUCTION DE LA ZONE 1AU AU LIEUDIT MONPREAUX

La partie de la zone 1AUa du lieudit Monpréaux étant reclassée en 2AU, cette règle est supprimée.

Article 1AU.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.2 - Voies nouvelles

Zone 1AUa lieudit Monpréaux : ~~Le bouclage de la voirie entre la voie communale n°2 et l'impasse desservant les constructions existantes devra être assuré.~~

AJUSTEMENT DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer un meilleur confort thermique, réduire la part des superficies urbanisées et permettre la densification des secteurs constructibles, il est nécessaire de favoriser la construction sur plusieurs niveaux.

Le PLU autorise les constructions de 4.50 mètres de haut à l'égout. Cette règle, par ailleurs assez difficile à appliquer sur un terrain en pente, permet la réalisation d'un étage avec un encuvement d'environ 1.70 m. Porter la hauteur des constructions à un étage droit sur rez-de-chaussée augmentera d'environ 0.80 mètre la hauteur à l'égout de la construction. La nouvelle rédaction permet également une meilleure gestion sur les terrains en pente et facilite l'interprétation de la règle.

Article 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder ~~4.50 mètres~~ un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

MODIFICATION DES REGLES DE PLANTATION DES ZONES DE STATIONNEMENT

La plantation isolée d'arbres sur des parkings est peu intéressante. Dans les zones 1AU, le stationnement est en général réalisé sur les parcelles privatives. Cette règle qui peut contraindre inutilement certains aménagements est supprimée.

Article 1AU.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

~~Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie, ou être plantés (sauf dans le secteur inondable Ui), à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.~~

SUPPRESSION DU COS

Depuis le 27 mars 2014, le Coefficient d'occupation des sols (COS) est supprimé. Le règlement est adapté.

Article 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol

~~14.1 - Dans toute la zone sauf le secteur 1AUa~~

~~Néant.~~

~~14.2 - Dans le secteur 1AUa~~

~~Le COS est fixé à 0,45.~~

~~Conformément à l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, dans la zone 1AUa, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

INFORMATION DES ACQUEREURS SUR LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE

Dans les zones d'aléa moyen et fort de risque de retrait-gonflement des argiles, afin de protéger les futurs acquéreurs et leurs biens, de nouvelles dispositions sont en vigueur pour mieux les informer et leur permettre d'adapter leur future construction à la sensibilité du terrain.

Cette réglementation est rappelée au début des articles 2.

Tous les rappels des articles 2 sont complétés.

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

Rappels:

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

Article 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels :

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

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

Rappels :

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Rappels :

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

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

Rappels :

- Dans les secteurs de risque moyen de retrait-gonflement d'argile une étude géotechnique est obligatoire avant toute vente de terrain à bâtir ou toute construction d'habitation (articles L.132-5 et L.132-6 du code de la construction et de l'habitation).

MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

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 à adapter.

LE PLU AVANT LA MODIFICATION

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2005 préconisait les points suivants, repris dans les Orientations d'Aménagement Particulières :

Dans la zone 1AU de la Grosse Borne, la commune souhaitait imposer un tracé de principe à la desserte principale de la zone pour réaliser une liaison de substitution à la RD 49 associant une liaison piétonne et cyclable et créer un nouveau quartier de qualité.

Les principes d'aménagements imposés étaient les suivants :

- voie de transit et de desserte principale implantée en limite de zone
- aucune sortie particulière et aucun stationnement sur cette voie principale
- avec en accompagnement une bande verte contenant une piste cyclable et un cheminement piéton
- le carrefour devait marquer l'entrée dans la zone agglomérée être de type urbain et prendre en compte la traversée des piétons et des cycles
- Les façades des constructions implantées le long de la voie de transit devaient être parallèles à cette voie et les façades des maisons être alignées par groupe de quelques maisons

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable impose les points suivants qui doivent être respectés :

- Principe de liaison entre la zone de la grosse Borne et le village de Chalandry
- Aménagement d'un carrefour sur la RD
- Voie de transit et de desserte locale reliant la RD 764 à la RD 49 à proximité du calvaire
- Voies internes de raccordement aux voies en attentes du lotissement de la Grosse Borne : cette liaison n'est plus possible, le PADD n'ayant pas été respecté lors de la création de la troisième tranche d'aménagement du lotissement.
- sorties particulières supplémentaires sur la RD 764 sont interdites.

La localisation du carrefour est indiquée uniquement comme "tracé de principe".

L'étude des entrées de Ville le long de la route départementale n° 764 classée à grande circulation impose certains aménagements qui sont explicités dans les OAP :

- voie de transit et de desserte locale avec un carrefour à aménager qui marquera la nouvelle entrée dans la zone agglomérée
- Pas de sortie supplémentaire sur la RD 764
- Le carrefour devra intégrer la circulation piétonne et des cycles.
- espace public vert en bordure de zone. Il a un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative de la zone.
- La forme urbaine détermine l'impact visuel de la zone. Les façades des premières maisons devront être parallèles à la voie de transit et alignés par groupes.
- le bouclage avec la RD 49
- distances d'implantation par rapport aux voies de 5 mètres minimum
- les constructions en limite autorisées sur une seule limite, si la construction s'adosse à une autre réalisée simultanément, ou si la construction conserve une faible hauteur.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Les modifications apportées au texte des OAP sont indiquées de la manière suivante : Les ajouts sont de **couleur rouge** et les suppressions sont indiquées en **bleu barré**.

La commune souhaite intégrer un projet spécifique d'aménagement dans son PADD concernant la zone à urbaniser **1AU** de la Grosse Borne :

Voie principale

- la voie principale de transit et de desserte de la zone comprendra au minimum un trottoir d'1.50 mètre réservé aux piétons et une chaussée de 5.50 mètres. Le stationnement longitudinal supplémentaire éventuel aura une largeur de 2.00 mètres
- La voie de transit et de desserte principale doit être **essentiellement** implantée en limite **nord** de la zone. **Dans la partie Est du terrain, elle pourra être déportée :**
 - > pour se raccorder au mieux au carrefour avec la RD 764
 - > pour éviter que les constructions soumises à une isolation phonique renforcée soient positionnées entre deux voies passantes (dans la bande de 100 mètres le long de la RD 764).
- ~~aucune sortie particulière ne se fera sur cette voie.~~
- ~~une attention particulière sera apportée aux intersections entre cette voie et les voies de desserte. (voir principe d'aménagement)~~
- ~~aucun stationnement ne sera prévu sur cette voie.~~

Zone verte

- ~~la voie~~ En limite nord de la zone, la voie de desserte principale sera accompagnée d'une bande verte de **40 6** mètres de large minimum qui sera prolongée jusqu'à la RD 974. Cette bande **pourra accueillir une noue de récupération des eaux pluviales** ~~pouvant contenir une piste cyclable et un cheminement piéton.~~

Desserte cyclable

- L'emplacement pour une piste cyclable bidirectionnelle traversant la zone 1AU d'Est en Ouest devra être prévu dès le début de l'urbanisation de la zone. Son aménagement pourra être différé jusqu'à la réalisation du bouclage avec la rue de Chalandry ou la rue Paul Dehut. Son raccordement avec la RD 764 sera néanmoins aménagé en même temps que le carrefour.
- Des zones de rencontre à la circulation partagée pourront ponctuellement être créées pour desservir quelques habitations.

ADAPTATIONS APORTEES

La largeur de la bande de stationnement est portée à 2 m, car les voitures sont de plus en plus larges. La largeur de la voie est diminuée, les voies larges favorisant la vitesse de circulation.

Le stationnement devient autorisé.

La voie de transit et de desserte est déviée 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

La nouvelle largeur de la voie qui favorisa une circulation apaisée ne nécessite plus un aménagement particulier des carrefours.

L'espace vert situé au nord en bordure de zone est conservé. Il est réduit à une largeur de 6 mètres, pour le dissocier 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), mais cela ne doit pas être la règle.

Carrefour avec la RD 764

- le carrefour devra prendre en compte la traversée des piétons et des cycles ~~en liaison avec la nouvelle voie et le chemin de promenade en projet le long de la Meuse. Il pourra également à terme desservir la zone touristique qui pourra être créée à proximité de la Meuse.~~
- le carrefour devra véritablement marquer l'entrée dans la zone agglomérée et sera de type urbain (carrefour avec feux par exemple) et non routier (rond-point).

L'aménagement du carrefour avec la RD 764 ne doit pas être tributaire d'éventuels projets situés à l'Est de la RD.

A la lecture du PADD, certains pensaient que le carrefour sur la RD 764 devait prendre la forme d'un rond-point. Des précisions sont donc apportées.

Aménagement de la zone

- ~~— Les façades des constructions implantées le long de la voie de transit seront parallèles à cette voie.~~
- ~~— Les façades des maisons seront alignées par groupe de quelques maisons.~~

La réglementation thermique et maintenant 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.

Schéma d'aménagement de la zone de la Grosse Borne

Le schéma d'aménagement est 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 3

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

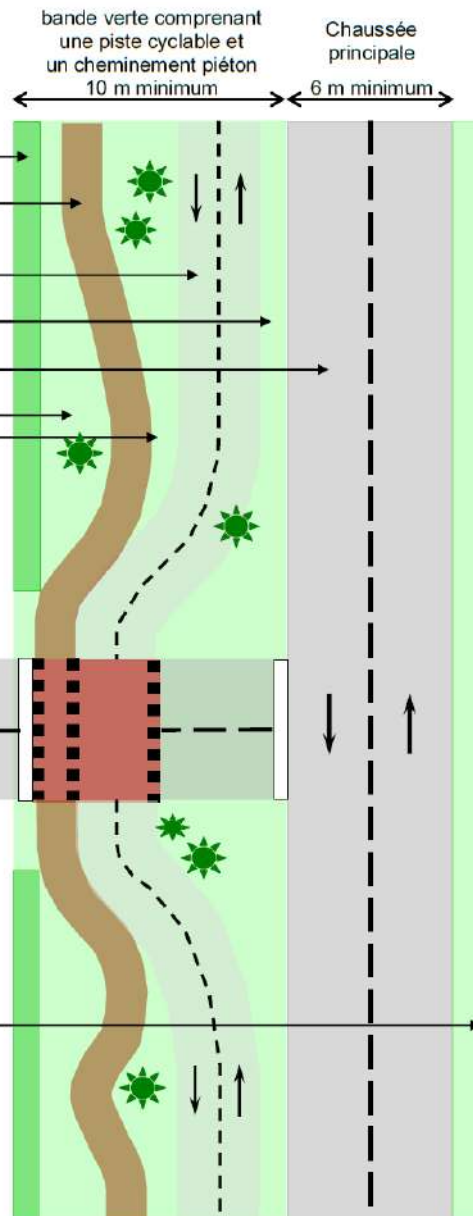
Coté aménagé

- 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

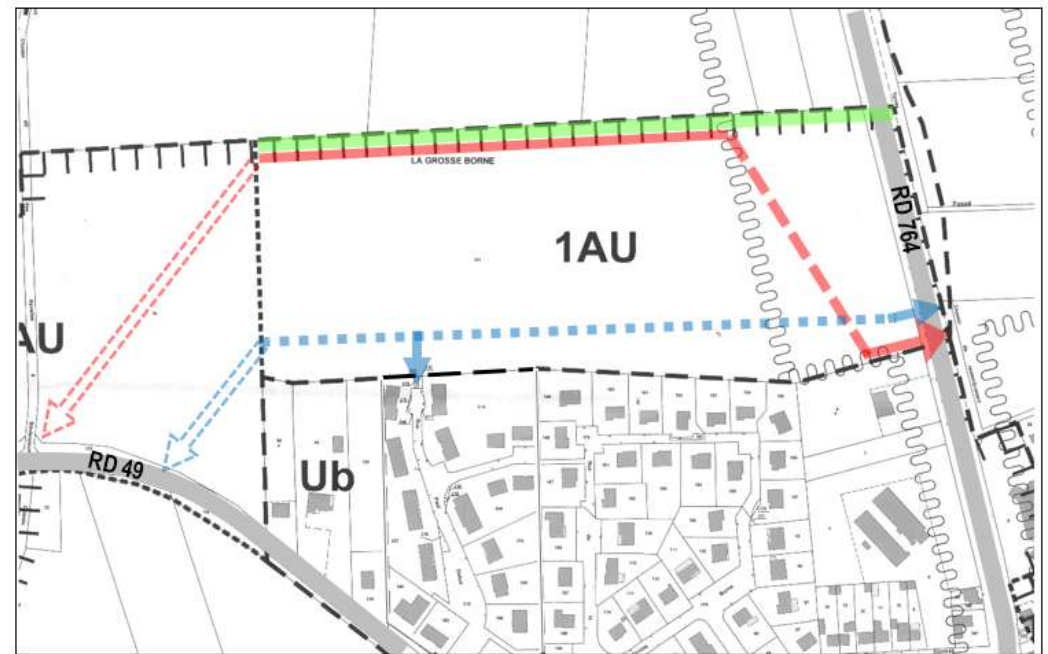
Arrêt des véhicules en deux temps.
Signalétique particulière du croisement des piétons et des cycles ramené en un seul point éloigné du carrefour.

Limite de la zone 1AU



APRES LA MODIFICATION 3

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

VERIFICATION DE LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD

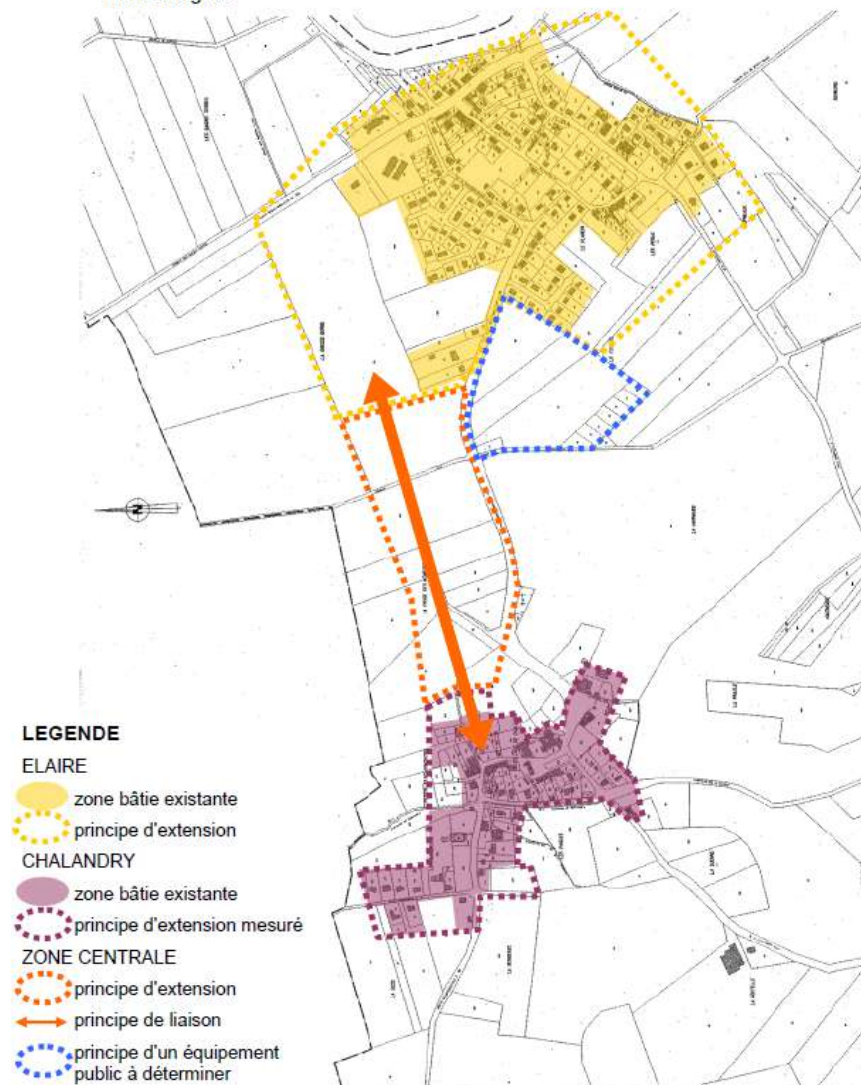
Les modifications apportées aux Orientation d'Aménage Particulières doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. C'est à dire que les OAP ne doivent pas être contraires aux orientations du PADD, doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation ou être sans effet à leur égard.

I – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Les OAP modifiées ne remettent pas en cause ce paragraphe.
 Le principe de liaison entre Elaire et Chalandry ne pourra être réalisé que par la RD 49 ou par le chemin latéral au Lotissement Saint Gonthier.
 Les OAP prévoient uniquement un prolongement futur 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.

I – DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- Organiser le développement raisonné de la commune, essentiellement sur Elaire et entre Chalandry et Elaire en favorisant le maintien de la population en place et en conservant une certaine mixité sociale par des opérations d'accès à la propriété et de logements locatifs. Encourager l'intégration de commerces, services et artisans.
- Créer une seule entité de Chalandry et d'Elaire grâce à un équipement public central, qui sera communal ou intercommunal, et le développement de la zone bâtie entre les deux villages.



II – AMELIORATION DE LA SECURITE ROUTIERE

- Le tracé de principe de la voie de transit et de desserte de l'OAP respect le tracé indicatif du PADD.
- La position du carrefour sur la RD 764 est décalée notamment à la demande du Conseil Général, mais son existence n'est pas remise en cause.
- La position du carrefour avec la RD 49 sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
- Le bouclage des voies est maintenu là où cela est encore possible.

III – AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Aucune incidence (voir page suivante)

IV – ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES DIFFERENTES ACTIVITES

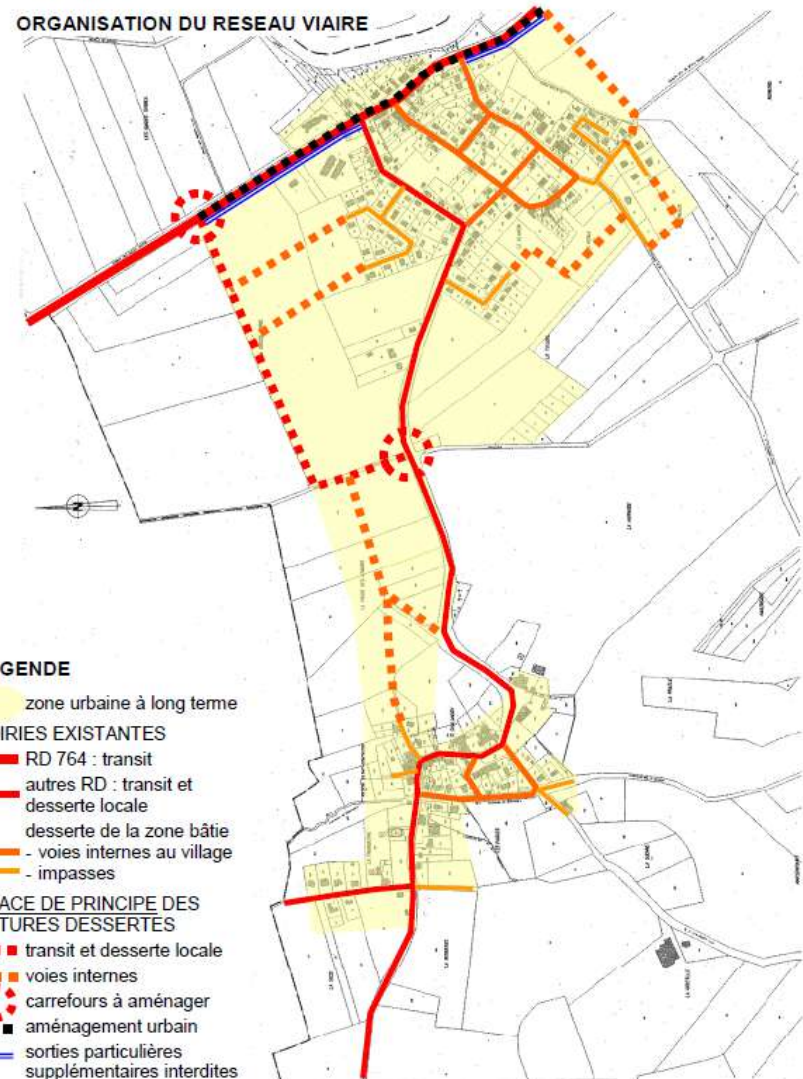
Aucune incidence (voir page suivante)

Le projet de modification de l'OAP de la Grosse Borne est cohérent avec le PADD.

II – AMELIORATION DE LA SECURITE ROUTIERE

- Organiser le réseau viaire de la commune, notamment dans les zones à urbaniser selon le tracé de principe ci-dessous. Le bouclage des voies devra être favorisé dès que cela sera possible.
- Réaliser un aménagement urbain systématique de la RD 764 lors de tous travaux.
- Créer des secteurs où les sorties particulières supplémentaires sur la RD 764 sont interdites.

ORGANISATION DU RESEAU VIAIRE

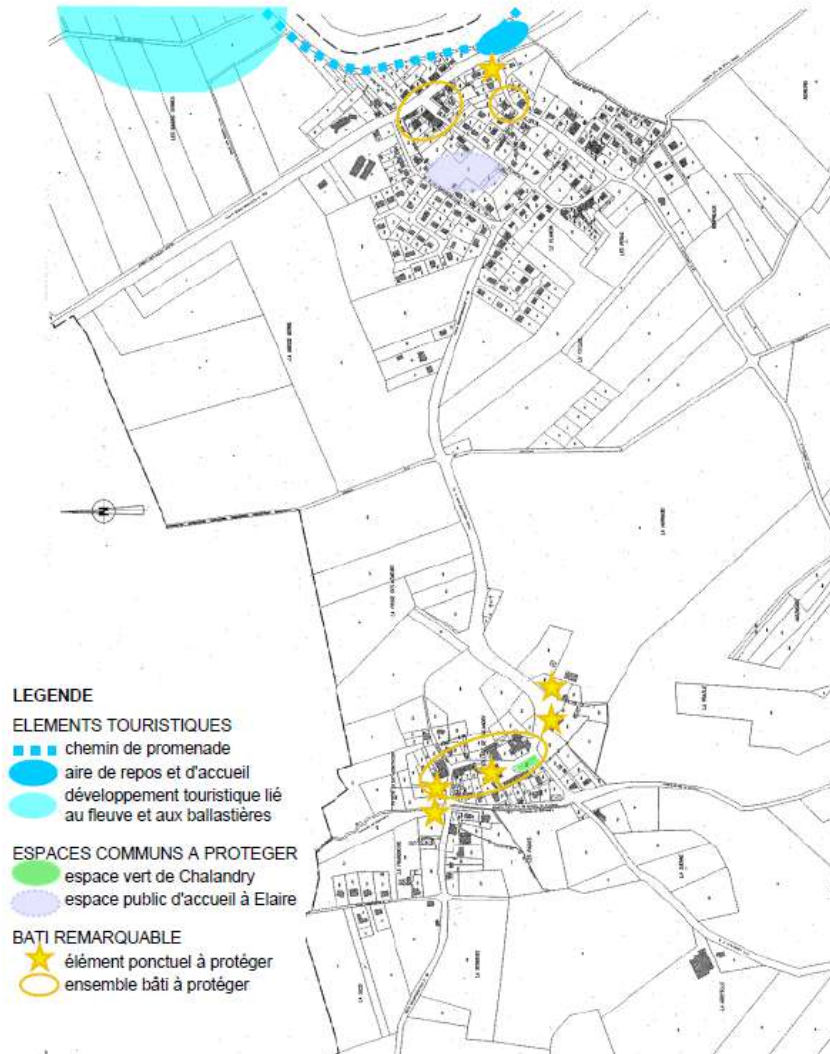


LEGENDE

- zone urbaine à long terme
- VOIRIES EXISTANTES
 - RD 764 : transit
 - autres RD : transit et desserte locale
 - desserte de la zone bâtie
 - voies internes au village
 - impasses
- TRACÉ DE PRINCIPE DES FUTURES DESSERTES
 - transit et desserte locale
 - voies internes
 - carrefours à aménager
 - aménagement urbain
 - sorties particulières supplémentaires interdites

III – AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

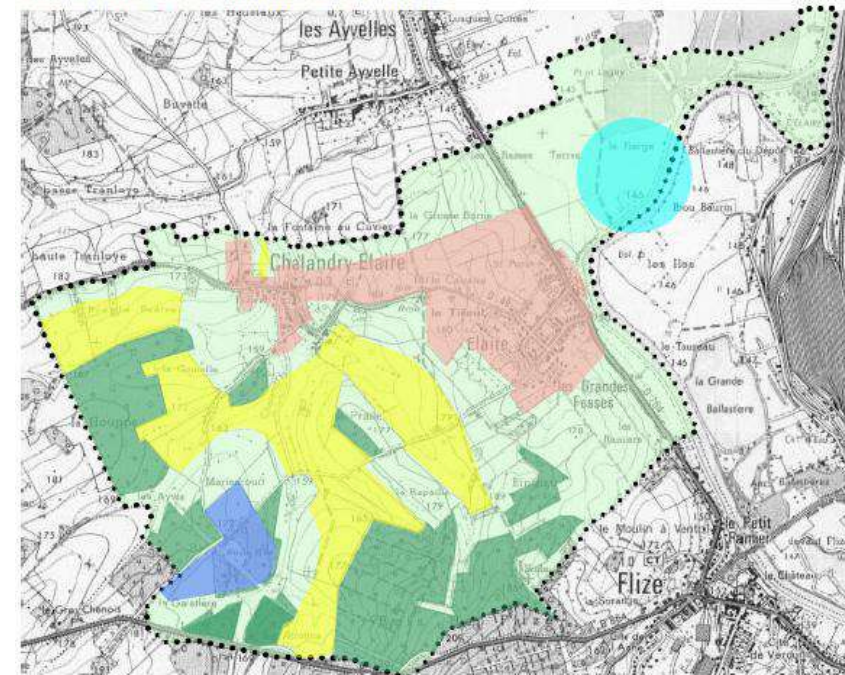
- Conserver un espace commun à Elaire, sans en bloquer les possibilités et Maintenir l'espace vert de Chalandry devant l'église.
- Protéger, réhabiliter et mettre en valeur le bâti ancien remarquable.
- Favoriser le tourisme, l'activité liée au tourisme et les loisirs, avec comme pôle d'attraction le chemin de promenade en bordure du fleuve et les sentiers de randonnée.



IV – ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES DIFFERENTES ACTIVITES

- Développer les activités par la création d'une zone qui leur sera réservée au sud-ouest de la zone bâtie.
- Protéger l'activité agricole en lui réservant de grands secteurs.
- Interdire les constructions dans les zones inondables
- Protéger l'habitat de l'activité agricole et inversement en en séparant bien les secteurs réservés
- Créer un pôle touristique le long du fleuve
- Protéger les zones boisées

REPARTITION DES DIFFERENTES ZONES



LEGENDE

- zone urbaine
- zone inconstructible destinée à protéger les habitations, les activités, les bâtiments agricoles, le paysage et les zones inondables
- zone agricole
- zone d'activité
- pôle touristique
- bois protégés

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION 3 AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

(articles L131-4 à L131-6 du code de l'urbanisme)

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

- **Le Plan de Mobilité**

Le Plan De Mobilité Simplifié a été adopté par le conseil communautaire d'Ardenne Métropole le 26 octobre 2021.

Les modifications de zonage prévues dans la présente modification ne font que reclasser en Zone Urbaine les Zones A Urbaniser déjà bâties. Cela ne modifie en rien la circulation, le stationnement et l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises des secteurs concernés.

Les modifications apportées à l'OAP de la grosse Borne concernant la desserte de la zone ne déplacent que très légèrement les points de raccordement au réseau viaire existant, sans en bouleverser l'organisation.

La modification du PLU est compatible avec le Plan de Mobilité Simplifié de l'agglomération.

- **Le Programme Local de l'Habitat. (PLH)**

Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du Programme Local de l'Habitat n'en prévoient. (article L.131-4 du code de l'Urbanisme)

Le Programme Local de l'Habitat a été adopté par le conseil communautaire d'Ardenne Métropole le 26 octobre 2021.

Les adaptations de zonage prévues dans la présente modification ne font que reclasser en Zone Urbaine les Zones A Urbaniser déjà bâties. Elles n'ont aucune incidence sur la gestion du parc de logement existant, qu'il soit public ou privé, et ne concernent pas les futures constructions car seules les zones déjà bâties sont reclassées en Zone Urbaine.

Les modifications apportées à l'OAP de la grosse Borne concernant la desserte de la zone et ne concernent pas le type de construction à réaliser.

La modification du PLU est compatible avec le PLH de l'agglomération.

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

Le PGRI fixe les objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les territoires à risque important d'inondation afin de réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Lors de l'élaboration du PLU de CHALANDRY ELAIRE le PPRI a été intégré au document.

Les secteurs adaptés par la modification ne sont pas situés en zone inondable.

Les adaptations de zonage prévues dans la présente modification qui reclassent en Zone Urbaine les Zones A Urbaniser déjà bâties n'augmentent pas les risques d'inondation ou de ruissellement car elles ne font qu'entériner une situation existante.

Un secteur classé en 1AU au PLU est reclassé en 2AU par la modification car un risque de ruissellement a été identifié, cela participe à la réduction de la vulnérabilité du secteur.

La modification du PLU est compatible avec le PGRI.

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires - SRADDET**

Le SRADDET est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Trois parties composent le SRADDET : le diagnostic territorial qui identifie deux enjeux prioritaires : l'urgence climatique et les inégalités territoriales, la stratégie définie par 30 objectifs et le fascicule et ses 30 règles générales. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été intégré au SRADDET.

Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET

30 règles et mesures d'accompagnement du fascicule permettent la mise en œuvre de la stratégie du SRADDET :

I. CLIMAT, AIR ET ENERGIE

- R1 - Atténuer et s'adapter au changement climatique
- R2 - Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation
- R3 - Améliorer la performance énergétique du bâti existant
- R4 - Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises
- R5 - Développer les énergies renouvelables et de récupération
- R6 - Améliorer la qualité de l'air

II. BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU

- R7 - Décliner localement la trame verte et bleue
- R8 - Préserver et restaurer la trame verte et bleue
- R9 - Préserver les zones humides
- R10 - Réduire les pollutions diffuses
- R11 - Réduire les prélèvements d'eau

III. DECHETS ET ECONOMIE CIRCULAIRE

- R12 - Favoriser l'économie circulaire
- R13 - Réduire la production de déchets
- R14 - Agir en faveur de la valorisation matière et organiques des déchets
- R15 - Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage

IV. GESTION DES ESPACES ET URBANISME

- R16 - Sobriété foncière
- R17 - Optimiser le potentiel foncier mobilisable
- R18 - Développer l'agriculture urbaine et péri-urbaine
- R19 - Préserver les zones d'expansion des crues
- R20 - Décliner localement l'armature urbaine
- R21 - Renforcer les polarités de l'armature urbaine
- R22 - Optimiser la production de logements
- R23 - Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes
- R24 - Développer la nature en ville
- R25 - Limiter l'imperméabilisation des sols

V. TRANSPORTS ET MOBILITES

- R26 - Articuler les transports publics localement
- R27 - Optimiser les pôles d'échanges
- R28 - Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales
- R29 - Intégrer le réseau routier d'intérêt régional
- R30 - Développer la mobilité durable des salariés

Chaque point modifié est analysé selon ces 30 règles, en étudiant si la modification projetée a une incidence positive ou négative. Quand l'incidence n'est pas nulle, son impact est ensuite explicité.

Les incidences éventuelles sont notées de la manière suivante :

- pas d'incidence : 0
- incidence négative : -
- incidence positive : +

| Modification / Thématique | CLIMAT, AIR ET ENERGIE | | | | | | BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU | | | | | DECHETS ET ECONOMIE CIRCULAIRE | | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------|
| | R1 - changement climatique | R2 - enjeux climat-air-énergie | R3 - perf. énergétique du bâti | R4 - énergie des entreprises | R5 - énergies renouvelables | R6 - qualité de l'air | R7 - Décliner la TVB | R8 - Préserver la TVB | R9 - zones humides | R10 - pollutions diffuses | R11 - prélèvements d'eau | R12 - économie circulaire | R13 - déchets | R14 - valorisation des déchets | R15 - incinération |
| ZONAGE | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réduction de la zone industrielle Uz | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement du Clos des Sorbiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Elaire : Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne - rue Paul Dehut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Chalandry : Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUb village | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prise en compte des risques • Elaire : Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES | | | | | | | | | | | | | | | |
| Modification de la déserte de la zone | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Réduction de la zone industrielle Uz :

La réduction de la zone Uz a une incidence directement positive sur la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers et les milieux naturels et la biodiversité profitent de la réduction de la zone Uz. La zone Uz étant réduite, les nuisances potentielles engendrée par la zone le sont également.

| Modification | GESTION DES ESPACES ET URBANISME | | | | | | | | | | TRANSPORTS ET MOBILITES | | | | |
|--|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| | R16 - Sobriété foncière | R17 - foncier mobilisable | R18 - agriculture urbaine | R19 - expansion des crues | R20 - armature urbaine | R21 - polarités urbaines | R22 - production de logements | R23 - zones commerciales / villes | R24 - nature en ville | R25 - imperméabilisation | R26 - transports publics | R27 - pôles d'échanges | R28 - plateformes multimodales | R29 - réseau routier régional | R30 - mobilité durable des salariés |
| ZONAGE | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réduction de la zone industrielle Uz | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Elaire : Nord de la zone 1AUa des Perux - Lotissement du Clos des Sorbiers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Elaire : Partie sud de la Zone 1AU de la Grosse Borne - rue Paul Dehut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclassement en zone urbaine U des secteurs aménagés des zones 1AU • Chalandry : Zone Ub Est et Zone 1AUa de la Fosse aux Mineurs - Lotissement Saint Gonthier - Nouvelle zone 1AUb village | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prise en compte des risques • Elaire : Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES | | | | | | | | | | | | | | | |
| Modification de la déserte de la zone | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Prise en compte des risques - Elaire : Réduction du sud de la zone 1AUa des Perux - secteur de Monpréaux :

Cette modification reclasse en 2AU une partie d'une zone 1AU susceptible d'être soumise au risque de ruissellement. Il avait été envisagé de reclasser en zone agricole ce secteur, mais cette modification aurait pu être considérée comme non-conforme au PADD, et fragiliser l'ensemble des trois dossiers.

Cependant, la commune n'a pas souhaité laisser cette zone en 1AU, pour une meilleure protection d'éventuels acquéreurs.

Le reclassement en 2AU a une incidence positive sur l'imperméabilisation qui est bloquée et sur l'expansion des crues qui n'est pas accentuée par un ruissellement qui aurait été plus important si la zone avait été construite.

| Modification | CLIMAT, AIR ET ENERGIE | | | | | | BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU | | | | | DECHETS ET ECONOMIE CIRCULAIRE | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------|
| | R1 - changement climatique | R2 - enjeux climat-air-énergie | R3 - perf. énergétique du bâti | R4 - énergie des entreprises | R5 - énergies renouvelables | R6 - qualité de l'air | R7 - Décliner la TVB | R8 - Préserver la TVB | R9 - zones humides | R10 - pollutions diffuses | R11 - prélèvements d'eau | R12 - économie circulaire | R13 - déchets | R14 - valorisation des déchets | R15 - incinération |
| REGLEMENT | | | | | | | | | | | | | | | |
| Modification de la rédaction concernant les équipements publics | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification pour intégrer les nouvelles normes concernant les eaux pluviales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des superficies minimales des terrains (assainissement) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification apportée pour une meilleure interprétation du règlement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la rédaction de l'article 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des formes des toitures et des matériaux utilisés | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amélioration de la protection des façades en pierre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Simplification des règles concernant la forme des ouvertures | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la hauteur des clôtures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression de certaines différences entre la zone 1AU et la zone 1AUa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression des installations industrielles hors de la zone Uz | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la desserte de la zone 1AU de la Grosse Borne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification induite par la réduction de la zone 1AU au lieudit Monpréaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustement de la hauteur des constructions | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des règles de plantation des zones de stationnement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression du COS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Modification | GESTION DES ESPACES ET URBANISME | | | | | | | | | | TRANSPORTS ET MOBILITES | | | | |
|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| | R16 - Sobriété foncière | R17 - foncier mobilisable | R18 - agriculture urbaine | R19 - expansion des crues | R20 - armature urbaine | R21 - polarités urbaines | R22 - production de logements | R23 - zones commerciales / villes | R24 - nature en ville | R25 - imperméabilisation | R26 - transports publics | R27 - pôles d'échanges | R28 - plateformes multimodales | R29 - réseau routier régional | R30 - mobilité durable des salariés |
| REGLEMENT | | | | | | | | | | | | | | | |
| Modification de la rédaction concernant les équipements publics | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification pour intégrer les nouvelles normes concernant les eaux pluviales | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des superficies minimales des terrains (assainissement) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification apportée pour une meilleure interprétation du règlement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la rédaction de l'article 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des formes des toitures et des matériaux utilisés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amélioration de la protection des façades en pierre | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Simplification des règles concernant la forme des ouvertures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la hauteur des clôtures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression de certaines différences entre la zone 1AU et la zone 1AUa | + | + | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression des installations industrielles hors de la zone Uz | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification de la desserte de la zone 1AU de la Grosse Borne | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification induite par la réduction de la zone 1AU au lieudit Monpréaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustement de la hauteur des constructions | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Modification des règles de plantation des zones de stationnement | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Suppression du COS | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Modification des formes des toitures et des matériaux utilisés

La libéralisation des formes et matériaux des toitures permettra de mieux répondre aux nouvelles normes environnementales de constructions, donc permettra des économies d'énergie sans avoir d'incidence significative sur l'environnement.

Simplification des règles concernant la forme des ouvertures

La libéralisation des formes des ouvertures permettra de mieux répondre aux nouvelles normes environnementales de constructions, donc permettra des économies d'énergie, sans avoir d'incidence significative sur l'environnement.

Ajustement de la hauteur des constructions

Autoriser un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée et plus une hauteur de 4.50 mètres à l'égout permet de réaliser des maisons plus compactes sur deux niveaux entiers, hors combles, assurant ainsi des économies d'énergie (chauffage) et un meilleur confort d'été.

Modification pour intégrer les nouvelles normes concernant les eaux pluviales

Le SRADDET préconise de gérer les eaux pluviales en privilégiant l'infiltration dans le sol ou la réutilisation, avant le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ou en dernier recours le raccordement à un réseau pluvial existant. Le règlement précise ce point en parlant d'eaux pluviales résiduelles éventuelles.

Suppression de certaines différences entre la zone 1AU et la zone 1AUa

L'augmentation de la densité dans la zone 1AUa permet d'économiser du foncier en autorisant plus de constructions sur un espace donné.

La modification du PLU est compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET

- **Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le SDAGE 2022-2027 de la partie française du district hydrographique de la Meuse a été approuvé le 18 mars 2022.

Le SDAGE doit permettre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et la préservation ou l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques. Les orientations fondamentales du SDAGE sont déclinées en 6 thèmes :

1. Eau et santé : Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade
2. Eau et pollution : Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines
3. Eau, nature et biodiversité : Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques
4. Eau et rareté : Utiliser plus sobrement la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse
5. Eau et aménagement du territoire : Gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires
6. Eau et gouvernance : Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière, et des principes d'adaptation et d'atténuation du changement climatique

La commune de CHALANDRY Elaire possède une station de prélèvement dans la Meuse classée sensible. Les modifications apportées au dossier de PLU n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

La modification du PLU est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE

- **le plan climat-air-énergie territorial**

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) Nord Ardennes a été approuvé par le Comité Syndical le 20 juin 2024. C'est un document qui décline localement une stratégie de lutte face au changement climatique. Il est établi pour 6 ans et s'articule autour de 5 axes :

1. La réduction des émissions de gaz à effet de serre
2. L'adaptation au changement climatique
3. La sobriété énergétique
4. Le développement des énergies renouvelables
5. L'amélioration de la qualité de l'air

Pour le secteur d'Ardennes Métropole, les orientations stratégiques sont les suivantes :

Axe 1 : Mieux se déplacer

- > Développer l'utilisation du vélo
- > Augmenter l'attractivité des transports en commun
- > Massifier la pratique du covoiturage
- > Faciliter l'essor de la mobilité électrique
- > Encourager la marche comme mode de déplacement urbain
- > Accompagner la dé-mobilité

Axe 2 : Mieux habiter

- > Maîtriser la consommation du patrimoine communautaire
- > Accompagner la réduction des consommations d'énergie du patrimoine communal
- > Accélérer la rénovation des logements
- > Développer l'écosystème de la rénovation énergétique
- > Agir pour une meilleure qualité de l'air intérieur
- > Participer à la sobriété foncière

Axe 3 : Mieux se nourrir

- > Maintenir l'activité agricole du territoire et encourager les transitions vers des systèmes de production durables
- > Développer et renforcer nos filières agricoles
- > Favoriser l'accès à une alimentation saine et moins transformée par la promotion d'autres pratiques d'achats et de consommation

Axe 4 : Préserver

- > Agir pour la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- > Restaurer la capacité naturelle du territoire à stocker l'eau
- > Préserver l'accès à la ressource en eau sur le plan qualitatif, quantitatif et énergétique
- > Améliorer la qualité de l'air pour limiter les impacts négatifs sur la santé des habitants

Axe 5 : Souveraineté énergétique

- > Développer la production d'énergie sur le patrimoine public
- > Massifier le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire
- > Faire émerger des projets citoyens

Incidence de la modification du PLU

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'incidence sur ces orientations stratégiques

Le blocage qui concernait la densité des zones 1AUa est supprimé.

La zone agricole est agrandie

La zone naturelle est agrandie sur une partie boisée.

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'incidence sur ces orientations stratégiques

Axe 6 : Economie résiliente

- > Développer des achats publics exemplaires
- > Soutenir la transition écologique des acteurs économiques du territoire
- > Réduire la production de déchets et faire évoluer la valorisation de ces déchets
- > Développer une économie de proximité et circulaire
- > Développer un tourisme exemplaire qui s'appuie et met en valeur le patrimoine naturel

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'incidence sur ces orientations stratégiques

Axe 7 : Mobiliser

- > Fédérer les élus et services autour des sujets de transition
- > Mettre en place des outils de partage avec les communes sur les sujets Climat Air Energie et Economie circulaire
- > Développer la formation sur les sujets en lien avec la transition écologique sur le territoire et promouvoir un campus exemplaire
- > Diffuser les enjeux du PCAET auprès des habitants du territoire

Aucune des modifications apportées au PLU n'a d'incidence sur ces orientations stratégiques

La modification du PLU est compatible avec le PCAET

- **Les autres dispositions, chartes, plans ou programmes**

Les schémas suivants qui sont en cours d'élaboration n'ont pas été étudiés :

- Le schéma de cohérence territoriale (il intégrera les documents de portée supérieure étudiés ci-dessus)
- Le schéma régional des carrières

La commune de CHALANDRY ELAIRE n'est pas concernée par les dispositions, chartes, plans ou programmes suivants, soit par ce document n'existe pas, soit parce que le territoire de la commune n'est pas concerné :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Un schéma d'aménagement et de gestion des eaux - Des directives de protection et de mise en valeur des paysages - Des dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes - Un parc naturel régional - Un parc national - Un document stratégique de façade ou de bassin maritime - Un schéma de mise en valeur de la mer - Des dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne | <ul style="list-style-type: none"> - Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (de la région Ile de France) - Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France - Les schémas d'aménagement régional de Guadeloupe, Guyane, Martinique, Mayotte ou La Réunion - Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse - Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane - Le plan de mobilité d'Ile-de-France - Un programme d'équipement de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public. |
|---|---|

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.

EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER**DOCUMENTS DE LA MODIFICATION-3 APPROUVEE**

- | | |
|---|-------|
| ➤ Le rapport de présentation de la modification | 1-M3 |
| ➤ Les Orientations d'Aménagement Particulières modifiées | 2B-M3 |
| ➤ Le règlement des zones U et 1AU et les articles des zones 1AU, A et N modifiés Le règlement n'est pas réédité dans son ensemble. Le dossier de PLU sera mis à jour pour intégrer dans un unique règlement les transformations induites par les trois procédures concomitantes. | 3p-M3 |
| ➤ Les extraits du plan de zonage à l'échelle du 1/2000 avant et après la modification Le plan de zonage n'est pas réédité dans son ensemble. Le dossier de PLU sera mis à jour pour intégrer sur un unique plan les transformations induites par les trois procédures concomitantes. | 4B-M3 |
| ➤ Les pièces complémentaires du dossier d'enquête publique | 6 |

**COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LES TROIS PROCEDURES CONCOMITANTES :
PIECES INITIALES, PIECES ISSUES DES REVISION ALLEGEE-1, REVISION ALLEGEE-2, MODIFICATION-3, PIECES COMMUNES AUX TROIS
PROCEDURES ET PIECES DE LA MISE A JOUR INTEGRANT LES TROIS PROCEDURES**

- | | | | |
|--------------|--|---|--|
| 1 | RAPPORT DE PRESENTATION | | |
| 1-MS | RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015 | | |
| 1-MS2 | RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016 | | |
| 1-RA1 | RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-1 | | |
| 1-RA2 | RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-2 | | |
| 1-M3 | RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION-3 | | |
| 2A | PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | | |
| 2B-M3 | ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES issues de la MODIFICATION-3 | | |
| 3-MJ | REGLEMENT MIS A JOUR intégrant LA REVISION ALLEGEE-2 LA MODIFICATION-3 | | |
| 4A | PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES Totalité de la commune | échelle 1/5 000 | |
| 4B-MJ | PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES MIS A JOUR Zone bâtie | échelle 1/2 000 intégrant LA REVISION ALLEGEE-1 LA MODIFICATION-3 | |
| 5 | ANNEXES | | |
| 5A | ANNEXES SANITAIRES | | |
| 5B | SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | | |
| 5C | AUTRES ANNEXES | | |
| 5D | PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE | échelle 1/2 000 | |
| 5E | PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT | échelle 1/2 000 | |
| 5F.1 | PLAN DES SUP Totalité de la commune | échelle 1/5 000 | |
| 5F.2 | PLAN DES SUP Zone bâtie | échelle 1/2 000 | |
| 5H | DOSSIER DU PPR | | |
| 6 | PIECES COMPLEMENTAIRES | | |
| 6-1 | Avis du Scot Nord Ardennes | 6-8 | Réunion examen conjoint |
| 6-2 | Avis de la Chambre d'Agriculture | 6-9 | Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint |
| 6-3 | Avis de la CDPENAF | 6-10 | Mémoire en réponse à la MRAE |
| 6-4 | Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée - Révision allégée 1 | 6-11 | Résumé non technique |
| 6-5 | Avis de l'Etat | 6.12 | Délibérations arrêtant la RA-1, la RA-2 et la Mod-3 |
| 6-6 | Avis conforme de la MRAE sur la modification 3 | 6.13 | Rapport et conclusions du CE |
| 6-7 | Avis de la MRAE sur les révisions allégées | 6.14 | Délibérations approuvant la RA1, la RA-2 et la Mod-3 |
| | | 6.15 | Arrêté de mise à jour du dossier de PLU |



DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE 2 POUR

INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE

| PROCEDURE | PRESCRITE LE | ARRETEE LE | APPROUVEE LE | ANNEXE A LA DELIBERATION DU | |
|-------------------------|--------------|------------|--------------|--|--|
| ELABORATION DU POS | 07.05.1974 | 17.11.1979 | 01.09.1980 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>CACHET DE LA MAIRIE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>SIGNATURE DU MAIRE</p> </div> </div> | |
| 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 ALLEGEE 2 | 15.06.2023 | 16.05.2024 | | | |

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE 2
POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTREES DE VILLE**

1-RA2

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

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

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 2 |
| INTRODUCTION | 4 |
| RAPPELS RÉGLEMENTAIRES | 5 |
| L'ETUDE DITE DES ENTREES DE VILLE | 5 |
| LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU | 7 |
| PLAN DE SITUATION | 8 |
| ETUDE DES ENTREES DE VILLE - ARTICLE L111-6 DE CODE DE L'URBANISME | 9 |
| ANALYSE DU SITE COMMUNAL SELON LES CRITERES DE "L'AMENDEMENT DUPONT" | 9 |
| LES NUISANCES | 9 |
| LA SECURITE | 14 |
| LA QUALITE ARCHITECTURALE | 16 |
| LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES | 18 |
| BILAN DE L'ANALYSE DU SITE | 21 |
| INTEGRATION DE L'ETUDE DES ENTREES DE VILLE DANS LE PLU | 22 |
| COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU | 23 |
| EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER | 27 |
| COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LES TROIS PROCEDURES CONCOMITANTES | 28 |

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

(Evaluation environnementale de la révision allégée-1)

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

1 - Extension de la zone Uz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - Diminution de la zone Uz

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

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

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

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

INTRODUCTION

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

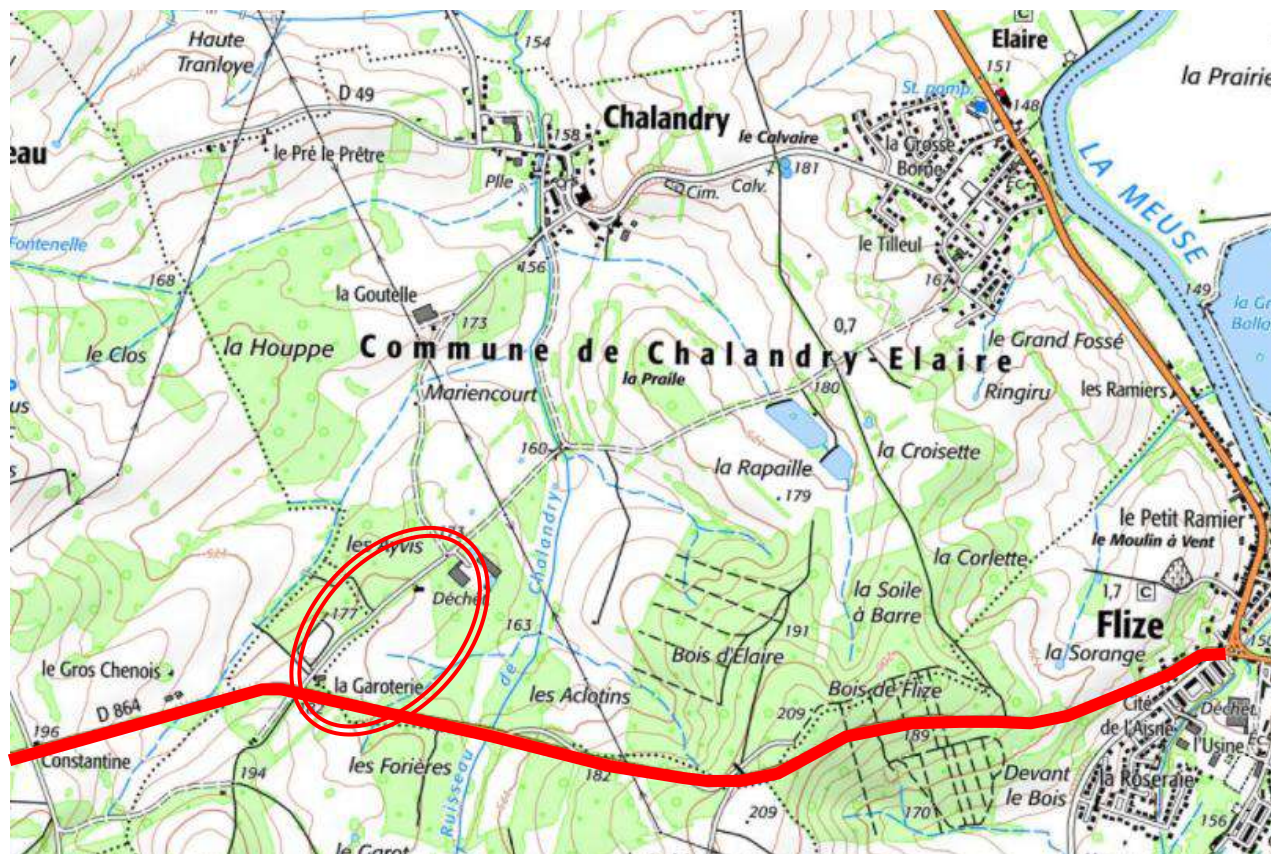
- ARCAVI (plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets),
- METHA-GAROTERIE (biogaz produit à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques)
- et BIOGENIE (retraitement de terres polluées).

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

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

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

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



RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

⇒ L'ETUDE DITE DES ENTREES DE VILLE

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

Article L111-6

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

Article L111-7

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

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

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

Article L111-8

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

Le champ d'application du principe d'interdiction

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

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

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

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

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

Les critères de la qualité de l'urbanisation

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

Les critères à prendre en compte sont :

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

⇒ LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

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

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

Article L153-31 - I

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

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

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

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

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

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

Article L153-34

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

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

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

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

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

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

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

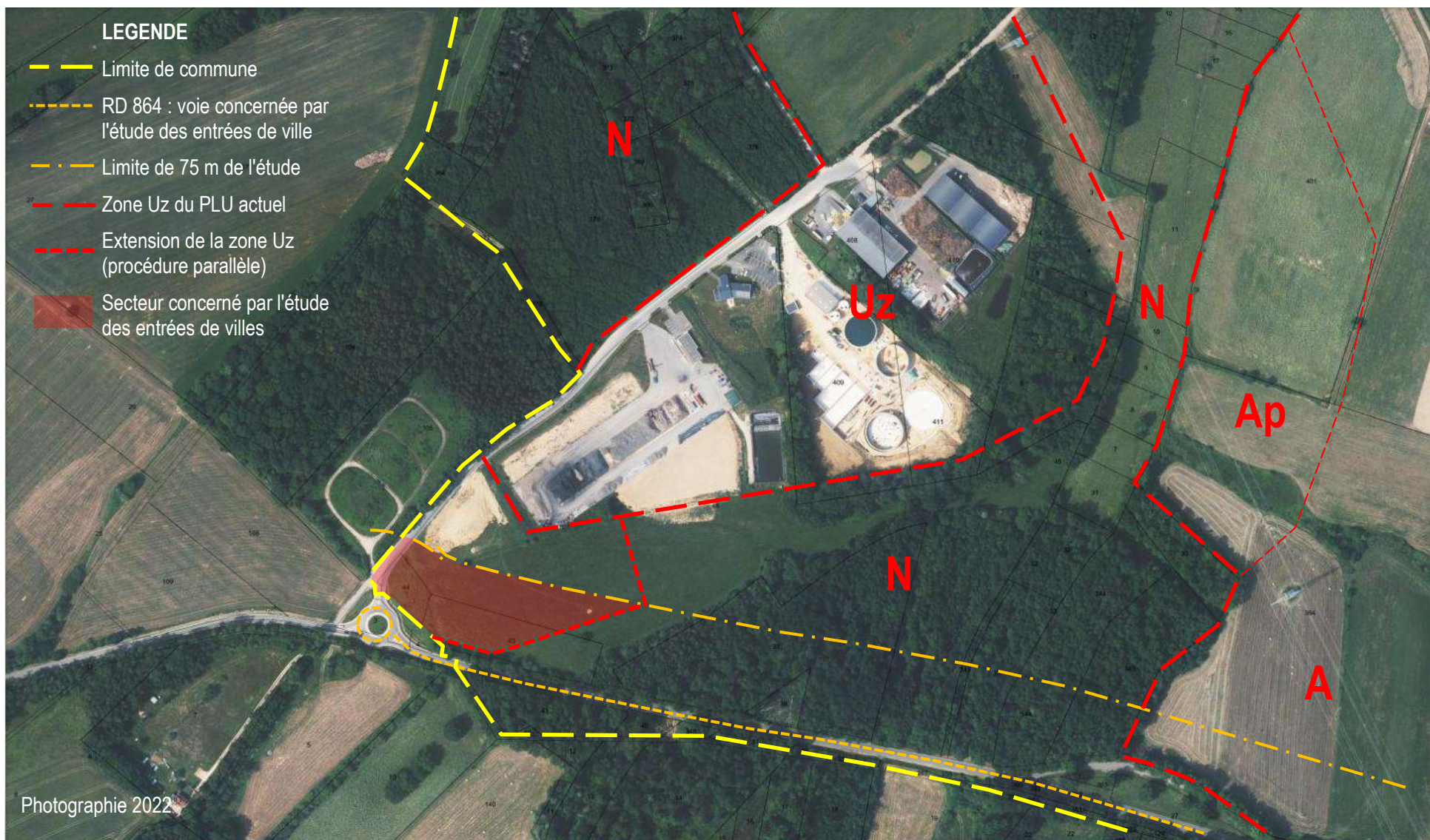
Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L.153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis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

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

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

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

PLAN DE SITUATION



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

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

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

LES NUISANCES

Nuisances sur les zones habitées

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

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

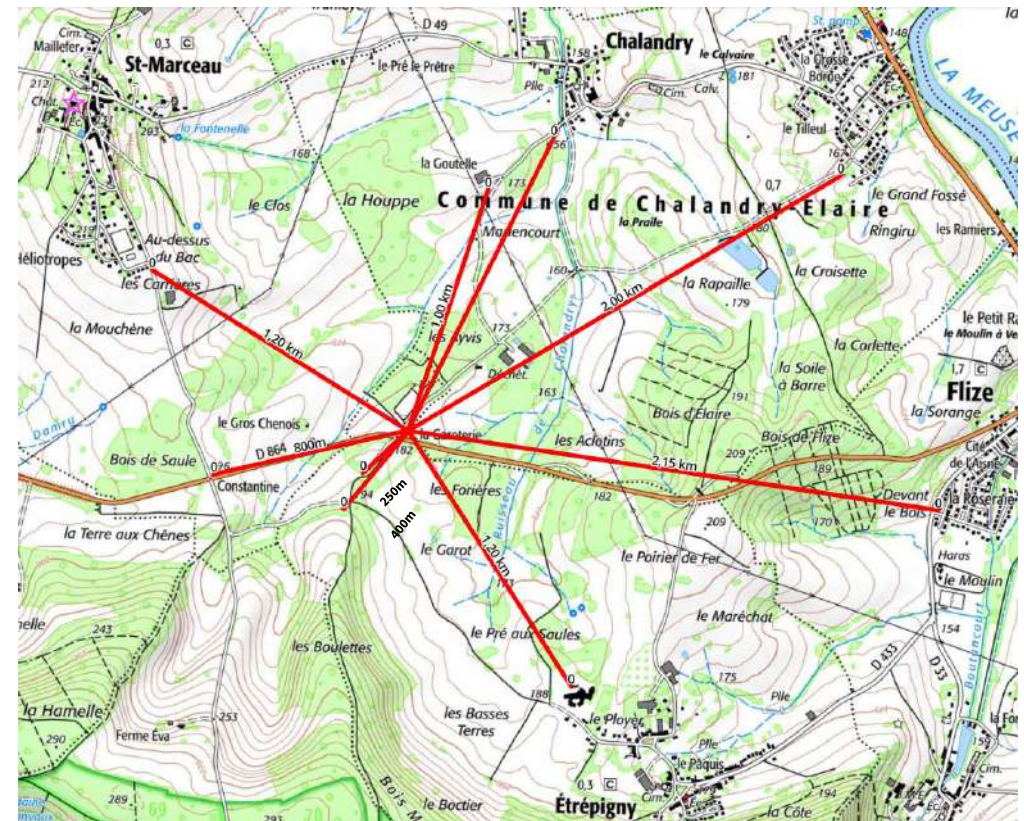
La zone urbanisée la plus proche est à 1.2 km (Saint Marceau, Etrépigny et Chalandry)

Nuisances concernant les employés de la zone

Tous les employés de la zone sont déjà dans un environnement engendrant du bruit et des poussières.

Les employés de la plate-forme multi-filière, du traitement des terres polluées et de la méthanisation 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. Ainsi, les niveaux doivent respecter des limites relatives aux heures de fonctionnement, des perturbations pouvant intervenir dans le cadre du travail de nuit. Les aménagements intérieurs doivent permettre de limiter les niveaux internes aux bâtiments occupés par des tiers. Ces mesures internes sont définies dans le cadre d'études acoustiques propres à chaque entreprise.

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

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

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

Pour les employés de la zone, les futures installations bruyantes seront mises en place dans un bâtiment fermé et l'augmentation du niveau sonore est considérée dans l'évaluation environnementale jointe comme ayant un impact négatif faible.

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

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

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

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

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

Nuisances engendrées par le trafic routier induit

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

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.

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

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

Nuisances olfactives éventuelles

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

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

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

Nuisances dues à la dispersion de poussières

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

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.

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

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

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

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

Nuisances concernant les zones naturelles

ZNIEFF et Zones Natura 2000

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

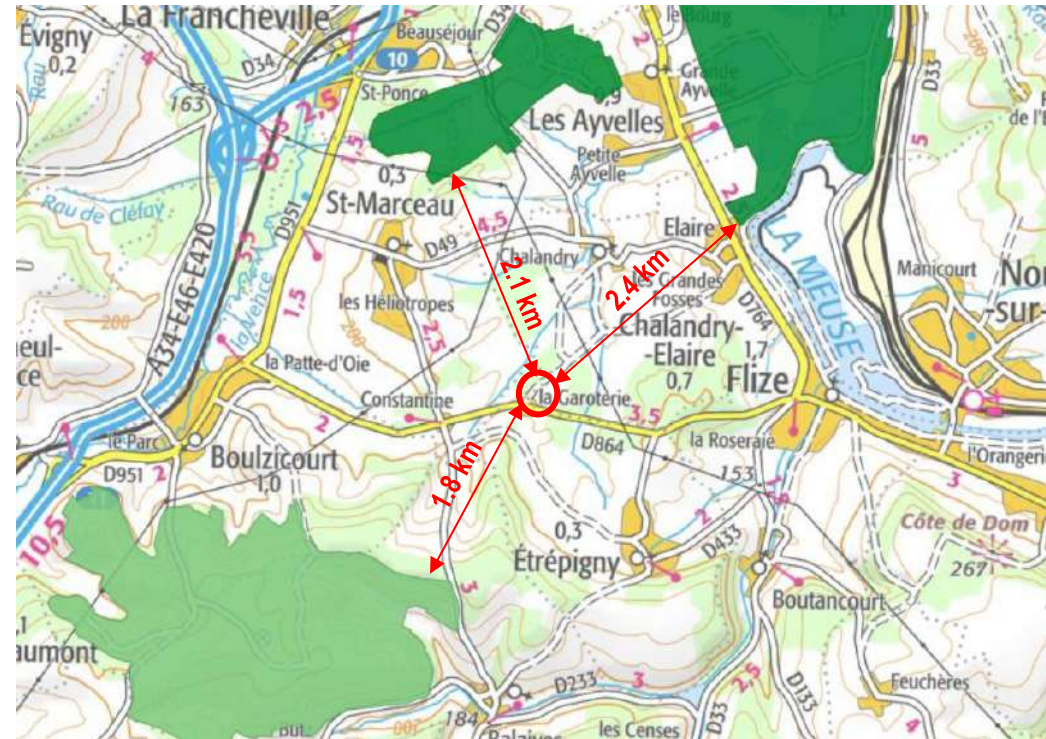
- La ZNIEFF de type 2 : Bois d'Enelle au sud de Boulzicourt à 1.8 km environ au sud-ouest
- La ZNIEFF de type 1 : bois, prairies et fort Des Ayvelles et de La Francheville à environ 2.1 km au nord
- La ZNIEFF de type 1 : ballastières Des Ayvelles et Villers-Semeuse à 2.4 km au nord-est

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

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

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

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



Zones humides

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

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

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

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

- Collecte et traitement des eaux entrant potentiellement en contact avec les déchets avant rejet.
- Transit par un déshuileur/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. Ces préconisations sont les suivantes :

- Réduire l'emprise du projet au maximum,
 - Eviter toute opération de déboisement dans le cadre des travaux et de l'aménagement,
 - Renforcer les continuités écologiques locales en plantant des haies en pourtour de l'aménagement et en prévoyant des dispositifs de passage à petite faune si le site était clôturé
 - Restaurer et agrandir la mare en limite du site d'étude et y favoriser la présence d'amphibiens,
 - Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts pour permettre la création locale de zones refuge pour la petite faune.
- ⇒ Afin de s'assurer que le projet n'impacte pas les enjeux écologiques, en amont de l'étude d'impact intégrant les mesures ERC qui devra être réalisée dans le cadre du projet, 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 SECURITE

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

Situation lors de l'élaboration du PLU.

Situation actuelle



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

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

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

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

Sécurité des usagers de la zone

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

⇒ Les recommandations 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 QUALITE ARCHITECTURALE

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

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

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

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

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



Les bâtiments existants sont de plusieurs factures :

Les bâtiments types installation de chantier de BIOGENIE / ENGLOBE



Le siège d'ARCAVI - Bois, verre et métal



Les dômes de la méthanisation METHA-GAROTERIE



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



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

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

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

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

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

Prescription à intégrer au PLU

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

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

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

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

LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

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

PHOTOGRAPHIES

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

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



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



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

La végétation masque les
contours du terrain.

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



Vue à partir de la voie communale



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

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

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

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

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

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

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

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 déperir. 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 déperit ponctuellement, elle sera complétée ~~remplacée~~ 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.

BILAN DE L'ANALYSE DU SITE

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

Règles concernant les bâtiments

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

Règles concernant les zones de circulation et de stationnement des véhicules

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

Règles concernant la végétation

- ⇒ Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- ⇒ La haie existante bordant la RD 864 sera 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 qui y seront implantés.
- ⇒ La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.

Règles concernant les installations techniques

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

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

Cette analyse doit maintenant être intégrée dans le PLU.

La présente étude est annexée au rapport de présentation et le règlement est complété en conséquence.

Les superficies du PLU sont inchangées, les modifications de zonage sont prises en compte de la révision allégée-1 et la modification.

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

COMPLEMENTS A APPORTER AU REGLEMENT DU PLU

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

CARACTERE DE LA ZONE U

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

Elle comprend :

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

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

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.2 - Dans le secteur Uz

Sont interdits :

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

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

Rappels:

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

2.1 - Dans toute la zone

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

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

2.4 - Dans le secteur Uz

Les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés.

Les zones de stockage seront éloignées de la RD 864.

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

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

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

Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**3.1 - Accès**

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

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

Dans le secteur Uz :

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

3.2 - Voies nouvelles

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

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

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :**Dans le secteur Uz :**

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

Article U.4 - Desserte par les réseaux**4.2 - Alimentation en eau****Eau potable**

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

Eau à usage non domestique

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

4.3 - Assainissement

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

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

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

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

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

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

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

Dans le secteur Uz :

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

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

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

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

6.3 - Dans le secteur Uz

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

Les façades avant des constructions doivent, soit :

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

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

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

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

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

7.3 - Dans le secteur Uz

a - Implantation en limite

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

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

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

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

8.2 - Dans le secteur Uz

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

Article U.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article U.10 - Hauteur maximale des constructions

10.2 - Dans le secteur Uz

Néant.

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

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

Dispositions générales

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

11.3 - Dans le secteur Uz

Dispositions générales

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

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

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

Sont interdits :

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

Clôtures sur voies

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

Article U.12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 - Dans le secteur Uz

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

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

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

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

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

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

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

Dans le secteur Uz :

- Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- **La haie existante bordant la RD 864 sera 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 qui y seront implantés.
- **La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.**

Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

-

EVOLUTION DES PIECES DU DOSSIER**DOCUMENTS DE LA REVISION ALLEGEE-2 APPROUVEE DU PLU
POUR INTEGRATION D'UNE ETUDE DES ENTrees DE VILLE**

- | | |
|--|---------|
| ➤ Le rapport de présentation de la révision allégée-2 | 1-RA2 |
| ➤ Le règlement de la zone Uz révisé Le règlement n'est pas réédité dans son ensemble. Le dossier de PLU sera mis à jour pour intégrer dans un unique règlement les transformations induites par les trois procédures concomitantes. | 3Uz-RA2 |
| ➤ Les pièces complémentaires du dossier d'enquête publique | 6 |

COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LES TROIS PROCEDURES CONCOMITANTES :
PIECES INITIALES, PIECES ISSUES DES REVISION ALLEGEE-1, REVISION ALLEGEE-2, MODIFICATION-3, PIECES COMMUNES AUX TROIS
PROCEDURES ET PIECES DE LA MISE A JOUR INTEGRANT LES TROIS PROCEDURES

- 1 **RAPPORT DE PRESENTATION**
- 1-MS **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015**
- 1-MS2 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016**
- 1-RA1 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-1**
- 1-RA1-EE **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ANNEXE DES REVISIONS ALLEGEEES**
- 1-RA2 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-2**
- 1-M3 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION-3**
- 2A **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
- 2B-M3 **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES issues de la MODIFICATION-3**
- 3-MJ **REGLEMENT MIS A JOUR intégrant LA REVISION ALLEGEE-2 LA MODIFICATION-3**
- 4A **PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES** Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 4B-MJ **PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES MIS A JOUR** Zone bâtie échelle 1/2 000 intégrant LA REVISION ALLEGEE-1 LA MODIFICATION-3
- 5 **ANNEXES**
- 5A ANNEXES SANITAIRES
- 5B SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 5C AUTRES ANNEXES
- 5D PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE échelle 1/2 000
- 5E PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT échelle 1/2 000
- 5F.1 PLAN DES SUP Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 5F.2 PLAN DES SUP Zone bâtie échelle 1/2 000
- 5H DOSSIER DU PPR
- 6 **PIECES COMPLEMENTAIRES**
- | | |
|---|--|
| <p>6-1 Avis du Scot Nord Ardennes</p> <p>6-2 Avis de la Chambre d'Agriculture</p> <p>6-3 Avis de la CDPENAF</p> <p>6-4 Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée - Révision allégée 1</p> <p>6-5 Avis de l'Etat</p> <p>6-6 Avis conforme de la MRAE sur la modification 3</p> <p>6-7 Avis de la MRAE sur les révisions allégées</p> | <p>6-8 Réunion examen conjoint</p> <p>6-9 Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint</p> <p>6-10 Mémoire en réponse à la MRAE</p> <p>6-11 Résumé non technique</p> <p>6.12 Délibérations arrêtant la RA-1, la RA-2 et la Mod-3</p> <p>6.13 Rapport et conclusions du CE</p> <p>6.14 Délibérations approuvant la RA1, la RA-2 et la Mod-3</p> <p>6.15 Arrêté de mise à jour du dossier de PLU</p> |
|---|--|

DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz

| PROCEDURE | PRESCRITE LE | ARRETEE LE | APPROUVEE LE | ANNEXE A LA DELIBERATION DU | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------------|
| ELABORATION DU POS | 07.05.1974 | 17.11.1979 | 01.09.1980 | 11.12.2025 | |
| ELABORATION DU PLU | 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | |
| MISE A JOUR | | | 15.01.2007 | CACHET DE LA MAIRIE | SIGNATURE DU MAIRE |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 21.01.2016 | | |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 31.03.2016 | | |
| REVISION ALLEE 1 | 15.06.2023 | 16.05.2024 | 11.12.2025 | | |
| | | | | | |

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEE 1
POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz**

1-RA1

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

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

DEPARTEMENT DES ARDENNES
COMMUNE DE CHALANDRY ELAIRE
PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION ALLEE 1 POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz

| PROCEDURE | PRESCRITE LE | ARRETEE LE | APPROUVEE LE | ANNEXE A LA DELIBERATION DU | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|---|
| ELABORATION DU POS | 07.05.1974 | 17.11.1979 | 01.09.1980 | 11.12.2025 | |
| ELABORATION DU PLU | 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | |
| MISE A JOUR | | | 15.01.2007 | CACHET DE LA MAIRIE  | SIGNATURE DU MAIRE  |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 21.01.2016 | | |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 31.03.2016 | | |
| REVISION ALLEE 1 | 15.06.2023 | 16.05.2024 | 11.12.2025 | | |
| | | | | | |

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEE 1
POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz**

1-RA1

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

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

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE | 2 |
| RAPPELS RÉGLEMENTAIRES | 4 |
| SITUATION ACTUELLE | 5 |
| DEVELOPPEMENT DE LA ZONE | 10 |
| LOCALISATION DU PROJET - ESQUISSE 2022 | 11 |
| EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - EXTRAITS | 12 |
| AVANT PROJET 2023 - EVITEMENT DE LA ZONE HUMIDE INDUISANT UNE NOUVELLE LOCALISATION | 15 |
| PROJET 2024 - REDUCTION FINALE DE L'EXTENSION DE LA ZONE Uz | 16 |
| EVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PROJET | 17 |
| EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU ET EQUILIBRE DES SUPERFICIES | 18 |
| EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU PAR LA REVISION ALLEGEE 1 | 18 |
| EN PARALLELE EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU PAR LA MODIFICATION 3 | 19 |
| AU FINAL EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU - ZONE DE LA GAROTERIE | 20 |
| MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE | 21 |
| TABLEAU DES SUPERFICIES APRES LA REVISION ALLEGEE 1 | 23 |
| VERIFICATION DE LA CONFORMITE PAR RAPPORT AU PADD | 24 |
| COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE 1 AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX | 26 |
| COMPOSITION DU DOSSIER | 31 |

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

(Evaluation environnementale de la révision allégée-1)

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

1 - Extension de la zone Uz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - Diminution de la zone Uz

Pour ne pas augmenter la superficie de la zone Uz, il est proposé de reclasser une partie de la zone Uz en zone naturelle N ou agricole A.

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

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

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

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

⇒ LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

L'extension de la zone Uz sur la zone N réduit une zone naturelle et relève donc de la procédure de révision. Cette révision, uniquement destinée à la réduction d'une zone naturelle, prend une forme "allégée", avec un examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques :

Les articles L153-31 et suivants du code de l'Urbanisme déterminent la procédure à utiliser pour réduire une zone naturelle :

Article L153-31 - I

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-34

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

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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

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

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

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

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

SITUATION ACTUELLE

La zone d'activité de Chalandry-Elaire est située au sud-ouest du territoire communal, à l'écart des zones habitées.

Elle est quasiment entièrement occupée par les sociétés : ARCAVI (plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets), METHA-GAROTERIE (biogaz produit à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques) et BIOGENIE (retraitement de terres polluées).

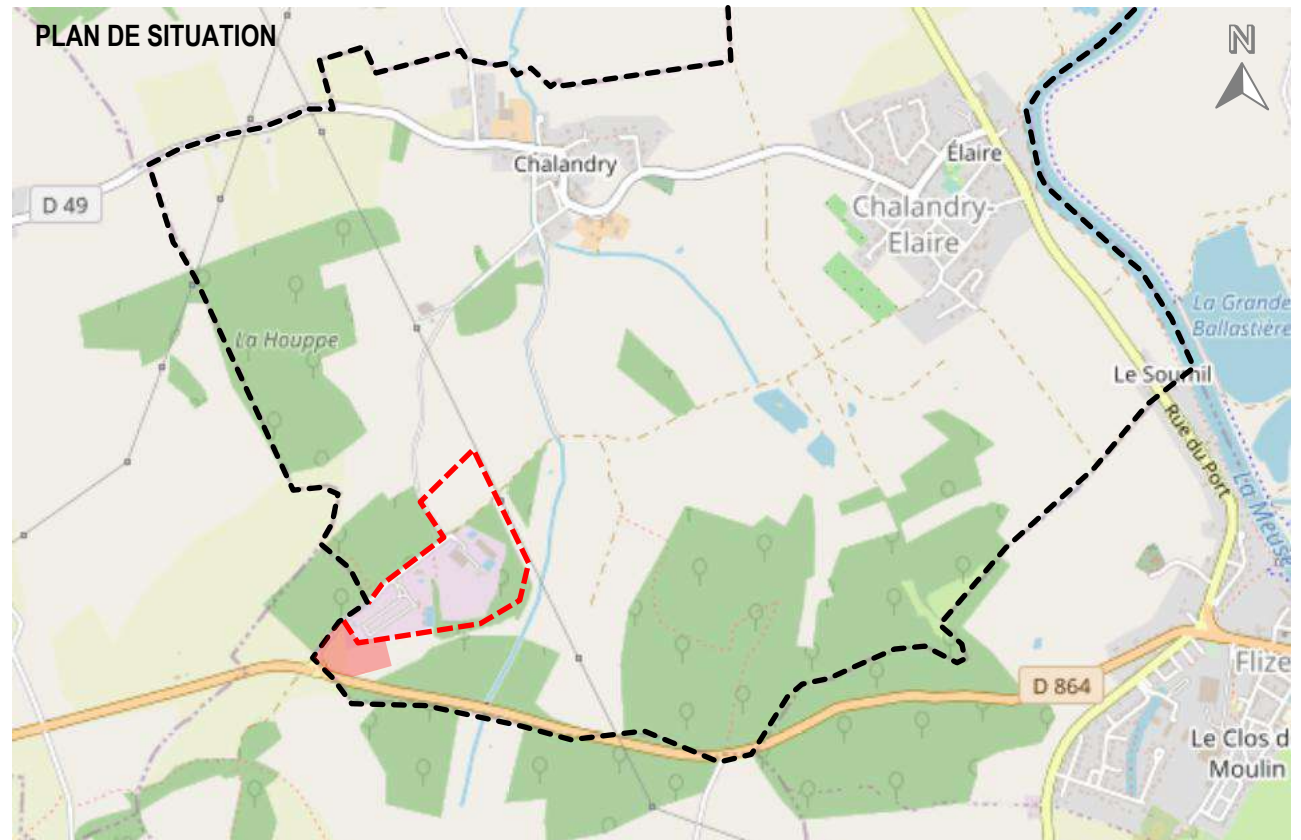
La société ARCAVI a maintenant en projet d'installer sur le même site une nouvelle filière de valorisation des déchets : la production de CRS (combustible solide de récupération).

Pour installer cette nouvelle activité, il est nécessaire d'étendre la zone Uz actuelle. Cette extension est étudiée dans la présente révision allégée-1.

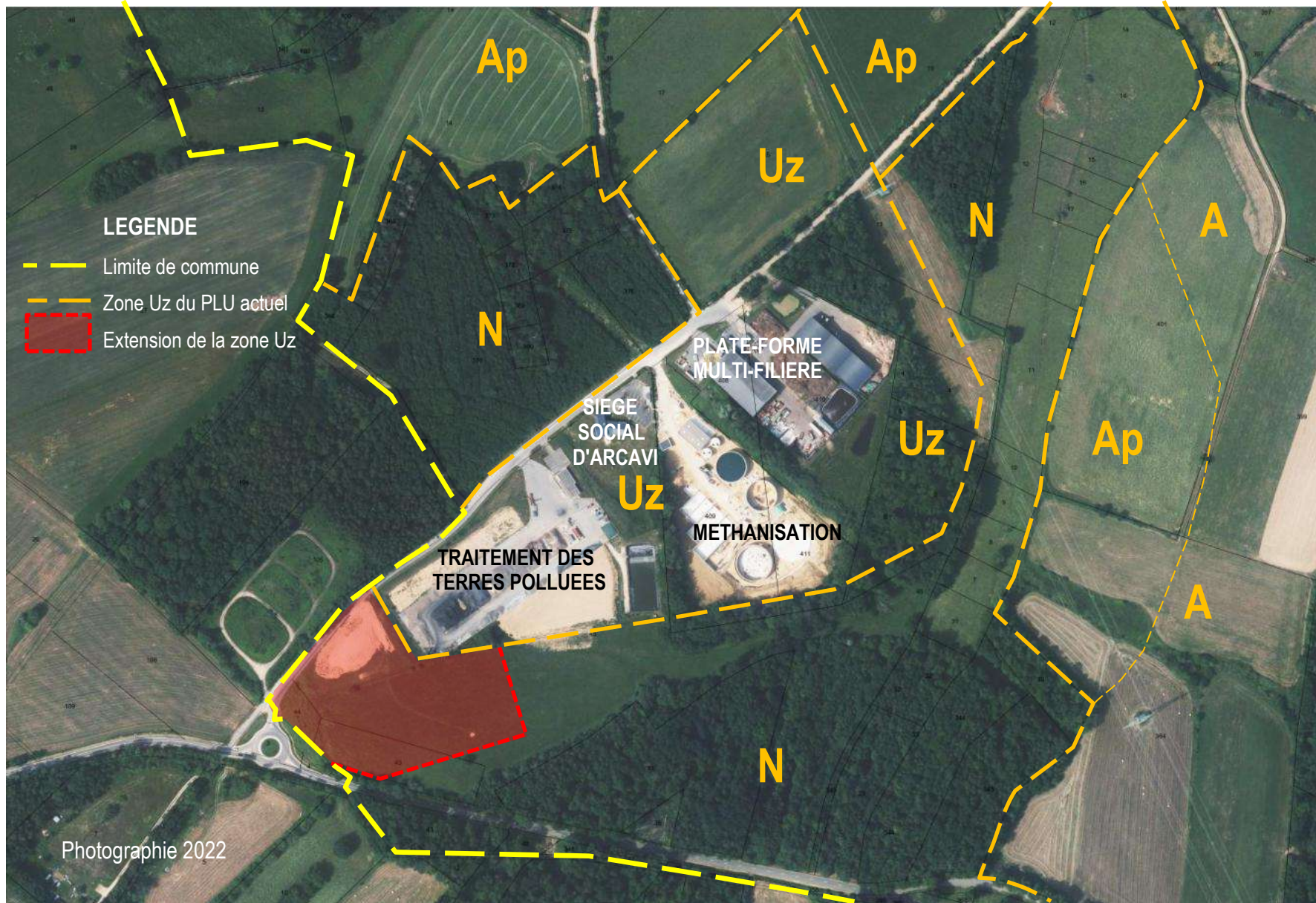
L'extension de la zone Uz est située à proximité d'une route classée à grande circulation, elle est donc soumise à l'étude dite des entrées de ville intégrées au dossier de PLU par la révision allégée-2 menée en parallèle.

Le but de la révision allégée-1 du Plan Local d'Urbanisme est exclusivement d'étendre la zone Uz sur la zone naturelle N voisine.

En échange de l'extension de la zone Uz à proximité du rond-point, des parcelles boisées ou situées sous la ligne électrique THT, à l'autre bout de la zone Uz, seront reclassées en zone naturelle N ou agricole Ap. Ce reclassement sera effectué par le biais d'une modification menée en parallèle de la présente révision allégée. Cela permet d'obtenir une réduction de la superficie de la zone Uz à la fin des deux procédures.



PLU ACTUEL ET PROJET D'EXTENSION



DONNEES DU PLU

En 2005, lors de l'élaboration du PLU, le rapport de présentation décrit la zone Uz :

"Une casse était implantée sur l'ancienne plate-forme GDF dans les bois au sud-ouest de la commune. L'activité est arrêtée. Le terrain est une propriété communale et reste destiné à l'implantation d'une activité.

"La zone Uz d'activités pouvant comporter des nuisances (ancienne zone UY) est maintenue.

"La zone de l'ancienne casse est agrandie pour permettre d'accueillir de nouvelles activités. Elle est située de part et d'autre d'une voie hors gel et éloignée de toute habitation. Une bande inconstructible est conservée entre la zone créée et la maison isolée implantée à l'extrême sud-ouest de la commune. Une ceinture verte est conservée autour de la zone. Une zone tampon de 200 mètres est créée en limite de zone agricole pour éviter la présence de tiers et permettre l'implantation d'installations classées."

La zone Uz était limitée en direction de l'ouest pour protéger la maison isolée implantée à l'extrême sud-ouest de la commune.

OCCUPATION ACTUELLE

ARCAVI (plate-forme multi-filière de traitement et valorisation de déchets)

La société ARCAVI s'est développée sur la zone Uz à partir de 2004 en commençant par la création d'un centre multi-filière de valorisation des déchets verts et bois énergie. En 2009, suivent la création d'un centre de tri et d'une déchèterie professionnels.

Le pôle multi-filière de Chalandry-Elaire est tourné vers quatre activités :

- le compostage des déchets organiques. Le compost suit la qualité ECO LABEL. Il est vendu aux professionnels, aux agriculteurs locaux, aux maraîchers, aux collectivités et aux particuliers.
- la préparation du bois en biomasse combustible. L'objectif est de réaliser de la bio masse à partir du bois d'emballage (Classe A) collecté qui est mélangé à de la plaquette forestière et à des écorces . L'ensemble est broyé, déferraillé et amalgamé. Il est ensuite vendu comme combustible à des chaufferies collectives telles que la ZUP de Sedan ou l'hôpital de Bélaïr.
Le bois peint ou traité (classe B) est séparé du bois noble. Il est ensuite déferraillé et broyé sommairement pour alimenter les chaufferies équipées pour le traitement des fumées. Pour répondre aux besoins de traitement et de préparation de bois combustibles, la société ARCAVI a construit un nouveau hangar pour le stockage du bois.
- le regroupement des déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), composés d'appareils électro-ménagers : téléviseurs, ordinateurs, cuisinières ; réfrigérateurs, radios...
- le centre de tri et la déchèterie professionnelle. Depuis le 1 décembre 2009, la déchetterie est ouverte aux artisans, commerçants et industriels sur le pôle multi-filière de Chalandry-Elaire. Le centre de tri et la déchèterie professionnelle répondent à un besoin exprimé par les professionnels. En un seul endroit, les artisans-commerçants et petites entreprises peuvent trier et déposer leurs déchets spécifiques. ARCAVI se charge de trouver les filières adaptées au traitement ou à la revalorisation de tout type de déchets (hors déchets hospitaliers, produits explosifs et radioactifs).

Cet équipement leur permet de valoriser ou de traiter les déchets divers :

- Cartons, films plastiques, papiers divers, matériaux en PVC, bois, ferraille,
- Déchets dangereux en petites quantités comprenant notamment les solvants, les acides bases, les peintures, les piles,
- Les gravats et les déchets d'amiantes liés aux matériaux inertes issus des chantiers et BTP auxquels s'ajoutent en mélange des éléments ferreux, des bois et plastiques divers,

Maintenant, la plate-forme Multi-filières offre une gamme complète de solutions de traitement ou de valorisation à tout type de déchets : compostage, recyclage papier, bois, ferrailles, déchèterie professionnelle, tri. L'ensemble des activités de la plate-forme multi-filières est certifier ISO 14001.

ARCAVI fait partie des entreprises retenue par Eco-mobilier, pour la valorisation des déchets d'ameublement. Créé en 2012, Eco-Mobilier est un éco-organisme agréé pour la gestion des déchets d'ameublement des particuliers et des professionnels. Voici les 10 catégories concernées par l'éco-mobilier :

- meubles de salon séjour et rembourrés ;
- salle à manger ;
- meubles d'appoint ;
- meubles de chambre à coucher ;
- literie ;
- meubles de bureau ;
- meubles de cuisine ;
- meubles de salle de bains ;
- meubles de jardin ;
- sièges

ARCAVI a également implanté son siège social sur le site.

METHA-GAROTERIE (biogaz produit à partir d'effluents d'élevage, de matières agricoles et de déchets organiques)

A partir de 2016, un projet de méthanisation territoriale avec injection du biométhane dans le réseau de distribution de gaz voit le jour à Chalandry-Elaire. Il prend forme avec la création de la société METHA-GAROTERIE.

Initié par des agriculteurs et la société ARCAVI, le projet territorial de méthanisation est porté par un collectif de partenaires associés dans la société METHA-GAROTERIE. Celle-ci a pour vocation de valoriser les effluents agricoles et les biodéchets du territoire en fertilisant et en énergie renouvelable.

Les actionnaires du projet sont essentiellement des acteurs locaux : la SAEM ARCAVI, l'Association de la Méthanisation La Garoterie qui regroupe 16 agriculteurs et le lycée agricole de Saint Laurent, le Centre d'Inséminations artificielles de Villers Semeuse, ENERCOOP ARDENNES CHAMPAGNE ainsi que deux agriculteurs actionnaires directs. La société France BIOGAZ DEVELOPPEMENT, un développeur Alsacien investisseur dans les projets de méthanisation, apporte complément d'investissement selon les besoins. Le projet est ouvert aux financements citoyens.

Le biogaz produit par l'installation de méthanisation sera injecté dans le réseau de distribution de gaz, situé à proximité du site d'ARCAVI à Chalandry-Elaire.
Le digestat produit à l'issue du processus de méthanisation sera quant à lui revalorisé en tant que fertilisant sur les terres agricoles des adhérents de l'association de la Méthanisation La Garoterie.

BIOGENIE (retraitement de terres polluées).

BIOGENIE Europe est une filiale d'ENGLOBE (firme internationale spécialisée en traitement des sols et de la biomasse, en sciences de l'environnement et en ingénierie), Dans la zone industrielle de Chalandry-Elaire, BIOGENIE a implanté un nouveau centre de traitement et de valorisation des terres, nommé SOLutions Nord-Est et ouvert en 2018. BIOGENIE est spécialisé dans le traitement des terres polluées (solvants, hydrocarbures, métaux lourds...). La société intervient auprès d'acteurs publics ou privés (dépollueurs, travaux publics, bureaux d'études, industriels...).

SOLutions Nord-Est dispose de plusieurs technologies sur sa plate-forme :

- Biotraitement (pour les hydrocarbures) : digestion des polluants par des microorganismes
- Sol Washing (pour les métaux lourds) : une installation de lavage de sols appropriée aux métaux lourds avec extraction des composants valorisables (sables, graviers) pour réduire la fraction polluée à une boue qui sera éliminée en filière agréée
- Désorption thermique pour les sols fortement contaminés en hydrocarbures (pour les polluants organiques de type dérivés de goudron) : chauffer les sols pour extraire les contaminants et les traiter.

Ces traitements assurent la dépollution et permettent la valorisation des sols traités par la mise à disposition de matériaux recyclés (sables, graviers), alternative à l'enfouissement et à l'incinération.

A plein régime, le site pourra traiter 60 000 T de terres par an. Cela représente un investissement de 3,5 millions d'euros et la création de 5 emplois directs à 3 ans, plus une vingtaine d'emplois indirects.

Le site ardennais rayonnera sur plusieurs départements, englobant ainsi les secteurs de Metz, Nancy, Bar-le-Duc, Troyes, Reims, Laon et Valenciennes.

BIOGENIE s'est installé à proximité D'ARCAVI au bénéfice de chacun : Une partie des terres traitées sera récupérée par ARCAVI, ce qui permet, en circuit court, des débouchés pour l'un et un approvisionnement pour l'autre.

BIOGENIE est accompagné par le Conseil Départemental des Ardennes et par Ardennes Développement.

La zone industrielle de Chalandry-Elaire est donc devenu un site de référence pour le traitement et la valorisation des déchets de toutes natures.

DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

La société ARCAVI, pour poursuivre dans la même optique, a maintenant en projet d'installer sur le même site une nouvelle filière de valorisation des déchets : la production de CSR (combustible solide de récupération). Il s'agit de la fraction combustible résultant d'un tri mécanique des déchets lors duquel sont soustraites les fractions à faible pouvoir calorifique.

La production de CSR permet de répondre à la réglementation sur la valorisation des déchets et limite le poids fiscal appliqué à l'enfouissement. La production de CSR valorise des déchets qui ne peuvent être recyclés. C'est un combustible de substitution préparé à partir de déchets non dangereux (bois, refus de tri, résidus de déchets d'activité économique, encombrants de déchèteries). Il se substitue à l'énergie fossile.

La préparation du CSR repose sur des opérations de tri, de broyage et d'affinage. Il faut pour cela un centre de tri spécifique.

Le Combustible solide de récupération (CSR) est défini par une norme qui permet de le distinguer des autres combustibles dérivés de déchets en fixant des critères de qualité.

Les CSR sont des combustibles solides préparés (traités, homogénéisés et améliorés pour atteindre une qualité pouvant faire l'objet d'échanges commerciaux entre les producteurs et les utilisateurs) à partir de déchets non dangereux, utilisés pour la valorisation énergétique dans des usines d'incinération ou de co-incinération

Les CSR sont classés selon un critère économique (le PCI ou pouvoir calorifique inférieur), un critère technique (la teneur en chlore) et un critère environnemental (la teneur en mercure).

Si les normes ne sont pas respectées, les CSR deviennent du combustible issu de déchet (CDD), qu'il est plus difficile d'utiliser.

Entrent également en ligne de compte la granulométrie, l'humidité, la teneur en cendres et, la teneur en polluants (halogènes, métaux lourds, etc.).

L'un des objectifs de la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 de favoriser le développement du combustible solide de récupération. Il s'agit d'une filière utile pour permettre de réduire à terme la mise en stockage de déchets ménagers, tout en effectuant des économies sur les ressources en combustible fossiles.

La Commission européenne elle-même souhaite que les financements des Etats membres se portent désormais prioritairement sur le recyclage des matières issues du tri des déchets. Dans le cadre la loi sur la transition énergétique, la mise en décharge des déchets doit être réduite de 50% d'ici 2025 en augmentant la valorisation matière ou énergétique. Dans ce contexte, la fabrication du CSR permet d'éviter la mise en décharge de certains déchets. Néanmoins, la priorité reste au recyclage avant la valorisation énergétique.

ARCAVI souhaite installer ce nouveau centre à La Garoterie, ce qui permettra un traitement direct des refus de tri issus de la plate-forme multi-filière et de la déchèterie professionnelle.

Dans un premier temps, le CSR produit permettra de produire un combustible non fossile.

Dans un deuxième temps, il est envisagé de construire une unité de valorisation sur place du CSR, en produisant :

- Soit du méthane de synthèse, qui sera rejeté dans les réseaux de transport de gaz comme le gaz issu du méthaniseur,
- Soit de la production et de la distribution d'hydrogène notamment routier, en fonction des avancées de la technologie.

Pour cette deuxième production, la proximité immédiate de la RD 864 est un atout indéniable.

LOCALISATION DU PROJET - ESQUISSE 2022

Il fois le projet technique validé, encore fallait-il le localiser. Il devait être :

- situé à proximité immédiate de la plate-forme multi-filière pour éviter un maximum de transport

Et pour préserver l'avenir :

- proche de la RD en cas de distribution d'hydrogène
- proche de la méthanisation en cas de production de méthane de synthèse pour utiliser le même point d'injection dans le réseau.

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

La parcelle ZD 15p classée pour partie en zone Uz et située au nord de la voie de desserte de la zone d'activité avait été envisagée pour accueillir le projet.

La vocation encore agricole de la zone, l'éloignement avec la RD 864, la coupure de la voie existante, la présence de secteurs humides et la pente du terrain qui ne permettait pas de gérer gravitairement les eaux pluviales ont eu raison de cette d'implantation.

ARCAVI a donc étudié le surplus de sa propriété, en continuité des installations existantes. L'arrière de la parcelle D 410 où est situé la plate-forme de tri ne possédait pas une superficie suffisante, et ARCAVI préférerait conserver la zone boisée autour de ses installations.

La localisation du projet sur les parcelles D 45 et 402 qui jouxtent la RD s'est alors imposée.

Un premier projet présenté ci-contre était localisé à l'arrière de la parcelle de traitement des terres polluées. Il évitait la parcelle D 44.



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - EXTRAITS

Pour assurer la réalisation du projet, et notamment la révision allégée du PLU nécessaire au classement de la parcelle concernée dans la zone industrielle, ARCAVI a fait réaliser en 2022 une évaluation environnementale sur la base des études en cours - voir l'étude totale en annexe du rapport de présentation - DIE Remédiation février 2023

Extrait de l'Evaluation Environnementale concernant les zones humides : pages 38 et suivantes

La figure cartographiant les éléments du tableau se trouve ci-dessous.

Cartographie des zones humides

⊙ Critère floristique

Les habitats du site ont fait l'objet d'une étude à part entière à l'occasion de l'inventaire de la flore globale du site. A des fins de recherche de zone humide, cette cartographie des habitats a été reprise en prenant en compte la classification des habitats en zone « humide », également définis dans l'arrêté ministériel. (voir le tableau dans l'EE)

Un habitat est composé d'une mosaïque d'habitats humides et non-humides. Il est considéré comme non-humide dans la mesure où la flore indicatrice n'était pas majoritaire lors de l'inventaire. Il a fait l'objet de relevés pédologiques pour le caractériser.

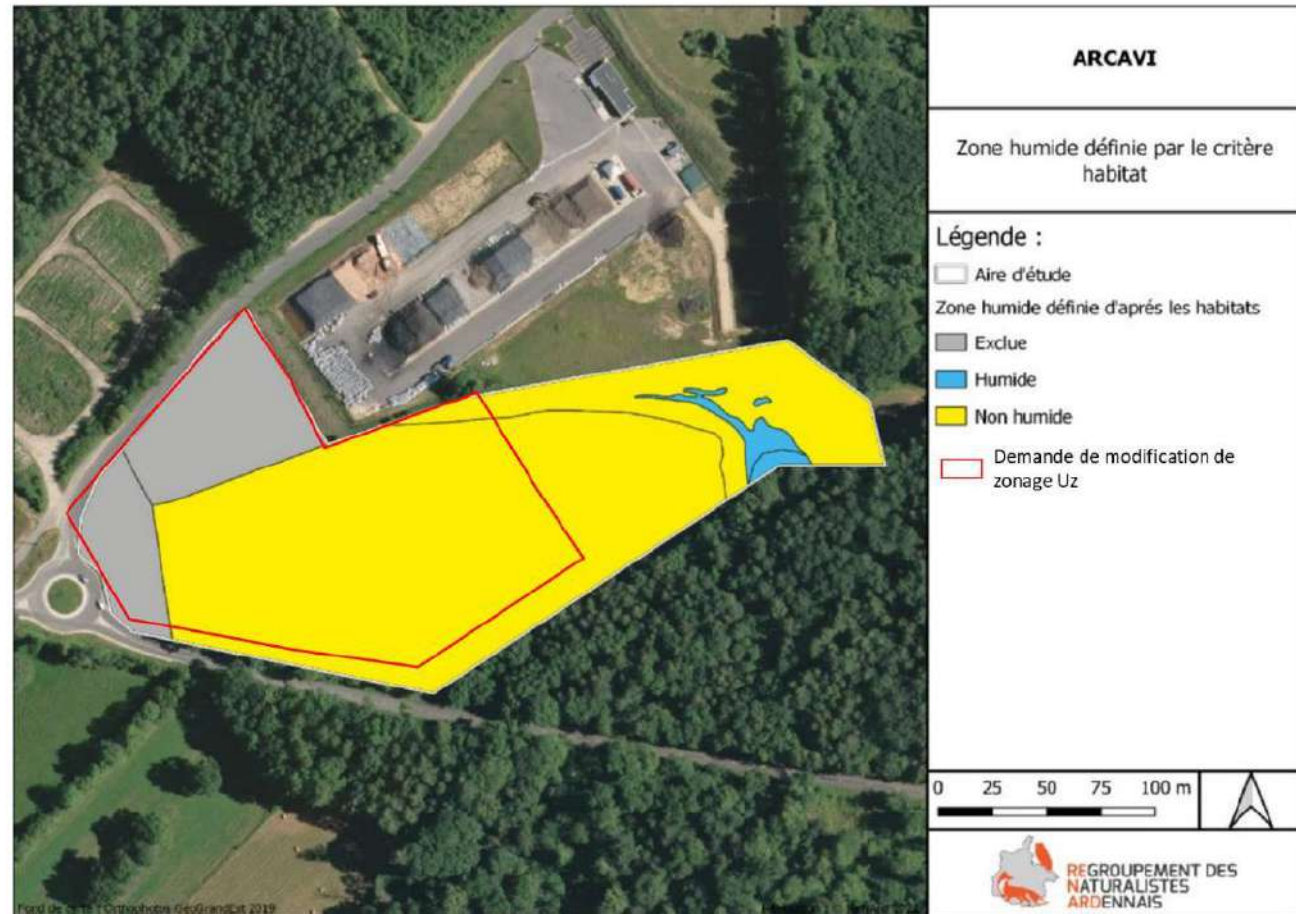


Figure 18 : Cartographie des zones humides sur la base du critère « habitats » - Echelle graphique – Source : Etat initial, REgroupement des Naturalistes ARDdennais, 2022

⊙ Critère pédologique

Les relevés pédologiques ont été réalisés suite à la détermination de zone humide via le critère flore et habitat.

L'échantillonnage a commencé à partir de ces zones, en relevant tout d'abord le secteur en mosaïque d'habitat humide et non-humide. Puis en éloignant les relevés pour localiser les limites de la zone humide.

Un total de 16 relevés a été réalisé sur le site.

(voir le tableau dans l'EE)

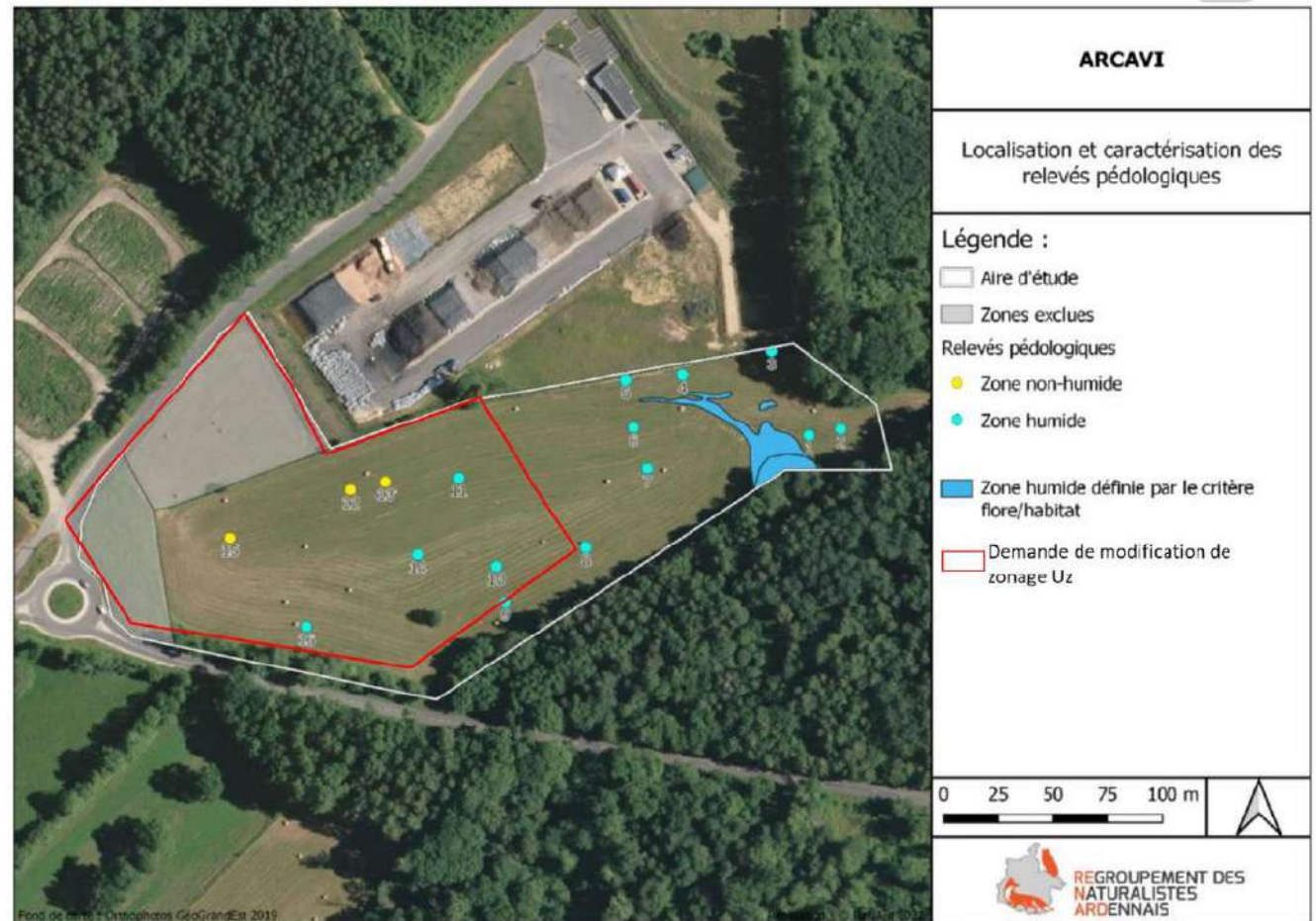


Figure 19 : Localisation des relevés pédologiques au sein de la ZIP - Echelle graphique – Source : Etat initial, Regroupement des Naturalistes ARDennais, 2022

⊙ **Définition des zones humides**

Les deux critères flore/habitats et pédologiques ainsi étudiés ont pu aboutir à la définition d'une zone humide au sein de l'aire d'étude. Dans l'ensemble le site est en partie défini comme zone humide.

Récupérant les eaux de ruissellements et avec un sol probablement imperméable (présence de mares de part et d'autre du site), le fond du site est fort humide, avec des relevés floristiques et pédologiques cohérents entre eux. Au vu du critère pédologique, la zone humide est beaucoup plus élargie, remontant jusqu'à la route (écoulement potentiel des eaux de pluies de la route).

La figure suivante localise la zone humide définie.

La zone humide devra être prise en compte dans tout plan d'aménagement du site.

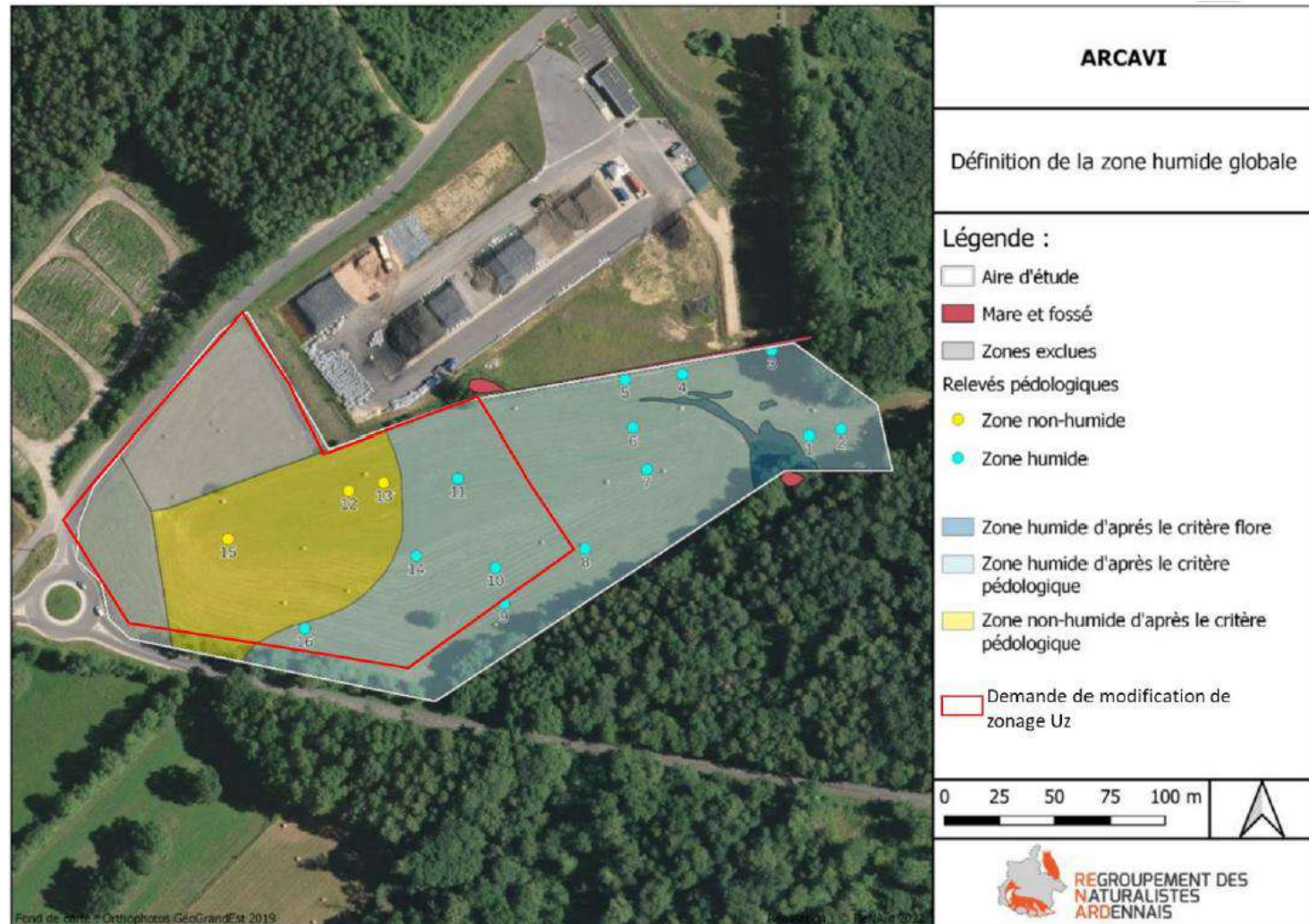


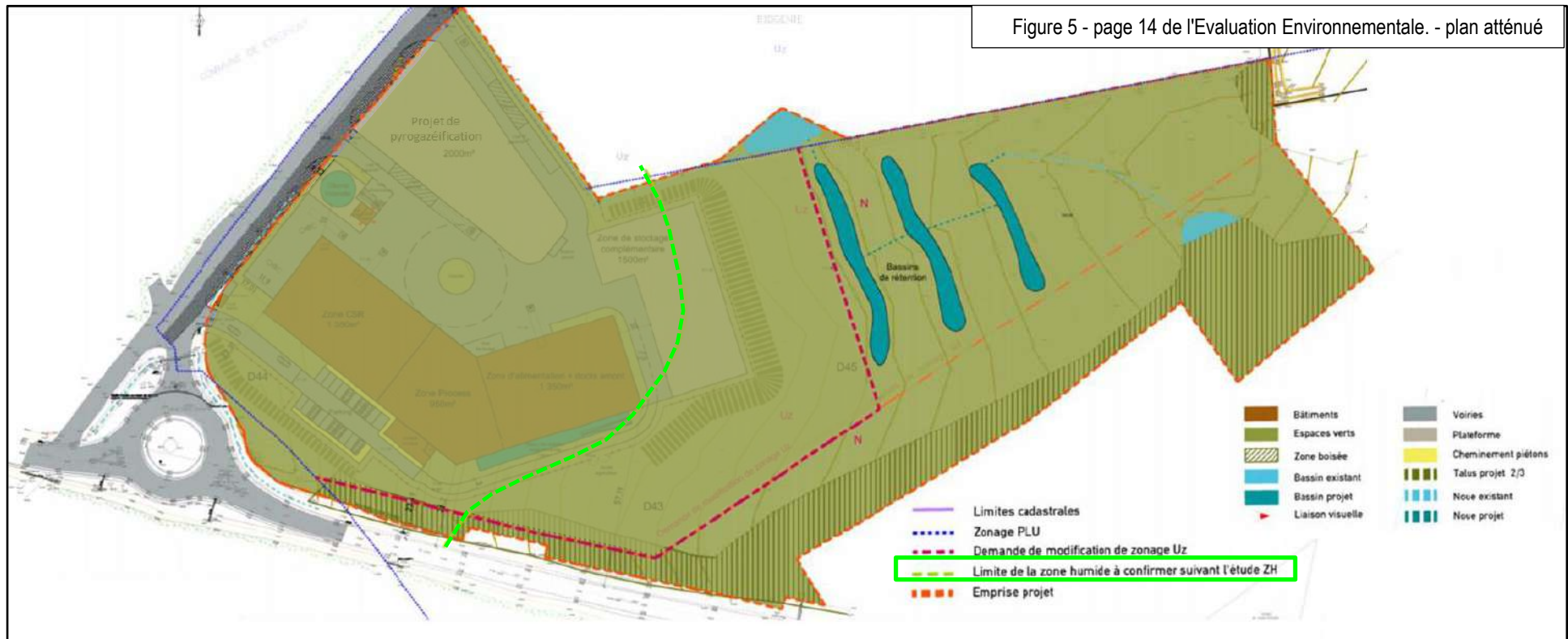
Figure 20 : Cartographie des zones humides et du réseau hydrographique du site - Echelle graphique – Source : Etat initial, REGroupement des Naturalistes ARDdennois, 2022

AVANT PROJET 2023 - EVITEMENT DE LA ZONE HUMIDE INDUISANT UNE NOUVELLE LOCALISATION

L'évaluation environnementale a mis en évidence une zone humide sur l'arrière de la parcelle. ARCAVI, dans le respect des mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) a modifié son projet pour l'éloigner au maximum de la zone humide détectée.

Cependant, l'évaluation environnementale indique bien "Afin de s'assurer que le projet de création du centre de tri de CSR n'impacte pas les enjeux écologiques, une étude d'impact intégrant les mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) devra être réalisée dans le cadre du Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE).

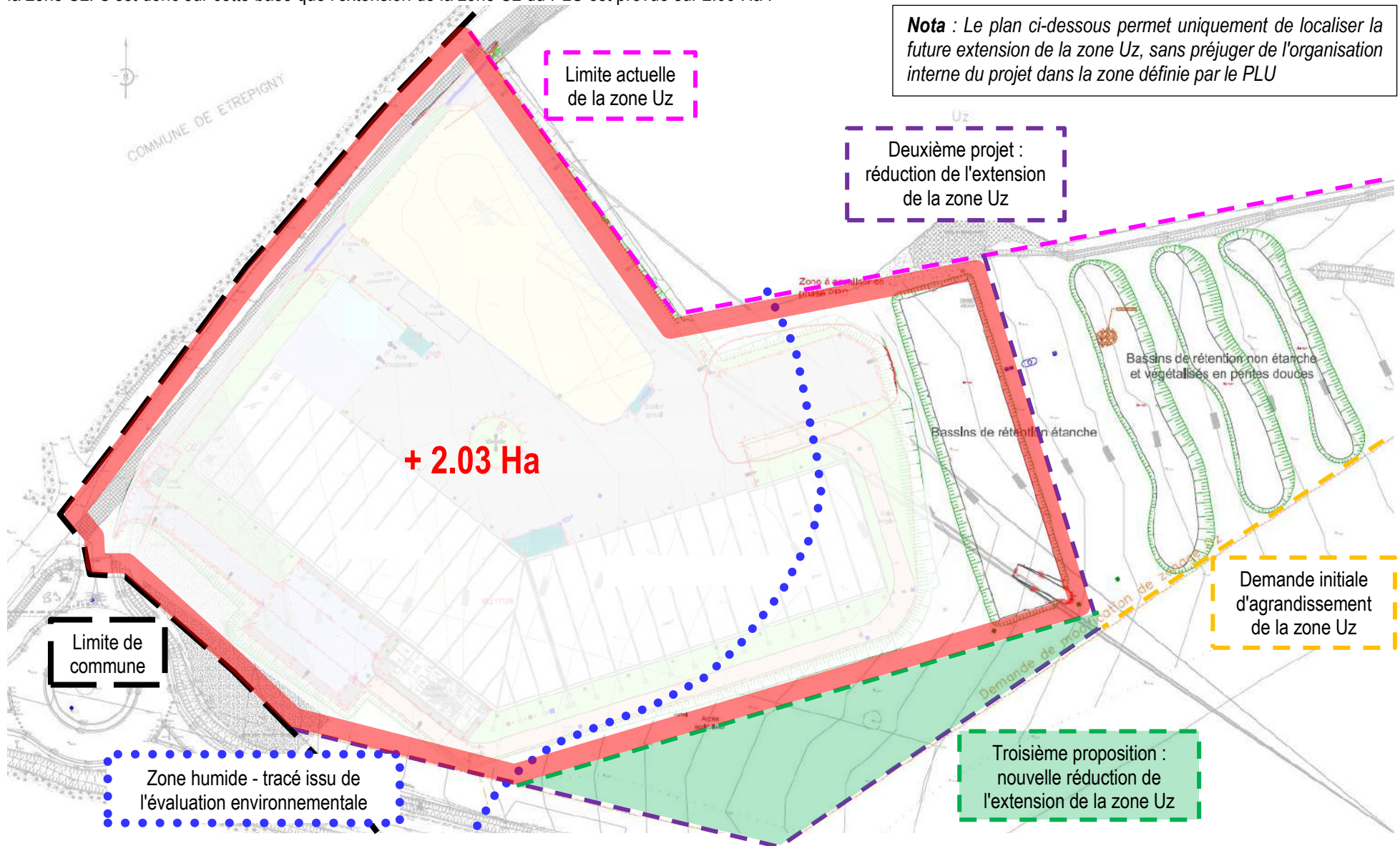
Pour éviter au maximum la zone humide, la localisation du projet est donc devenue la suivante :



Nota : Le plan ci-dessus permet uniquement de localiser la future extension de la zone Uz, sans préjuger de l'organisation interne du projet dans la zone définie par le PLU

PROJET 2024 - REDUCTION FINALE DE L'EXTENSION DE LA ZONE Uz

Au fur et à mesure de l'avancée des études, le projet d'ARCAVI a évolué. Au stade d'avant-projet, il est apparu qu'une partie des terrains pressentis pouvait encore être soustraite de la zone Uz. C'est donc sur cette base que l'extension de la zone Uz du PLU est prévue sur 2.03 Ha :



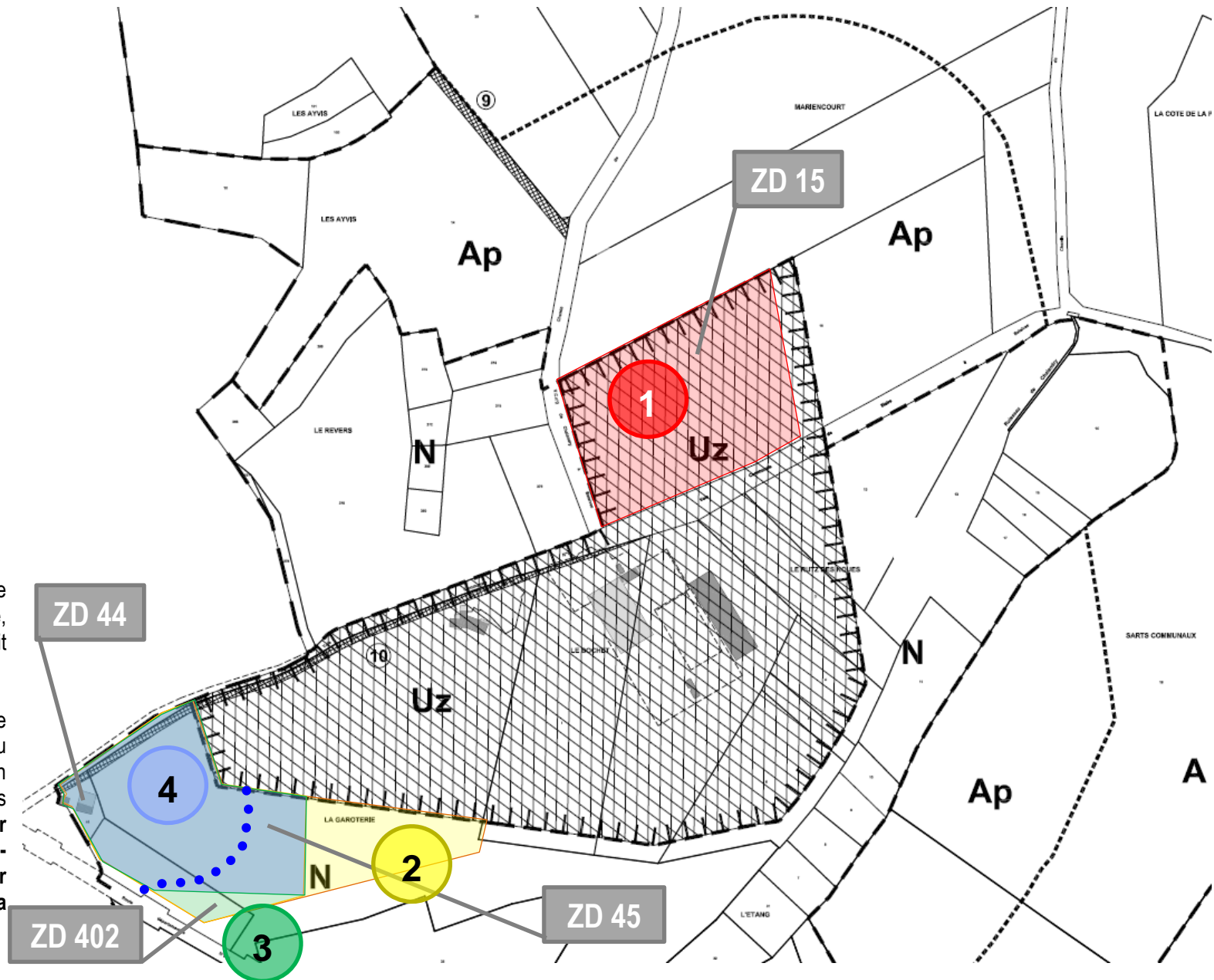
EVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PROJET

- 1 : étude de la parcelle ZD15, abandon car mauvaise localisation
- 2 : premier projet, esquisse 2022 3.3 Ha
- 3 : avant projet 2023 (indiqué dans l'évaluation environnementale) : 2.22 Ha
- 4 : projet 2024 réduit : 2.03 Ha
 - dont environ 51a de zone humide à confirmer

Le quatrième projet est retenu pour l'évolution du PLU

Au final, les besoins en surface nouvelle ont fortement diminué, passant de 3.3 Ha à 2.03 Ha soit une diminution de plus d'un tier.

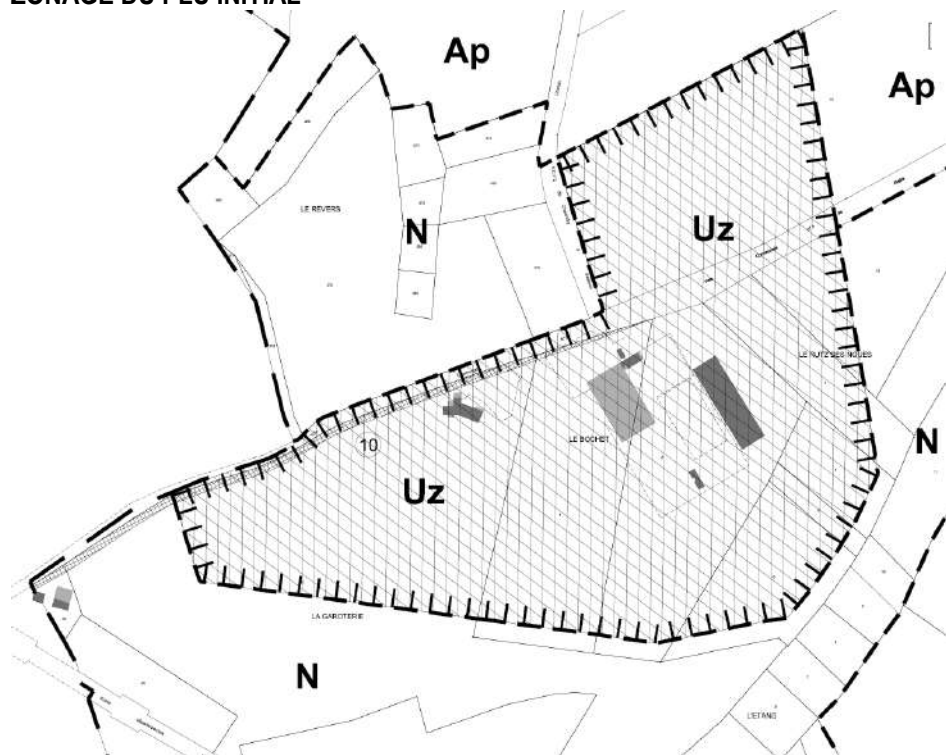
Pour permettre à ARCAVI de mettre en œuvre son nouveau process qui limite la mise en décharge ultime de certains déchets, la commune a décidé d'agrandir la zone Uz au sud-ouest, en direction du carrefour giratoire qui dessert déjà la zone, sur 2.03 Ha.



EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU ET EQUILIBRE DES SUPERFICIES

EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU PAR LA REVISION ALLEEES 1

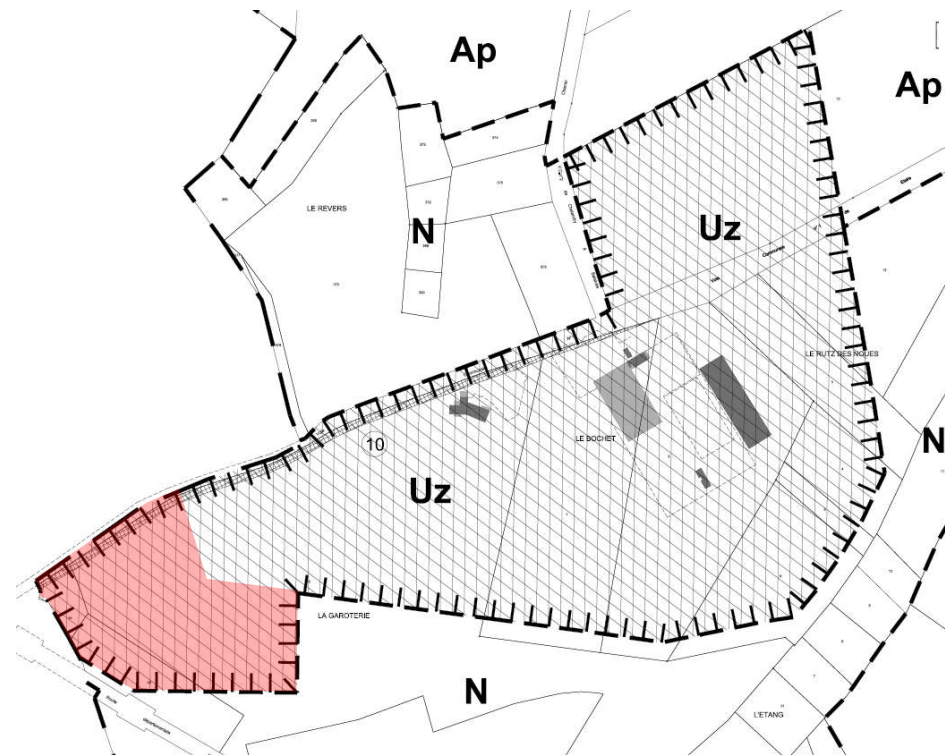
ZONAGE DU PLU INITIAL



| ZONE | 31/03/2016 | Variation RA1 | PLU après RA1 |
|-----------------|--------------|---------------|---------------|
| total U habitat | 34.94 | | 34.94 |
| total Uz | 14.00 | + 2.03 | 16.03 |
| TOTAL U | 48.94 | | 50.97 |
| TOTAL 1AU | 22.99 | | 22.99 |
| TOTAL 2AU | 9.31 | | 9.31 |
| total A | 87.32 | | 87.32 |
| total Ap | 151.92 | | 151.92 |
| TOTAL A | 239.24 | | 239.24 |

EVOLUTION DU PLU PAR LA REVISION ALLEEES-1

Agrandissement de la zone Uz : + 2.03 Ha

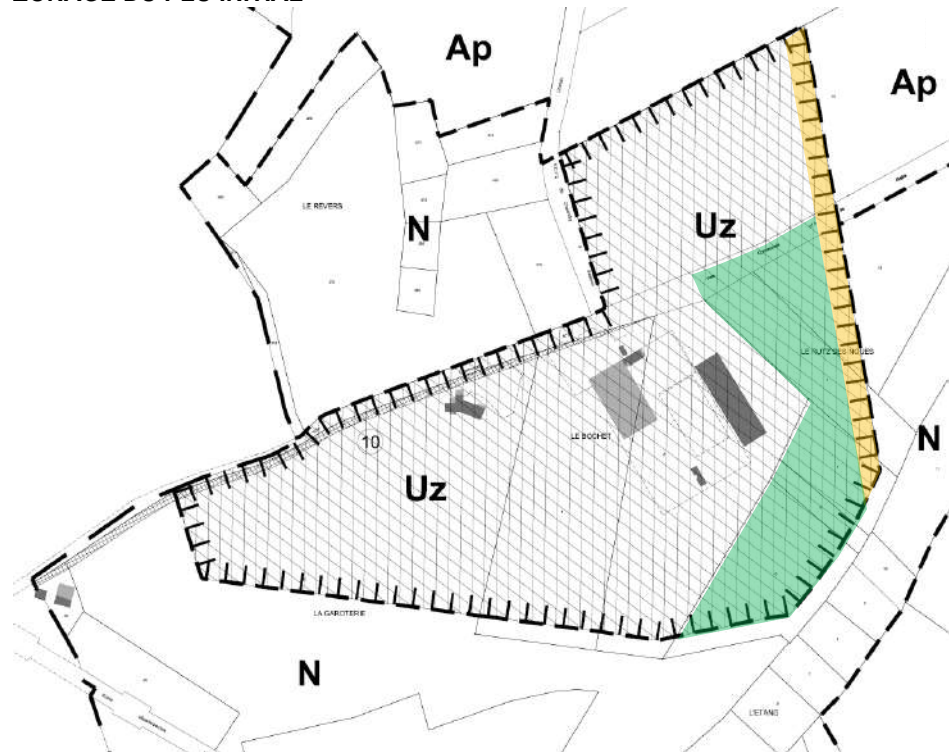


| ZONE | 31/03/2016 | Variation RA1 | PLU après RA1 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| total N | 110.33 | - 2.03 | 108.30 |
| total Ni | 33.81 | | 33.81 |
| total Nt | 0.12 | | 0.12 |
| total Nti | 53.26 | | 53.26 |
| TOTAL N | 197.52 | | 195.49 |
| TOTAL | 518 | | 518 |

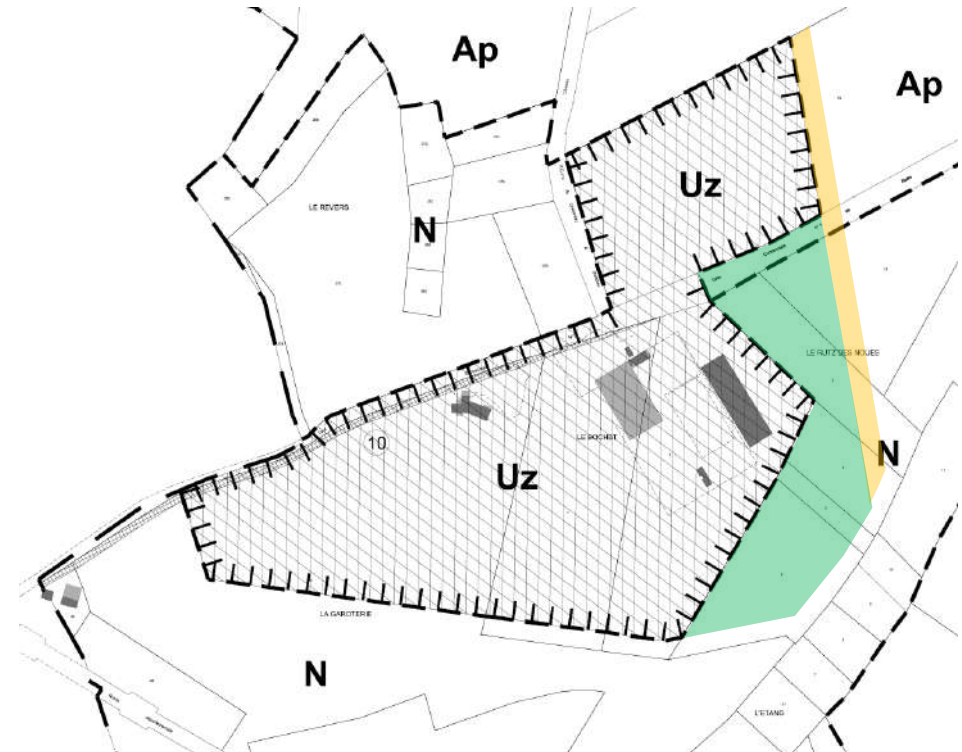
EN PARALLELE EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU PAR LA MODIFICATION 3

EVOLUTION DU PLU PAR LA MODIFICATION 3

ZONAGE DU PLU INITIAL



Réduction de la zone Uz : ■ partie boisée : 2.24 Ha ■ Ligne THT 0.63 Ha



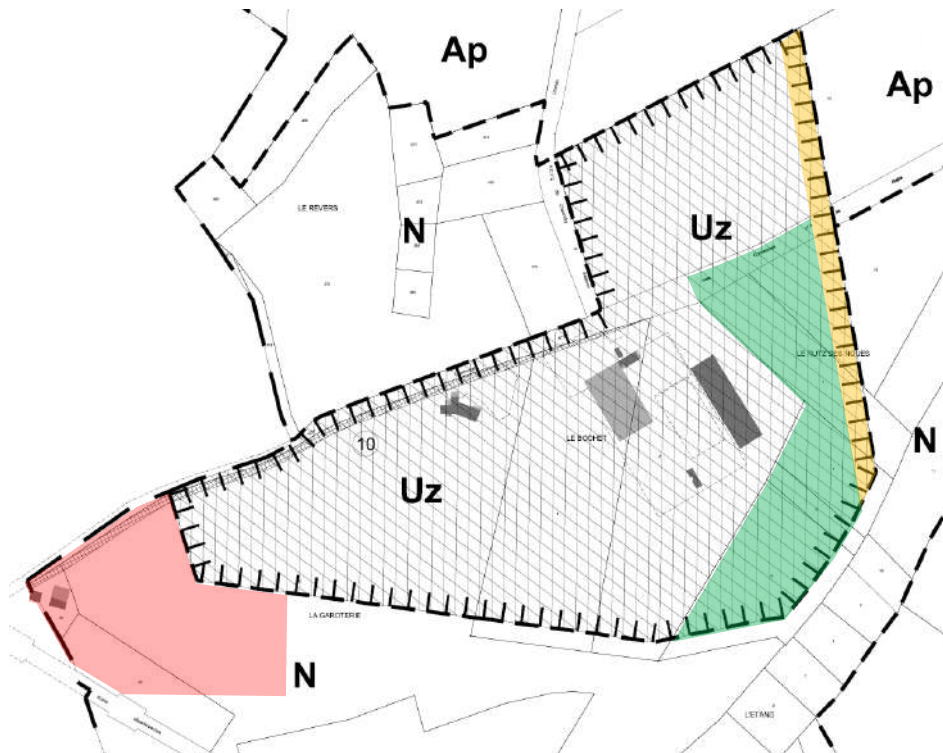
| ZONE | 31/03/2016 | Variation M3 | PLU après M3 |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| total U habitat | 34.94 | | 34.94 |
| total Uz | 14.00 | -2.87 | 11.13 |
| TOTAL U | 48.94 | | 46.07 |
| TOTAL 1AU | 22.99 | | 22.99 |
| TOTAL 2AU | 9.31 | | 9.31 |
| total A | 87.32 | | 87.32 |
| total Ap | 151.92 | +0.47 | 152.39 |
| TOTAL A | 239.24 | | 239.71 |

| ZONE | 31/03/2016 | Variation M3 | PLU après M3 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| total N | 110.33 | + 2.40 | 112.73 |
| total Ni | 33.81 | | 33.81 |
| total Nt | 0.12 | | 0.12 |
| total Nti | 53.26 | | 53.26 |
| TOTAL N | 197.52 | | 199.92 |
| TOTAL | 518 | | 518 |

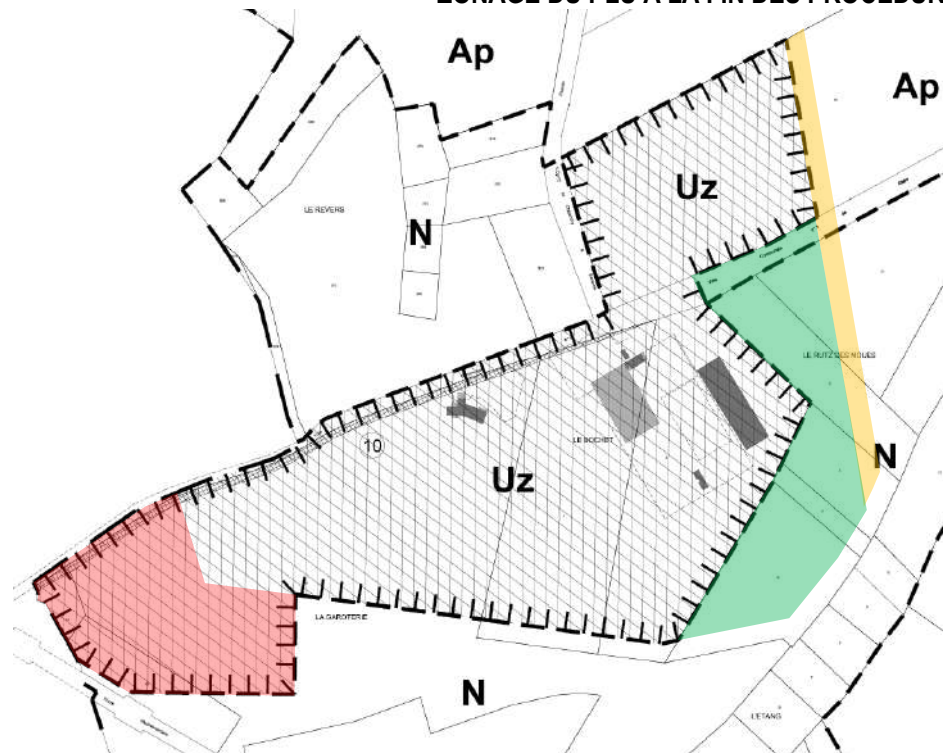
AU FINAL EVOLUTION DU ZONAGE DU PLU - ZONE DE LA GAROTERIE

La procédure de modification 3 menée en parallèle et la mise à jour du dossier de PLU à la fin de toutes les procédures concomitantes apporteront les évolutions suivantes à la zone Uz

ZONAGE DU PLU INITIAL



ZONAGE DU PLU A LA FIN DES PROCEDURES



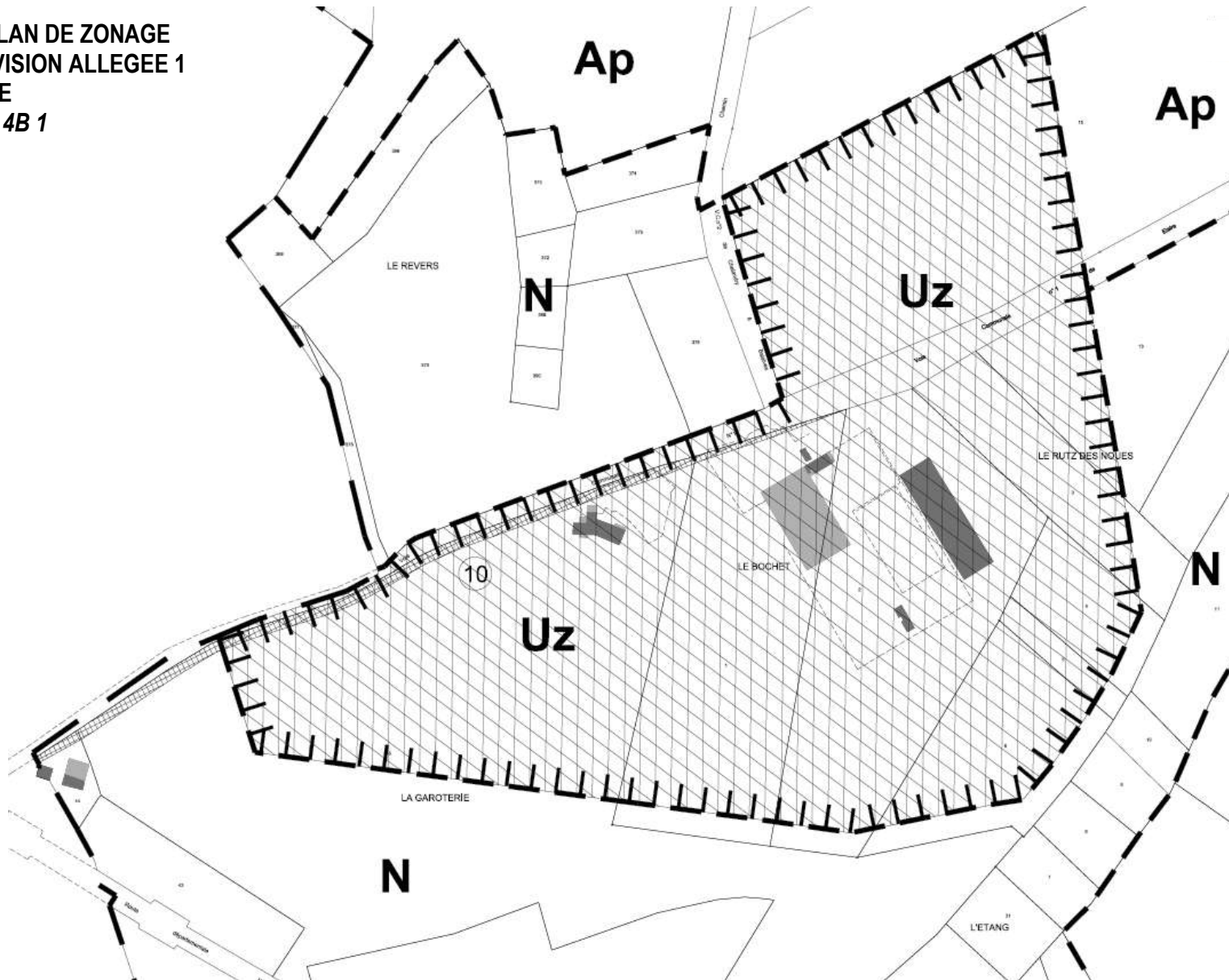
| ZONE | PLU LE 31/03/2016 | Variations | | | PLU FINAL |
|-----------------|----------------------|------------|-------|--------|---------------|
| | | RA1 | M3 | totale | |
| total U habitat | 34.94 | | | | 34.94 |
| total Uz | 14.00 | + 2.03 | -2.87 | - 0.84 | 13.16 |
| TOTAL U | 48.94 | | | | 48.10 |
| TOTAL 1AU | 22.99 | | | | 22.99 |
| TOTAL 2AU | 9.31 | | | | 9.31 |
| total A | 87.32 | | | | 87.32 |
| total Ap | 151.92 | | +0.47 | + 0.47 | 152.39 |
| TOTAL A | 239.24 | | | | 239.71 |

| ZONE | PLU LE 31/03/2016 | Variations | | | PLU FINAL |
|----------------|----------------------|------------|--------|--------|---------------|
| | | RA1 | M3 | totale | |
| total N | 110.33 | - 2.03 | + 2.40 | + 0.37 | 110.70 |
| total Ni | 33.81 | | | | 33.81 |
| total Nt | 0.12 | | | | 0.12 |
| total Nti | 53.26 | | | | 53.26 |
| TOTAL N | 197.52 | | | | 197.89 |
| TOTAL | 518 | | | | 518 |

non compris les autres ajustements de zonage de la modification 3

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE
AVANT LA REVISION ALLEGEE 1
SANS ECHELLE
VOIR LE PLAN 4B 1**



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES LA REVISION ALLEE 1 - SANS ECHELLE

VOIR LE PLAN 4B-RA1 1

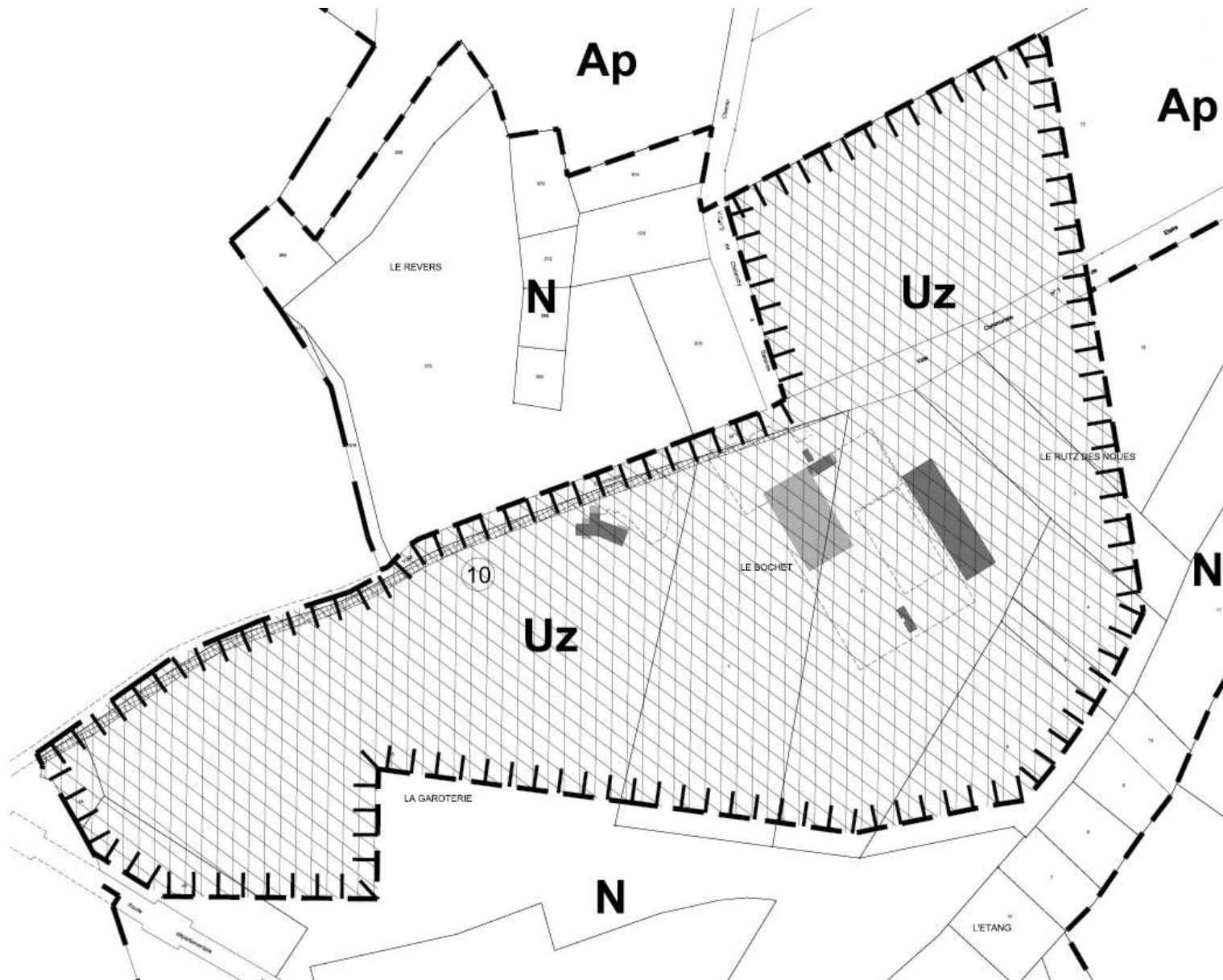


TABLEAU DES SUPERFICIES APRES LA REVISION ALLEGEE 1

| ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha | | | ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha | | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|----------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|
| | | Avant révision allégée-1 | Après révision allégée-1 | Différence | | | Avant modification | Après révision allégée-1 | Différence |
| Ua | Chalandry | 1.57 | 1.57 | | A | Chalandry, La Fransquine | 0.56 | 0.56 | |
| Ua | Elaire | 0.34 | 0.34 | | A | Vers St Marceau, Le Pré Le Prêtre | 12.34 | 12.34 | |
| total Ua | | 1.91 | 1.91 | | A | Zone Centrale | 74.42 | 74.42 | |
| Ub | Chalandry ouest | 4.87 | 4.87 | | total A | | 87.32 | 87.32 | |
| Ub | Chalandry est | 2.02 | 2.02 | | Ap | Au nord, vers les Ayvelles | 24.62 | 24.62 | |
| Ub | Chalandry Saint-Gonthier | - | - | | Ap | RD 49, vers Saint Marceau | 36.61 | 36.61 | |
| Ub | Elaire | 23.62 | 23.62 | | Ap | Zone centrale et vers Flize | 57.02 | 57.02 | |
| Ub | Le Soumil | 0.85 | 0.85 | | Ap | Mariencourt | 14,40 | 14,40 | |
| total Ub | | 31.36 | 31.36 | | Ap | Les Aclotins | 5.10 | 5.10 | |
| total Uc | Chalandry | 0.41 | 0.41 | | Ap | Harinsart | 14.17 | 14.17 | |
| total Up | Chalandry | 1.11 | 1.11 | | total Ap | | 151.92 | 151.92 | |
| Ui | Elaire | 0.10 | 0.10 | | TOTAL A | | 239.24 | 239.24 | |
| Ui | Le Soumil | 0.05 | 0.05 | | N | Chalandry, cône de vue | 1.24 | 1.24 | |
| total Ui | | 0.15 | 0.15 | | N | La Houpe, bois | 21.09 | 21.09 | |
| total U habitat | | 34.94 | 34.94 | | N | Le Revers, | 5.66 | 5.66 | |
| total Uz | Ancien poste de Gaz | 14.00 | 16.03 | + 2.03 | N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22.82 | 20.79 | - 2.03 |
| TOTAL U | | 48.94 | 50.97 | + 2.03 | N | RD 864, bois d'Elaire | 59.52 | 59.52 | |
| total 1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9.03 | 9.03 | | N | Elaire Monpréaux | - | - | |
| 1AUa | Elaire, Les Perus et Monpréaux | 3.04 | 3.04 | | N | Elaire le Grand Fossé | - | - | |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs | 4.28 | 4.28 | | total N | | 110.33 | 108.30 | - 2.03 |
| 1AUa | Chalandry, Le Village | - | - | | total Ni | | 33.81 | 33.81 | |
| total 1AUa | | 7.32 | 7.32 | | total Nt | | 0.12 | 0.12 | |
| total 1AUb | Chalandry, La Bergerie | 0.47 | 0.47 | | total Nti | | 53.26 | 53.26 | |
| total 1AUe | Zone centrale, Le Calvaire | 6.17 | 6.17 | | TOTAL N | | 197.52 | 195.49 | - 2.03 |
| TOTAL 1AU | | 22.99 | 22.99 | | | | | | - 2.03 |
| 2AU | Elaire, Le Grand Fossé | 2.63 | 2.63 | | | | | | |
| 2AU | Zone centrale | 60.68 | 60.68 | | | | | | |
| TOTAL 2AU | | 9.31 | 9.31 | | | | | | |
| | | | | + 2.03 | | | | | |

VERIFICATION DE LA CONFORMITE PAR RAPPORT AU PADD

La présente révision a pour unique objet la réduction d'une zone naturelle. Elle peut être menée sous la forme "allégée" si elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Article L153-34 du code de l'Urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'impose aux Orientations d'Aménagement Particulières (facultatives) et au règlement du PLU en termes de cohérence, c'est à dire que ces documents ne doivent pas être contraires aux orientations du PADD, doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation ou être sans effet à leur égard.

Rapport de présentation du dossier de PLU de 2005

Le rapport de présentation fait référence à la zone Uz créée dans plusieurs paragraphes :

Incidence du projet (de PLU) sur le tissu industriel :

La zone Uz, d'une emprise raisonnable, est séparée de la zone agglomérée et ne perturbera pas l'organisation générale de la commune, même la circulation se faisant par Flize. L'activité engendrée peut au contraire créer des emplois bénéfiques à la commune.

Aménagement de l'espace

- Créer une zone d'activité éloignée des habitations : La commune souhaite profiter du site de l'ancienne casse desservi par une route hors gel et situé à l'extérieur de la zone bâtie pour créer un véritable secteur industriel.

Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les points précis du PADD sont les suivants : ...

- Développer les activités par la création d'une zone qui leur sera réservée au sud-ouest de la zone bâtie.

Extraits du PADD concernant la zone industrielle







La commune souhaite mettre en œuvre sur son territoire différentes actions :

- le développement de l'urbanisation
- l'amélioration de la sécurité routière
- l'amélioration du cadre de vie et de l'attrait touristique de la commune
- l'organisation du développement harmonieux des différentes activités

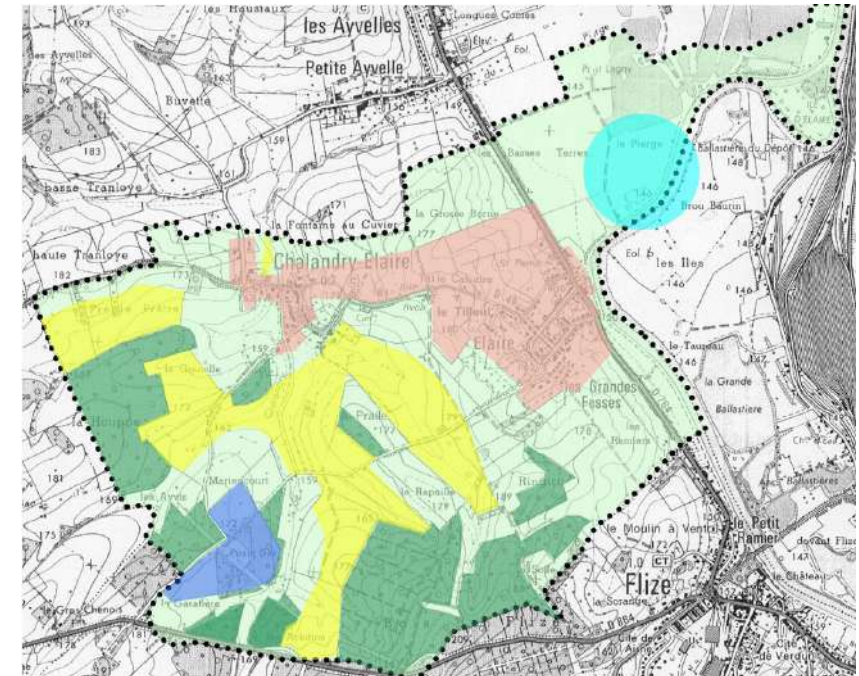
IV – ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DES DIFFERENTES ACTIVITES

- Développer les activités par la création d'une zone qui leur sera réservée au sud-ouest de la zone bâtie.
- Protéger l'activité agricole en lui réservant de grands secteurs.
- Interdire les constructions dans les zones inondables
- Protéger l'habitat de l'activité agricole et inversement en en séparant bien les secteurs réservés
- Créer un pôle touristique le long du fleuve
- Protéger les zones boisées

LEGENDE

-  zone urbaine
-  zone inconstructible destinée à protéger les habitations, les activités, les bâtiments agricoles, le paysage et les zones inondables
-  zone agricole
-  zone d'activité
-  pôle touristique
-  bois protégés

Et il présente ensuite un schéma de répartition des différentes zones.



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.

COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE 1 AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

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

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)**

Le PGRI fixe les objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les territoires à risque important d'inondation afin de réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. 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. La révision allégée 1 est compatible avec le PGRI.

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires - SRADDET**

Le SRADDET est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Trois parties composent le SRADDET : le diagnostic territorial qui identifie deux enjeux prioritaires : l'urgence climatique et les inégalités territoriales, la stratégie définie par 30 objectifs et le fascicule et ses 30 règles générales. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été intégré au SRADDET.

Compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET

30 règles et mesures d'accompagnement du fascicule permettent la mise en œuvre de la stratégie du SRADDET :

I. CLIMAT, AIR ET ENERGIE

- R1 - Atténuer et s'adapter au changement climatique
- R2 - Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation
- R3 - Améliorer la performance énergétique du bâti existant
- R4 - Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises
- R5 - Développer les énergies renouvelables et de récupération
- R6 - Améliorer la qualité de l'air

Le projet à l'origine de la révision allégée 1 du PLU développe les énergies de récupération avec la création d'un combustible issu des apports en déchetterie non récupérables.

II. BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU

- R7 - Décliner localement la trame verte et bleue
- R8 - Préserver et restaurer la trame verte et bleue
- R9 - Préserver les zones humides
- R10 - Réduire les pollutions diffuses
- R11 - Réduire les prélèvements d'eau

Le zonage retenu évite au maximum la zone humide identifiée. Une étude du porteur de projet devra prendre également en compte cette zone humide.

III. DECHETS ET ECONOMIE CIRCULAIRE

R12 - Favoriser l'économie circulaire

R13 - Réduire la production de déchets

R14 - Agir en faveur de la valorisation matière et organiques des déchets

R15 - Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage

IV. GESTION DES ESPACES ET URBANISME

R16 - Sobriété foncière

R17 - Optimiser le potentiel foncier mobilisable

R18 - Développer l'agriculture urbaine et péri-urbaine

R19 - Préserver les zones d'expansion des crues

R20 - Décliner localement l'armature urbaine

R21 - Renforcer les polarités de l'armature urbaine

R22 - Optimiser la production de logements

R23 - Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes

R24 - Développer la nature en ville

R25 - Limiter l'imperméabilisation des sols

V. TRANSPORTS ET MOBILITES

R26 - Articuler les transports publics localement

R27 - Optimiser les pôles d'échanges

R28 - Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales

R29 - Intégrer le réseau routier d'intérêt régional

R30 - Développer la mobilité durable des salariés

Le projet de révision allégée est donc compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

Prise en compte des objectifs du SRADDET - Le rapport de prise en compte est le moins contraignant des niveaux d'opposabilité.

Les objectifs du SRADDET sont également au nombre de 30. Les règles décrites ci-dessus permettent la réalisation de ces objectifs.

AXE 1 : CHANGER DE MODELE POUR UN DEVELOPPEMENT VERTUEUX DE NOS TERRITOIRES

Choisir un modèle énergétique durable

O1 - Devenir une région à énergie positive et bas carbone à l'horizon 2050

O2 - Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti

O3 - Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises et accompagner l'économie verte

O4 - Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix énergétique

O5 - Optimiser et adapter les réseaux de transport d'énergie

Le projet à l'origine de la révision allégée 1 du PLU, par essence, permet la réduction des déchets ultimes, valorise au maximum les déchets en créant un combustible de récupération qui pourra être utilisé dans notamment les chaufferies collectives locales.

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 cette révision allégée retire des secteurs boisés classés en Uz pour les reclasser en zone agricole ou naturelle. Le bilan surfacique est même 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.

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.

Valoriser nos richesses naturelles et les intégrer dans notre développement

- O6 - Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages
- O7 - Préserver et reconquérir la trame verte et bleue
- O8 - Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité
- O9 - Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts
- O10 - Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
- O11 - Économiser le foncier naturel, agricole et forestier

L'augmentation de la zone Uz consomme du foncier agricole, mais la modification qui l'accompagne en restitue plus.
Le bilan surfacique est positif.

Vivre nos territoires autrement

- O12 - Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients
- O13 - Développer l'intermodalité et les mobilités nouvelles au quotidien
- O14 - Reconquérir les friches et accompagner les territoires en mutation
- O15 - Améliorer la qualité de l'air, enjeu de santé publique
- O16 - Déployer l'économie circulaire et responsable dans notre développement
- O17 - Réduire, valoriser et traiter nos déchets

La réduction, la valorisation et le traitement des déchets sont au cœur de la procédure de révision allégée.

AXE 2 : DEPASSER LES FRONTIERES ET RENFORCER LA COHESION POUR UN ESPACE EUROPEEN CONNECTE

La révision allégée 1 est sans lien avec ses objectifs.

Connecter les territoires au-delà des frontières

- O18 - Accélérer la révolution numérique pour tous
- O19 - Gommer les frontières et ouvrir le Grand Est à 360°
- O20 - Valoriser les flux et devenir une référence en matière de logistique multimodale

Solidariser et mobiliser les territoires

- O21 - Consolider l'armature urbaine, moteur des territoires
- O22 - Moderniser les infrastructures de transport tous modes et désenclaver les territoires
- O23 - Optimiser les coopérations et encourager toutes formes d'expérimentation
- O24 - Organiser les gouvernances et associer les acteurs du territoire

La révision allégée 1 est sans lien avec ses objectifs.

Construire une région attractive dans sa diversité

- O25 - Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie
- O26 - Rechercher l'égalité d'accès à l'offre de services, de santé, sportive et culturelle
- O27 - Développer une économie locale ancrée dans les territoires
- O28 - Améliorer l'offre touristique en s'appuyant sur nos spécificités

La révision allégée 1 est sans lien avec ses objectifs.

En conclusion, impliquer chacun pour un élan collectif

- O29 - Placer le citoyen et la connaissance au cœur du projet régional
- O30 - Rêver Grand Est et construire collectivement une image positive du territoire

La révision allégée 1 est sans lien avec ses objectifs.

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

- **Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le SDAGE 2022-2027 de la partie française du district hydrographique de la Meuse a été approuvé le 18 mars 2022.

Le SDAGE doit permettre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et la préservation ou l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont déclinées en 6 thèmes :

1. Eau et santé : Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade
2. Eau et pollution : Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines
3. Eau, nature et biodiversité : Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques
4. Eau et rareté : Utiliser plus sobrement la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse
5. Eau et aménagement du territoire : Gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires
6. Eau et gouvernance : Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière, et des principes d'adaptation et d'atténuation du changement climatique

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

La révision allégée 1 est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE.

- **le plan climat-air-énergie territorial**

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) Nord Ardennes a été approuvé par le Comité Syndical le 20 juin 2024. C'est un document qui décline localement une stratégie de lutte face au changement climatique. Il est établi pour 6 ans et s'articule autour de 5 axes :

1. La réduction des émissions de gaz à effet de serre
2. L'adaptation au changement climatique
3. La sobriété énergétique
4. Le développement des énergies renouvelables
5. L'amélioration de la qualité de l'air

Pour le secteur d'Ardennes Métropole, les orientations stratégiques sont les suivantes :

Axe 1 : Mieux se déplacer

- > Développer l'utilisation du vélo
- > Augmenter l'attractivité des transports en commun
- > Massifier la pratique du covoiturage
- > Faciliter l'essor de la mobilité électrique
- > Encourager la marche comme mode de déplacement urbain
- > Accompagner la dé-mobilité

Incidence de la révision allégée du PLU

L'augmentation et le regroupement des activités en un seul secteur accueillant déjà des employés favorisera le co-voiturage.

Cette incidence faible est positive.

Axe 2 : Mieux habiter

- > Maîtriser la consommation du patrimoine communautaire
- > Accompagner la réduction des consommations d'énergie du patrimoine communal
- > Accélérer la rénovation des logements
- > Développer l'écosystème de la rénovation énergétique
- > Agir pour une meilleure qualité de l'air intérieur
- > Participer à la sobriété foncière

Axe 3 : Mieux se nourrir

- > Maintenir l'activité agricole du territoire et encourager les transitions vers des systèmes de production durables
- > Développer et renforcer nos filières agricoles
- > Favoriser l'accès à une alimentation saine et moins transformée par la promotion d'autres pratiques d'achats et de consommation

Axe 4 : Préserver

- > Agir pour la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- > Restaurer la capacité naturelle du territoire à stocker l'eau
- > Préserver l'accès à la ressource en eau sur le plan qualitatif, quantitatif et énergétique
- > Améliorer la qualité de l'air pour limiter les impacts négatifs sur la santé des habitants

Axe 5 : Souveraineté énergétique

- > Développer la production d'énergie sur le patrimoine public
- > Massifier le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire
- > Faire émerger des projets citoyens

Axe 6 : Economie résiliente

- > Développer des achats publics exemplaires
- > Soutenir la transition écologique des acteurs économiques du territoire
- > Réduire la production de déchets et faire évoluer la valorisation de ces déchets
- > Développer une économie de proximité et circulaire
- > Développer un tourisme exemplaire qui s'appuie et met en valeur le patrimoine naturel

Axe 7 : Mobiliser

- > Fédérer les élus et services autour des sujets de transition
- > Mettre en place des outils de partage avec les communes sur les sujets Climat Air Energie et Economie circulaire
- > Développer la formation sur les sujets en lien avec la transition écologique sur le territoire et promouvoir un campus exemplaire
- > Diffuser les enjeux du PCAET auprès des habitants du territoire

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.

La révision allégée 1 du PLU est compatible avec le PCAET

COMPOSITION DU DOSSIER**DOCUMENTS DE LA REVISION ALLEGEE-1 APPROUVEE DU PLU
POUR EXTENSION DE LA ZONE Uz**

- | | |
|---|-------------------|
| ➤ Le rapport de présentation de la révision allégée-1 Comprenant en annexe l'évaluation environnementale | 1-RA1 1-RA1-EE |
| ➤ Les extraits du plan de zonage à l'échelle du 1/2000 avant et après la révision allégée Le plan de zonage n'est pas réédité dans son ensemble. Le dossier de PLU sera mis à jour pour intégrer sur un unique plan les transformations induites par les trois procédures concomitantes. | 4B-RA1 |
| ➤ Les pièces complémentaires du dossier d'enquête publique | 6 |

COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LES TROIS PROCEDURES CONCOMITANTES :
PIECES INITIALES, PIECES ISSUES DES REVISION ALLEGEE-1, REVISION ALLEGEE-2, MODIFICATION-3, PIECES COMMUNES AUX TROIS PROCEDURES ET PIECES DE LA MISE A JOUR INTEGRANT LES TROIS PROCEDURES

- 1 **RAPPORT DE PRESENTATION**
- 1-MS **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015**
- 1-MS2 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016**
- 1-RA1 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-1**
- 1-RA1-EE **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ANNEXE DES REVISIONS ALLEGEEES**
- 1-RA2 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA REVISION ALLEGEE-2**
- 1-M3 **RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION-3**
- 2A **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
- 2B-M3 **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES issues de la MODIFICATION-3**
- 3-MJ **REGLEMENT MIS A JOUR intégrant LA REVISION ALLEGEE-2 LA MODIFICATION-3**
- 4A **PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES** Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 4B-MJ **PLAN DE ZONAGE ET DES INFORMATION UTILES MIS A JOUR** Zone bâtie échelle 1/2 000 intégrant LA REVISION ALLEGEE-1 LA MODIFICATION-3
- 5 **ANNEXES**
 - 5A ANNEXES SANITAIRES
 - 5B SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
 - 5C AUTRES ANNEXES
 - 5D PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE échelle 1/2 000
 - 5E PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT échelle 1/2 000
 - 5F.1 PLAN DES SUP Totalité de la commune échelle 1/5 000
 - 5F.2 PLAN DES SUP Zone bâtie échelle 1/2 000
 - 5H DOSSIER DU PPR
- 6 **PIECES COMPLEMENTAIRES**

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 6-1 Avis du Scot Nord Ardennes 6-2 Avis de la Chambre d'Agriculture 6-3 Avis de la CDPENAF 6-4 Dérogation à la règle de l'urbanisation limitée - Révision allégée 1 6-5 Avis de l'Etat 6-6 Avis conforme de la MRAE sur la modification 3 6-7 Avis de la MRAE sur les révisions allégées | <ul style="list-style-type: none"> 6-8 Réunion examen conjoint 6-9 Annexe au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint 6-10 Mémoire en réponse à la MRAE 6-11 Résumé non technique 6.12 Délibérations arrêtant la RA-1, la RA-2 et la Mod-3 6.13 Rapport et conclusions du CE 6.14 Délibérations approuvant la RA1, la RA-2 et la Mod-3 6.15 Arrêté de mise à jour du dossier de PLU |
|--|---|

DEPARTEMENT DES ARDENNES



PREFECTURE DES ARDENNES

19 AVR. 2016

ARRIVÉE

COMMUNE DE
CHALANDRY ELAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016

| | | | | |
|---------------------|----------------------------|--|--|-----------------------|
| PRESCRIT LE | 07.05.1974 | CACHET DE LA MAIRIE  | SIGNATURE DU MAIRE  | |
| ARRETE LE | 17.11.1979 | | | |
| APPROUVE LE | 01.09.1980 | | | |
| PRESCRITE LE | REVISION ARRETEE LE | APPROUVEE LE | MODIFICATION APPROUVEE LE | MISE A JOUR LE |
| 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | 15.01.2007 |
| | | | modification simplifiée 21.01.2016 | 28.12.2015 |
| | | | modification simplifiée 31.03.2016 | |
| | | | | |
| | | | | |

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE

1-MS2

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

22, rue Waroquier BP 80213 08102 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX
47, rue Bournizet 08400 VOUZIERES - 17, rue Marie Feuillet 08300 RETHEL

AVANT PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de Chalandry Elaire a été approuvé le 16 septembre 2005. Le 21 janvier 2016 une modification a apporté quelques légères adaptations au règlement de la zone 1AU.

Juste après l'approbation de cette modification simplifiée, il est apparu qu'une partie des changements apportés devaient également l'être dans la zone Ub, pour assurer une meilleure cohérence du règlement entre les différentes zones.

Après approbation, ce document devra être annexé au rapport de présentation du PLU.

CHOIX DE LA PROCEDURE :

Une révision est nécessaire si la commune souhaite :

- 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole A ou une zone naturelle et forestière ND
- 3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- 4° procéder à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- 5° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune

Les changements apportés au PLU ne sont pas de cette nature, donc une modification est la procédure adaptée.

Comme cette modification :

- 1° ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° ne diminuer pas les possibilités de construire
- 3° ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Elle peut être réalisée sans enquête publique par la procédure de modification simplifiée avec une mise à disposition du public en mairie pendant un mois.

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**MODIFICATION DE L'ARTICLE U.7 "IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE "**

Les règles d'implantations en limite de parcelle dans les secteurs Ub, Uc et Ui sont un peut trop restrictives. Elles ne permettent pas de construire en limite autre chose que de petites dépendances. Le règlement est donc modifié comme pour la zone 1AU lors de la modification simplifiée précédente.

Rédaction du règlement avant la modification simplifiée**Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7.2 - Dans les secteurs Ub Uc et Ui*****a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de **2.5** mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément ou à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour :

- respecter un ensemble bâti continu existant
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Rédaction du règlement après la modification simplifiée**Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7.2 - Dans les secteurs Ub Uc et Ui*****a - Implantation en limite***

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de **3.5** mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément ou à un bâtiment en bon état construit en limite de propriété et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour :

- respecter un ensemble bâti continu existant
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Vérification de la règle des 20 %

Les augmentations de hauteur prévues ne permettent pas de réaliser un niveau supplémentaire, ils permettent seulement d'une part de mieux gérer les constructions et d'autre part de faciliter l'interprétation de la règle.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU INCHANGEES

| ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Ua | Chalandry | 1,57 |
| Ua | Elaire | 0,34 |
| total Ua | | 1,91 |
| Ub | Chalandry ouest | 4,87 |
| Ub | Chalandry est | 2,02 |
| Ub | Elaire | 23,62 |
| Ub | Le Soumil | 0,85 |
| total Ub | | 31,36 |
| total Uc | Chalandry | 0,41 |
| total Up | Chalandry | 1,11 |
| Ui | Elaire | 0,10 |
| Ui | Le Soumil | 0,05 |
| total Ui | | 0,15 |
| total U habitat | | 34,94 |
| total Uz | Ancien poste de Gaz | 14,00 |
| TOTAL U | | 48,94 |
| total 1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9,03 |
| 1AUa | Elaire, Les Perus et Monpréaux | 3,04 |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs | 4,28 |
| total 1AUa | | 7,32 |
| total 1AUb | Chalandry, La Bergerie | 0,47 |
| total 1AUe | Zone centrale, Le Calvaire | 6,17 |
| TOTAL 1AU | | 22,99 |
| 2AU | Elaire, Le Grand Fossé | 2,63 |
| 2AU | Zone centrale | 6,68 |
| TOTAL 2AU | | 9,31 |
| A | Chalandry, La Fransquaine | 0,56 |
| A | Vers Saint Marceau, Le Pré Le Prêtre | 12,34 |
| A | Zone Centrale | 74,42 |
| total A | | 87,32 |
| Ap | Au nord, vers les Ayvelles | 24,62 |
| Ap | RD 49, vers Saint Marceau | 36,61 |
| Ap | Zone centrale et vers Flize | 57,02 |
| Ap | Mariencourt | 14,40 |
| Ap | Les Aclotins | 5,10 |
| Ap | Harinsart | 14,17 |
| total Ap | | 151,92 |
| TOTAL A | | 239,24 |
| N | Chalandry, cône de vue | 1,24 |
| N | La Houppes, bois | 21,09 |
| N | Le Revers, | 5,66 |
| N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22,82 |
| N | RD 864, bois d'Elaire | 59,52 |
| total N | | 110,33 |
| total Ni | | 33,81 |
| total Nt | | 0,12 |
| total Nti | | 53,26 |
| TOTAL N | | 197,52 |
| TOTAL COMMUNE | | 518 |

DOCUMENTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUEE

- **Le rapport de présentation de la modification simplifiée** **1-MS2**
- **Le règlement** (comprenant également les changements apportés par la modification simplifiée 2015 précédente) **3-MS2**

COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- 1 RAPPORT DE PRESENTATION**
- 1-MS RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015**
- 1-MS2 RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 2016**
- 2A PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
- 2B ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES**
- 3-MS2 REGLEMENT**
- 4A PLAN DE ZONAGE** Totalité de la commune **échelle 1/5 000**
- 4B PLAN DE ZONAGE** Zone bâtie **échelle 1/2 000**
- ANNEXES**
- 5A ANNEXES SANITAIRES**
- 5B SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**
- 5C AUTRES ANNEXES**
- 5D PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE** **échelle 1/2 000**
- 5E PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT** **échelle 1/2 000**
- 5F.1 PLAN DES SUP** Totalité de la commune **échelle 1/5 000**
- 5F.2 PLAN DES SUP** Zone bâtie **échelle 1/2 000**
- PLANS DES INFORMATIONS UTILES**
- 5G.1 PLANS DES INFORMATIONS UTILES** Totalité de la commune **échelle 1/5 000**
- 5G.2 PLANS DES INFORMATIONS UTILES** Zone bâtie **échelle 1/2 000**
- 5H DOSSIER DU PPR**

DEPARTEMENT DES ARDENNES

PRÉFECTURE DES ARDENNES

28 JAN. 2016

ARRIVÉE

COMMUNE DE
CHALANDRY ELAIRE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE 2015**

PRESCRIT LE 07.05.1974
ARRETE LE 17.11.1979
APPROUVE LE 01.09.1980

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE DU MAIRE

| PRESCRITE LE | REVISION ARRETEE LE | APPROUVEE LE | MODIFICATION APPROUVEE LE | MISE A JOUR LE |
|--------------|------------------------|--------------|---------------------------------------|-------------------|
| 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | 15.01.2007 |
| | | | modification simplifiée 21.01.2016 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

**RAPPORT DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE**

1-MS

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

22, rue Waroquier BP 80213 08102 CHARLEVILLE-MEZIERES CEDEX
47, rue Bournizet 08400 VOUZIERES - 17, rue Marie Feuillet 08300 RETHEL

AVANT PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme de Chalandry Elaire a été approuvé le 16 septembre 2005. Les servitudes d'utilité publiques ont été mises à jour en 2007.

La municipalité souhaite procéder à une petite modification de règlement pour permettre une légère densification de la zone 1AUa et améliorer la gestion des constructions en limite dans les zones 1AU et 1AUa.

Après approbation, ce document devra être annexé au rapport de présentation du PLU.

CHOIX DE LA PROCEDURE :

Une révision est nécessaire si la commune souhaite :

- 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole A ou une zone naturelle et forestière ND
- 3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- 4° procéder à une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- 5° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune

Les changements apportés au PLU ne sont pas de cette nature, donc une modification est la procédure adaptée.

Comme cette modification :

- 1° ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° ne diminuer pas les possibilités de construire
- 3° ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Elle peut être réalisée sans enquête publique par la procédure de modification simplifiée avec une mise à disposition du public en mairie pendant un mois.

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 "EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS"

Le règlement du PLU imposait une emprise au sol maximale de 15 %. La commune décide de favoriser une légère densification du secteur et porte cette emprise maximale à 18 %.

Rédaction du règlement avant la modification simplifiée

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

9.2 - Dans le secteur 1AUa

Les constructions auront une emprise au sol maximum de 15 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Rédaction du règlement après la modification simplifiée

Article 1AU.9 - Emprise au sol des constructions

9.2 - Dans le secteur 1AUa

Les constructions auront une emprise au sol maximum de 18 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Vérification de la règle des 20 %

L'augmentation est maintenue à 18 % et pas plus, pour ne pas augmenter de plus de 20 % les possibilités de construire

MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 "IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE "

Les implantations en limite de parcelle dans la zone 1AU et le secteur 1AUa sont un peu trop restrictives et ne permettent pas d'implanter toutes les dépendances voulues. Elles empêchent également dans la zone 1AU, l'implantation des maisons principales implantées deux à deux en limite, ce qui ne favorise pas la construction

Rédaction du règlement avant la modification simplifiée

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans la zone 1AU sauf le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de 2.5 mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément et sur une profondeur maximale égale.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.2 - Dans le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

Des implantations sur une seule limite séparative sont possibles uniquement pour :

- les annexes dont la hauteur en tout point en limite de propriété n'excède pas 3 mètres.

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

Rédaction du règlement après la modification simplifiée

Article 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Dans la zone 1AU sauf le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative,

- si leur hauteur à l'égout de toiture du bâtiment n'excède pas, en limite de propriété, une hauteur de 3.5 mètres
- lorsque le projet de construction s'adosse à une construction réalisée simultanément et sur une profondeur maximale égale.

Des implantations sur les deux limites séparatives sont possibles pour les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

7.2 - Dans le secteur 1AUa

a - Implantation en limite

Des implantations sur une seule limite séparative sont possibles uniquement pour :

- les annexes dont la hauteur à l'égout en limite de propriété n'excède pas 3.5 mètres.

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

Vérification de la règle des 20 %

Les augmentations de hauteur prévues ne permettent pas de réaliser un niveau supplémentaire, ils permettent seulement d'une part de mieux gérer les constructions et d'autre part de faciliter l'interprétation de la règle.

TABLEAU DES SUPERFICIES DU PLU INCHANGEES

| ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Ua | Chalandry | 1,57 |
| Ua | Elaire | 0,34 |
| total Ua | | 1,91 |
| Ub | Chalandry ouest | 4,87 |
| Ub | Chalandry est | 2,02 |
| Ub | Elaire | 23,62 |
| Ub | Le Soumil | 0,85 |
| total Ub | | 31,36 |
| total Uc | Chalandry | 0,41 |
| total Up | Chalandry | 1,11 |
| Ui | Elaire | 0,10 |
| Ui | Le Soumil | 0,05 |
| total Ui | | 0,15 |
| total U habitat | | 34,94 |
| total Uz | Ancien poste de Gaz | 14,00 |
| TOTAL U | | 48,94 |
| total 1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9,03 |
| 1AUa | Elaire, Les Perus et Monpréaux | 3,04 |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs | 4,28 |
| total 1AUa | | 7,32 |
| total 1AUb | Chalandry, La Bergerie | 0,47 |
| total 1AUe | Zone centrale, Le Calvaire | 6,17 |
| TOTAL 1AU | | 22,99 |
| 2AU | Elaire, Le Grand Fossé | 2,63 |
| 2AU | Zone centrale | 6,68 |
| TOTAL 2AU | | 9,31 |
| A | Chalandry, La Fransquine | 0,56 |
| A | Vers Saint Marceau, Le Pré Le Prêtre | 12,34 |
| A | Zone Centrale | 74,42 |
| total A | | 87,32 |
| Ap | Au nord, vers les Ayvelles | 24,62 |
| Ap | RD 49, vers Saint Marceau | 36,61 |
| Ap | Zone centrale et vers Flize | 57,02 |
| Ap | Mariencourt | 14,40 |
| Ap | Les Aclotins | 5,10 |
| Ap | Harinsart | 14,17 |
| total Ap | | 151,92 |
| TOTAL A | | 239,24 |
| N | Chalandry, cône de vue | 1,24 |
| N | La Houppe, bois | 21,09 |
| N | Le Revers, | 5,66 |
| N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22,82 |
| N | RD 864, bois d'Elaire | 59,52 |
| total N | | 110,33 |
| total Ni | | 33,81 |
| total Nt | | 0,12 |
| total Nti | | 53,26 |
| TOTAL N | | 197,52 |
| TOTAL COMMUNE | | 518 |

DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- **Le rapport de présentation de la modification simplifiée** **1-MS**

DOCUMENTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROUVEE

- **Le rapport de présentation de la modification simplifiée** **1-MS**

La commune engageant une deuxième modification simplifiée, le règlement sera réédité à la suite de cette autre procédure pour éviter une consommation excessive de papier.


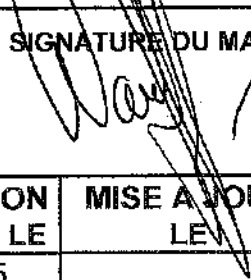
COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

- 1 RAPPORT DE PRESENTATION**
- 1-MS RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**
- 2A PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**
- 2B ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES**
- 3 REGLEMENT** auquel il faut ajouter les modifications apportées par le présent dossier
- 4A PLAN DE ZONAGE** Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 4B PLAN DE ZONAGE** Zone bâtie échelle 1/2 000
- ANNEXES**
- 5A ANNEXES SANITAIRES**
- 5B SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**
- 5C AUTRES ANNEXES**
- 5D PLANS DU RESEAU D'EAU POTABLE** échelle 1/2 000
- 5E PLANS DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT** échelle 1/2 000
- 5F.1 PLAN DES SUP** Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 5F.2 PLAN DES SUP** Zone bâtie échelle 1/2 000
- PLANS DES INFORMATIONS UTILES**
- 5G.1 PLANS DES INFORMATIONS UTILES** Totalité de la commune échelle 1/5 000
- 5G.2 PLANS DES INFORMATIONS UTILES** Zone bâtie échelle 1/2 000
- 5H DOSSIER DU PPR**

DEPARTEMENT DES ARDENNES

**COMMUNE DE
CHALANDRY ELAIRE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

| PRESCRIT LE | 07.05.1974 |  | CACHET DE LA MAIRIE | SIGNATURE DU MAIRE  |
|---------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| ARRETE LE | 17.11.1979 | | | |
| APPROUVE LE | 01.09.1980 | | | |
| PRESCRITE LE | REVISION ARRETEE LE | APPROUVEE LE | MODIFICATION APPROUVEE LE | MISE A JOUR LE |
| 01.10.1985 | 27.05.1987 | 16.05.1988 | 23.05.1985 | |
| 15.09.1989 | 06.04.1990 | 11.02.1991 | 14.06.2002 | |
| 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 | | |
| | | | | |

RAPPORT DE PRESENTATION

1

SOMMAIRE

| | | | |
|---|----|--|----|
| AVANT PROPOS | 2 | B - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 70 |
| A - DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE | 3 | I - QU'EST CE QUE LE PADD | 70 |
| I - PRESENTATION | 3 | II - CONSEQUENCES REGLEMENTAIRES DU PADD ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES | 70 |
| 1.1 - SITUATION | 3 | III - EXPLICATION DU PADD | 71 |
| 1.2 - SUPERFICIE | 4 | IV - EXPLICATION DES OAP | 73 |
| 1.3 - HISTOIRE | 4 | C - JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME | 76 |
| 1.4 - GEOLOGIE | 4 | I - JUSTIFICATION DU ZONAGE | 75 |
| II - DIAGNOSTIC GENERAL | 5 | 1.1 - ZONES INONDABLES | 76 |
| 2.1 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES | 5 | 1.1.1 - ZONE URBAINE INONDABLE Uj | 76 |
| 2.1.1 - ANALYSE STATISTIQUE DE LA POPULATION | 5 | 1.1.2 - ZONES NATURELLES INONDABLES Ni, Nii | 76 |
| 2.1.2 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION | 8 | 1.2 - ZONES URBAINES | 76 |
| 2.2 - DONNEES ECONOMIQUES | 9 | 1.2.1 - ZONE Ua | 76 |
| 2.2.1 - TABLEAUX STATISTIQUES DE L'EMPLOI | 9 | 1.2.2 - ZONE Ub, Uc et Uj | 76 |
| 2.2.2 - COMMERCES ET SERVICES - INDUSTRIE | 11 | 1.2.3 - ZONE Up | 77 |
| 2.2.3 - AGRICULTURE | 11 | 1.2.4 - ZONE Uz | 78 |
| 2.3 - HABITAT | 12 | 1.3 - ZONES A URBANISER | 78 |
| 2.3.1 - PROGRESSION DE L'URBANISATION | 12 | 1.3.1 - ZONES OUVERTES A L'URBANISATION D'ENSEMBLE 1AU ET 1AUa | 78 |
| 2.3.2 - ANALYSE STATISTIQUE DE L'HABITAT | 17 | 1.3.2 - ZONE A URBANISER AU COUP PAR COUP 1AUb | 79 |
| 2.3.3 - EQUILIBRE SOCIAL | 18 | 1.3.3 - ZONE A URBANISER DESTINEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS 1AUe | 79 |
| 2.4 - EQUIPEMENTS | 19 | 1.4 - ZONE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE 2AU | 80 |
| 2.5 - TRANSPORTS | 20 | 1.5 - ZONES AGRICOLES | 80 |
| 2.6 - CONTRAINTES | 21 | 1.5.1 - ZONE AGRICOLE A | 80 |
| 2.6.1 - INONDATIONS DE LA MEUSE | 21 | 1.5.2 - ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE Ap | 80 |
| 2.6.2 - ZONES HUMIDES - RUISSELLEMENT - RUISSEAUX | 22 | 1.6 - ZONES NATURELLES N | 81 |
| 2.6.3 - INSTALLATIONS CLASSEES INDUSTRIELLES ACTIVITES NUISANTES | 22 | 1.7 - TABLEAUX DES SUPERFICIES | 82 |
| 2.6.4 - BATIMENTS AGRICOLES | 23 | II - JUSTIFICATION DU REGLEMENT | 84 |
| 2.6.5 - CANALISATIONS DE GAZ - LIGNES ELECTRIQUES HAUTE TENSION | 26 | 2.1 - REMARQUES GENERALES | 84 |
| 2.6.6 - BRUIT | 26 | 2.2 - DETAIL DES ZONES | 85 |
| 2.6.7 - ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE | 28 | 2.2.1 - ZONES URBAINES | 85 |
| 2.6.8 - SECURITE ROUTIERE | 27 | 2.2.2 - ZONES A URBANISER | 87 |
| 2.6.9 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE | 27 | 2.2.3 - ZONES AGRICOLES | 88 |
| 2.6.10 - ASSAINISSEMENT | 27 | 2.2.4 - ZONES NATURELLES | 89 |
| 2.6.11 - ARCHEOLOGIE | 28 | III - EMBLEMES RESERVES | 90 |
| 2.6.12 - ENTREES DE VILLES | 29 | IV - ENTREES DE VILLE | 91 |
| 2.6.13 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME | 30 | 4.1 - ZONE 1AU DE LA GROSSE BORNE | 91 |
| 2.6.14 - PLAN RECAPITULATIF DES CONTRAINTES | 32 | 4.2 - ZONE 2AU AU SUD D'ELAIRE | 94 |
| 2.7 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE | 33 | D - ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT | 94 |
| 2.8 - PLAN RECAPITULATIF DU DIAGNOSTIC GENERAL | 35 | 1.1 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT | 94 |
| III - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL | 36 | 1.1.1 - ESPACES BOISES ET ZONES NATURELLES | 94 |
| 3.1 - PRESENTATION DU SITE | 36 | 1.1.2 - PATRIMOINE BATI | 94 |
| 3.2 - RELIEF - HYDROGRAPHIE | 37 | 1.1.3 - CHEMINS RURAUX | 95 |
| 3.3 - ENTITES PAYSAGERES | 38 | 1.1.4 - EVITER LE MITAGE | 95 |
| 3.4 - ANALYSE DU SITE NATUREL | 41 | 1.2 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT | 96 |
| 3.4.1 - PERCEPTION DU PAYSAGE AUX ARRIVEES DANS LA COMMUNE | 41 | | |
| 3.4.2 - PERCEPTION DU PAYSAGE RURAL ENTRE ELAIRE ET CHALANDRY | 45 | | |
| 3.4.3 - ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE | 48 | | |
| 3.5 - ANALYSE PAYSAGERE DE LA ZONE BATIE | 52 | | |
| 3.5.1 - APPROCHE GENERALE | 52 | | |
| 3.5.2 - ELEMENTS PAYSAGERS PONCTUELS REMARQUABLES DANS CHALANDRY | 53 | | |
| 3.5.3 - ELEMENTS PAYSAGERS PONCTUELS REMARQUABLES DANS ELAIRE | 56 | | |
| 3.5.4 - POINTS NOIRS PAYSAGERS | 59 | | |
| 3.6 - SYNTHESE PAYSAGERE | 63 | | |
| 3.6.1 - CARTE DE SYNTHESE - ELEMENTS D'ANALYSE DU SITE | 63 | | |
| 3.6.2 - SENSIBILITES PAYSAGERES | 64 | | |
| 3.6.3 - OBJECTIFS DE LA COMMUNE | 65 | | |
| 3.7 - PLAN RECAPITULATIF DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL | 66 | | |
| IV - SYNTHESE DES DIAGNOSTICS | 67 | | |

AVANT - PROPOS

La commune de Chalandry-Elaire a engagé la révision de son Plan d'Occupation des Sols en janvier 2000. L'analyse des problèmes et enjeux communaux a été réalisée durant le deuxième semestre 2000 et le début 2001.

La promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application du 27 mars 2001 ont conduit la commune à finalement élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

La proximité du chef-lieu induit une demande en logements importante, tant en locatif qu'en accession à la propriété. Les terrains classés en 1NA au POS sont en cours d'aménagement. La commune veut pouvoir avoir à sa disposition une réglementation correspondant plus à la législation actuelle, sur laquelle s'appuyer pour instruire les demandes d'urbanisme.

L'incorporation des nouvelles contraintes de toutes sortes dans un document unique permet également une meilleure information de tous.

Le but de cette présentation générale est de recenser tous les éléments nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

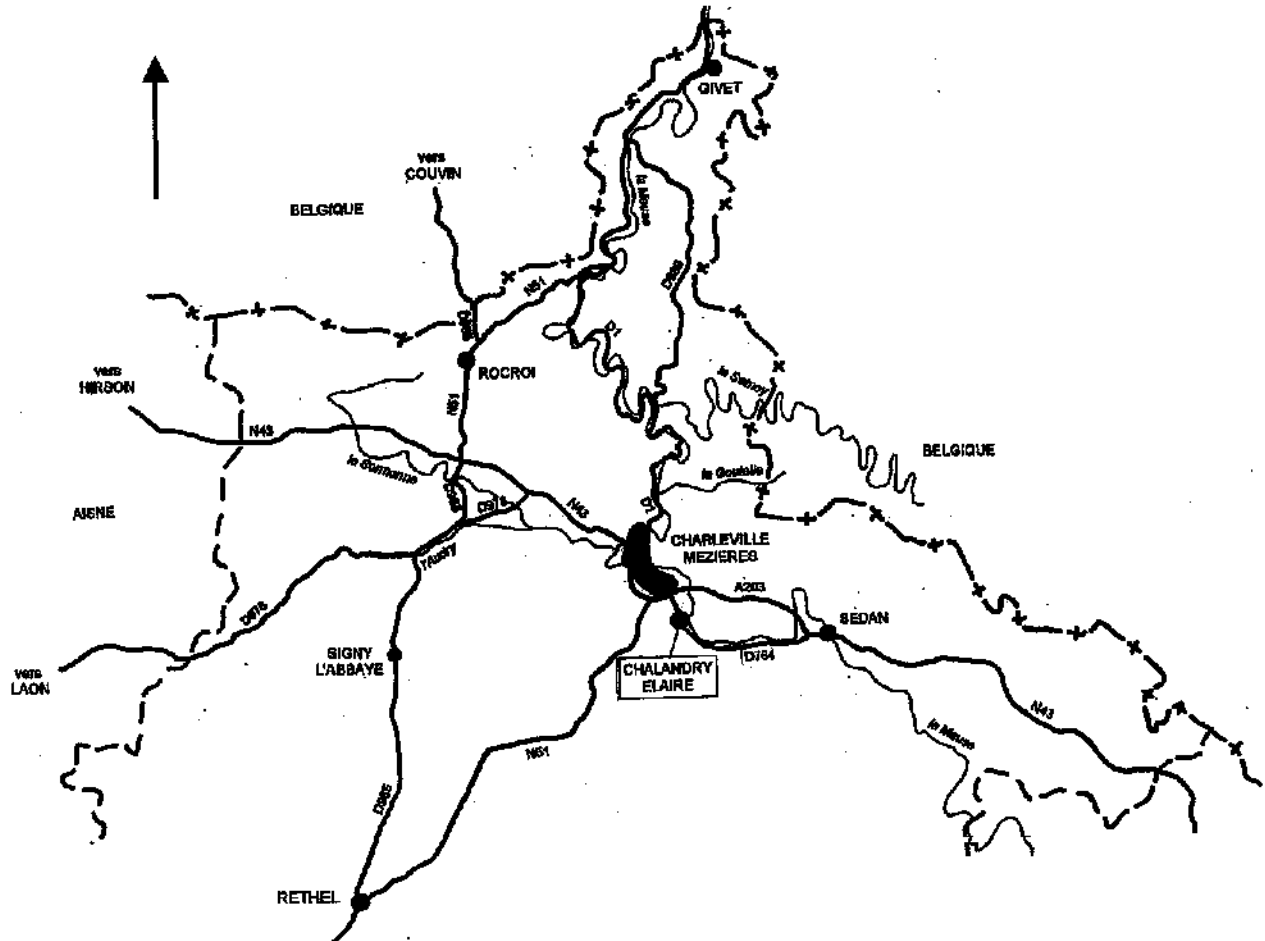
Le présent rapport de présentation doit

- Exposer le diagnostic de la commune concernant les :
 - prévisions économiques et démographiques
 - besoins en développement économique,
 - aménagement de l'espace,
 - environnement,
 - équilibre social de l'habitat,
 - transports,
 - équipements,
 - services,
- Analyser l'état initial de l'environnement
- Expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et la délimitation des zones du PLU
- Exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement
- Evaluer les incidences sur l'environnement
- Exposer la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

A - DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

I - PRESENTATION

1.1 - SITUATION



Chalandry-Elaire est implantée dans la vallée de la Meuse, sur sa rive gauche, entre Sedan et Charleville-Mézières, à proximité du chef-lieu.

Elle est constituée de deux entités distinctes Chalandry et Elaire distantes de un kilomètre environ.

La commune est traversée à Elaire par la route départementale n° 764 reliant Charleville-Mézières à Sedan en parallèle de l'autoroute A 203 implantée rive droite.

Elle est également desservie par deux autres départementales :

- la RD 49 qui relie la RD 764 et la RN 51 en desservant Elaire, Chalandry et Saint-Marceau
- la RD 864 qui relie également la RD 764 (à Flize) et la RN 51 (à Bouzicourt).

Chalandry-Elaire est situé dans le canton de Flize. La commune est voisine de Lumes, Les Ayvelles, Nouvion sur Meuse, Flize, Etrépiigny et Saint-Marceau.

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Charleville-Mézières. Elle est membre du SDIAC chargé de réviser ce SDAU pour en faire un Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à la loi SRU.

Chalandry-Elaire fait également partie de plusieurs structures intercommunales :

- La Communauté de Communes du Pays des Sources du Val de Bar qui regroupe 15 communes pour 7 000 habitants et qui a pour compétences le développement touristique, l'aménagement du territoire, la gestion des déchets et la gestion des écoles.
- Le Syndicat pour la reconstruction et la gestion du collège de Nouvion sur Meuse qui regroupe 14 communes pour près de 8 400 habitants
- le Syndicat intercommunal d'électrification de la Région d'Omont qui regroupe 49 communes pour près de 14 600 habitants
- Le Syndicat Mixte du Traitement des Déchets Ardennais par l'intermédiaire du SIRTOM du Sedanais et de la Communauté de Communes du Pays des Sources du Val de Bar.

1.2 - SUPERFICIE

Le territoire communal couvre une superficie totale de 5.18 km².

1.3 - HISTOIRE

Bien qu'ayant toujours constitué la même commune, ces dernières années Chalandry et Elaire ont fait l'objet d'un sectionnement communal. La volonté de l'équipe municipale actuelle a été de les réunir totalement, ce qui est maintenant fait.

Les origines du village de Chalandry-Elaire sont mal connues.

Autrefois, Elaire fut un village très important. Son église fut détruite au XVII^{ème} siècle. Il y avait également une maison forte construite probablement dans les premières années du Onzième Siècle. Au lieu-dit "Le Pâquis de la Tour", s'élevait, sur les bords de la Meuse, "La Tour du Guet" dont, en 1825, subsistaient encore les ruines.

Le hameau de Chalandry ne possède qu'un monument digne d'être cité : l'église, avec un magnifique autel en marbre noir provenant de l'Abbaye d'Elan. Son origine n'est pas connue ; cependant, on peut remarquer quelques intéressantes pierres tombales et également un vieux reliquaire qui contient les reliques de Saint Gauthier, patron de la paroisse.⁶⁶

La cloche porte le millésime 1763.

Il existe également à Chalandry un château qui aurait l'aspect d'une grande maison de ferme, n'était la tourelle ancienne qui le surmonte.

Les de Roucy et les Ivory furent les principaux seigneurs de Chalandry-Elaire.

1.4 - GEOLOGIE

Le terrain est formé à l'est de la RD 764 par des alluvions modernes (plaine alluvionnaire de la Meuse). A l'ouest de cette RD, le territoire est composé par du "domérien supérieur" qui est très vite remplacé par du "toarcien".

II - DIAGNOSTIC GENERAL

2.1 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES

2.1.1 - ANALYSE STATISTIQUE DE LA POPULATION

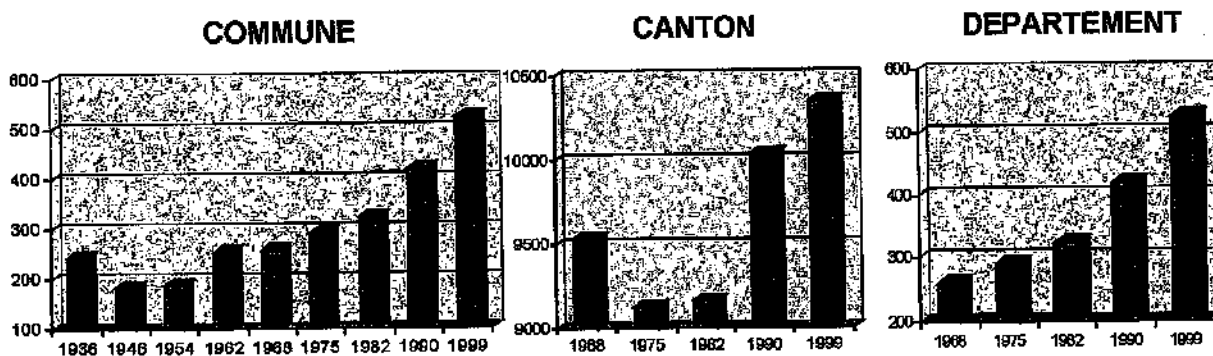
Les données proviennent des recensements de 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999.

Chalandry-Elaire fait partie du canton de Flize. Celui-ci est composé des communes suivantes :

Les Ayvelles, Balaives-et-Butz, Boulzicourt, Boutancourt, Champigneul-sur-Vence, Domle-Mesnil, Elan, Etrépigny, Flize, Guignicourt-sur-Vence, Hannogne-Saint-Martin, Mondigny, Nouvion-sur-Meuse, Omicourt, Saint-Marceau, Saint-Pierre-sur-Vence, Sapogne-et-Feuchères, Villers-le-Tilleul, Villers-sur-le-Mont, Vrigne-Meuse, Yvernaumont et Chalandry-Elaire.

- Evolution de la population

| Nombre d'habitants | définition 1954 | | | définition 1962 | | | | | |
|--------------------|-----------------|------|------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 1938 | 1948 | 1954 | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
| COMMUNE | 245 | 185 | 187 | 252 | 258 | 291 | 323 | 420 | 524 |
| CANTON | | | | | 9535 | 9127 | 9165 | 10036 | 10350 |
| DEPARTEMENT | | | | | 309 380 | 309 306 | 302 338 | 296 357 | 290 130 |



Contrairement au canton qui connaît des fluctuations importantes d'un recensement à l'autre, la commune conserve une progression importante et stable de sa population.

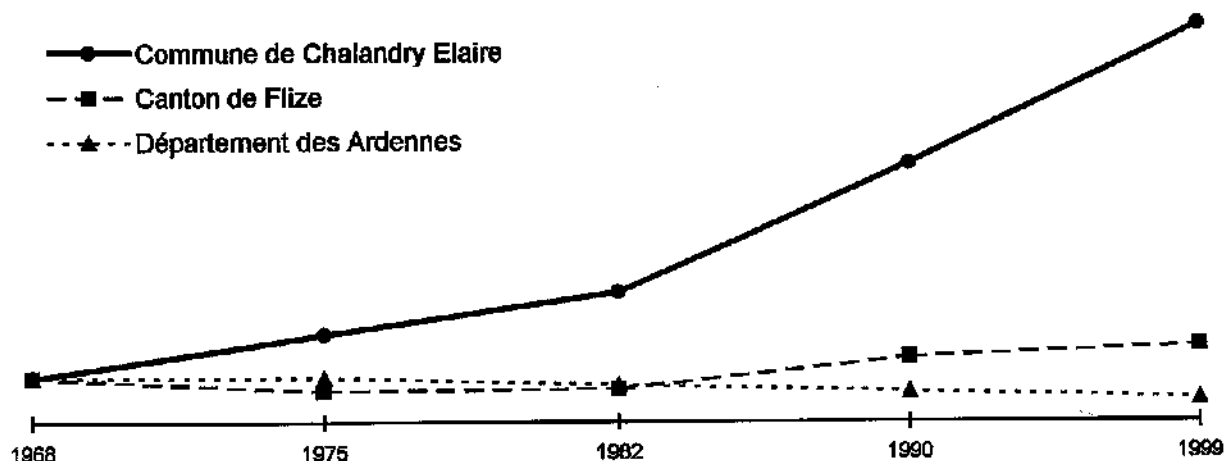
• Variations annuelles de la population totale (en %)

| Période | COMMUNE | | | CANTON | | | DEPARTEMENT | | |
|---------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| | Solde naturel | Solde migratoire | Variation totale | Solde naturel | Solde migratoire | Variation totale | Solde naturel | Solde migratoire | Variation totale |
| 68-75 | + 0.11 | + 1.64 | + 1.74 | + 0.57 | - 1.12 | - 0.55 | + 0.74 | - 0.75 | 0 |
| 75-82 | - 0.05 | + 1.54 | + 1.49 | + 0.04 | + 0.02 | + 0.06 | + 0.47 | - 0.79 | - 0.32 |
| 82-90 | + 0.17 | + 3.16 | + 3.33 | + 0.40 | + 0.74 | + 1.14 | + 0.47 | - 0.72 | - 0.25 |
| 90-99 | + 0.43 | + 2.06 | + 2.49 | + 0.40 | - 0.05 | + 0.35 | + 0.33 | - 0.57 | - 0.24 |

Le solde migratoire est positif alors que le solde naturel de la commune est pratiquement nul, sauf pour la dernière période de référence.

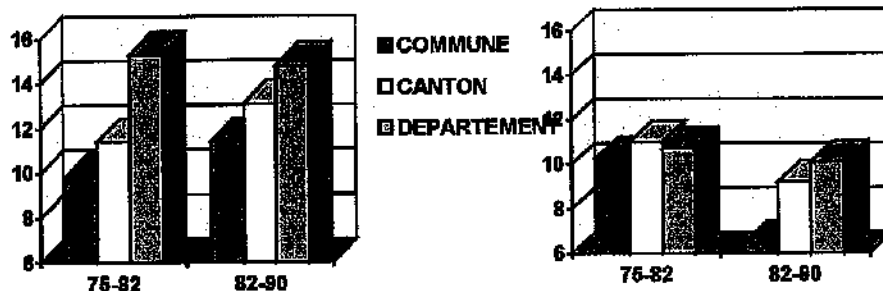
La progression de la population de la commune est bien plus importante que celle du canton, en faible augmentation, et celle du département, en baisse.

• Evolution comparée des populations



• Taux de natalité et de mortalité

| Période | TAUX DE NATALITE (‰) | | | TAUX DE MORTALITE (‰) | | |
|---------|----------------------|--------|-------------|-----------------------|--------|-------------|
| | commune | canton | département | commune | canton | département |
| 75-82 | 9.8 | 11.4 | 15.3 | 10.3 | 11.0 | 10.7 |
| 82-90 | 8.3 | 13.1 | 14.8 | 6.5 | 9.2 | 10.1 |

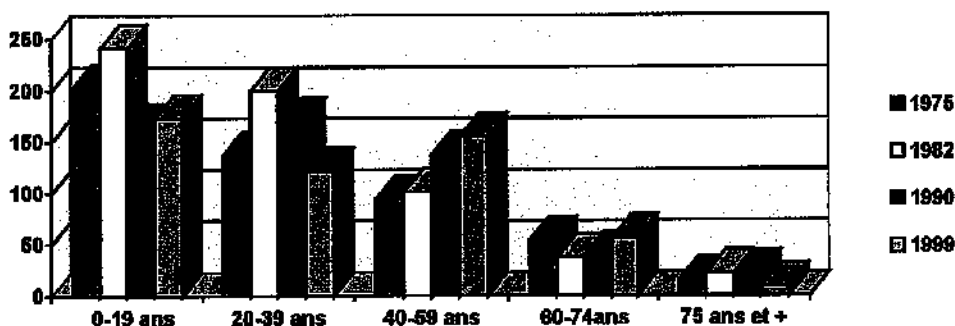


Le taux de natalité de la commune, comme celui du canton, est faible. Le taux de mortalité est très faible sur la commune depuis 1982.

• Structure de la population communale par sexe et par âge

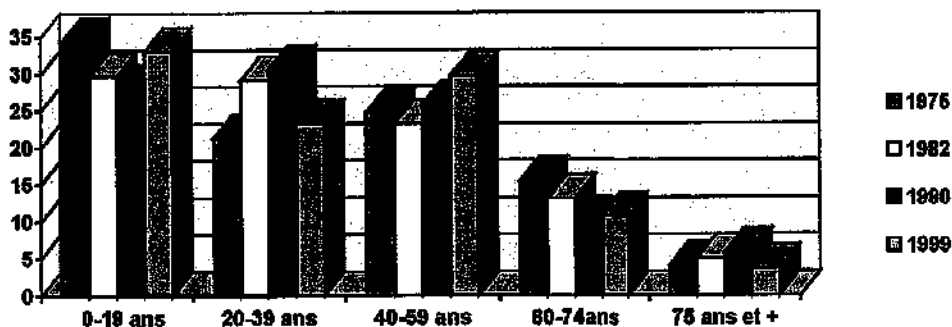
Valeurs absolues

| tranche d'âge | HOMMES | | | | FEMMES | | | | POPULATION TOTALE | | | |
|---------------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|-------------------|------|------|------|
| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
| 0-19 | 54 | 52 | 63 | 90 | 46 | 44 | 55 | 83 | 100 | 96 | 118 | 173 |
| 20-39 | 29 | 51 | 65 | 61 | 33 | 43 | 64 | 60 | 62 | 94 | 129 | 121 |
| 40-59 | 37 | 41 | 60 | 81 | 35 | 34 | 48 | 74 | 72 | 75 | 108 | 155 |
| 60-74 | 25 | 20 | 22 | 28 | 20 | 22 | 20 | 28 | 45 | 42 | 42 | 56 |
| 75 et + | 6 | 7 | 11 | 7 | 6 | 9 | 13 | 12 | 12 | 16 | 24 | 19 |
| Total | 151 | 171 | 221 | 267 | 140 | 152 | 200 | 257 | 291 | 323 | 421 | 524 |



Pourcentages

| tranche d'âge | HOMMES | | | | FEMMES | | | | POPULATION TOTALE | | | |
|---------------|--------|------|------|------|--------|------|------|------|-------------------|------|------|------|
| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
| 0-19 | 35.8 | 30.4 | 28.5 | 33.7 | 32.8 | 28.9 | 27.5 | 32.3 | 34.4 | 29.7 | 28.0 | 33.0 |
| 20-39 | 19.2 | 29.8 | 29.4 | 22.9 | 23.6 | 28.3 | 32.0 | 23.3 | 21.3 | 29.1 | 30.6 | 23.1 |
| 40-59 | 24.5 | 24.0 | 27.1 | 30.3 | 25.0 | 22.4 | 24.0 | 28.8 | 24.7 | 23.2 | 25.7 | 29.6 |
| 60-74 | 16.5 | 11.7 | 10.0 | 10.5 | 14.3 | 14.5 | 10.0 | 10.9 | 15.5 | 13.0 | 10.0 | 10.7 |
| 75 et + | 4.0 | 4.1 | 5.0 | 2.6 | 4.3 | 5.9 | 6.5 | 4.7 | 4.1 | 5.0 | 5.7 | 3.6 |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |



Après un pic en 1982 pour la tranche d'âge 20-39 ans et surtout 0-19 ans, la population a tendance à vieillir.

- **Population étrangère**

| Année | COMMUNE | | | | CANTON | | DEPARTEMENT | |
|-------|---------|--------|-------|--------------|--------|--------------|-------------|--------------|
| | hommes | femmes | Total | % pop totale | Total | % pop totale | Total | % pop totale |
| 1975 | 2 | 0 | 2 | 0.7 | 185 | 2.0 | 20 691 | 6.7 |
| 1982 | 1 | 0 | 1 | 0.3 | 95 | 1.0 | 19 605 | 6.5 |
| 1990 | 1 | 0 | 1 | 0.2 | 125 | 1.2 | 16 192 | 5.5 |
| 1999 | 2 | 2 | 4 | 0.7 | | | | |

La population étrangère de la commune a toujours été et reste très faible et non significative.

2.1.2 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION

Contrairement à celles du département et du canton, la population de la commune est en augmentation constante. C'est le solde migratoire assez élevé qui crée cette augmentation, car le solde naturel est assez faible.

Pour influer sur le taux de variation naturel, il est nécessaire de permettre à de jeunes adultes de s'installer sur la commune. Il est également nécessaire de favoriser les constructions à usage locatif.

2.2 - DONNEES ECONOMIQUES

2.2.1 - TABLEAUX STATISTIQUES DE L'EMPLOI

• Population active

| âge | population active | | | taux d'activité / pop totale* % | | | emploi salarié | | | emploi non salarié | | | chômeurs | | | t. de chômage / pop active % | | |
|------------|-------------------|-----|------|---------------------------------|----|------|----------------|----|------|--------------------|---|------|----------|----|------|------------------------------|----|------|
| | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. |
| 15-19 ans | 3 | 0 | 3 | 13 | 0 | 7 | 3 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 20-29 ans | 15 | 6 | 21 | 88 | 86 | 88 | 11 | 5 | 16 | 1 | 0 | 1 | 3 | 1 | 4 | 20 | 17 | 19 |
| 30-39 ans | 44 | 42 | 86 | 100 | 79 | 89 | 39 | 36 | 75 | 4 | 1 | 5 | 1 | 5 | 6 | 2 | 12 | 7 |
| 40-49 ans | 46 | 42 | 88 | 100 | 84 | 92 | 37 | 35 | 72 | 7 | 2 | 9 | 2 | 5 | 7 | 4 | 12 | 8 |
| 50-59 ans | 28 | 15 | 42 | 80 | 63 | 71 | 22 | 8 | 30 | 4 | 2 | 6 | 2 | 5 | 7 | 7 | 33 | 17 |
| 60-64 ans | 0 | 1 | 1 | 0 | 10 | 5 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| total 1999 | 136 | 106 | 243 | 68 | 54 | 61 | 112 | 85 | 197 | 16 | 5 | 21 | 8 | 16 | 24 | 6 | 15 | 10 |

* population totale de plus de 14 ans, sans limite d'âge supérieure.

• Evolution de la population active

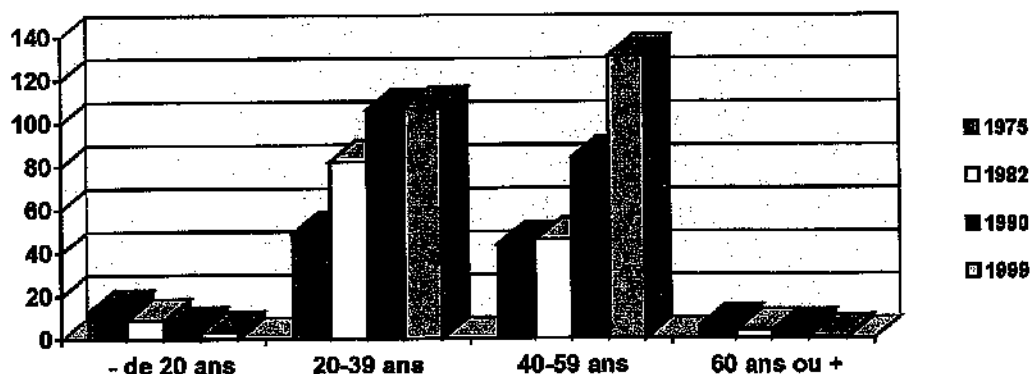
| | population active | | | taux d'activité / pop totale* % | | | emploi salarié | | | emploi non salarié | | | chômeurs | | | t. de chômage / pop active % | | |
|------|-------------------|-----|------|---------------------------------|--|--|----------------|----|------|--------------------|----|------|----------|----|------|------------------------------|----|------|
| | H | F | tot. | tot. | | | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. | H | F | tot. |
| 1975 | 71 | 41 | 112 | 51 | | | 60 | 36 | 96 | 11 | 4 | 15 | 0 | 1 | 1 | 0 | 2 | 1 |
| 1982 | 87 | 54 | 141 | 55 | | | 68 | 41 | 109 | 10 | 5 | 15 | 9 | 8 | 17 | 10 | 15 | 12 |
| 1990 | 117 | 79 | 196 | 59 | | | 99 | 57 | 156 | 14 | 11 | 25 | 4 | 11 | 15 | 3 | 14 | 8 |
| 1999 | 136 | 106 | 243 | 61 | | | 112 | 85 | 197 | 16 | 5 | 21 | 8 | 16 | 24 | 6 | 15 | 10 |

* population totale de plus de 14 ans, sans limite d'âge supérieure.

Le pourcentage de la population active par rapport à la population totale augmente régulièrement et atteint un niveau très élevé. Le taux de chômage de la commune est correct et subit d'assez faibles variations depuis 1982.

• Evolution de l'age de la population active

| Année | HOMMES | | | | | FEMMES | | | | | TOTAL |
|-------|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|--------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------|
| | total dont : | - de 20 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60 ans ou + | total dont : | - de 20 ans | 20-39 ans | 40-59 ans | 60 ans ou + | |
| 1975 | 71 | 7 | 26 | 33 | 5 | 41 | 6 | 23 | 11 | 1 | 112 |
| 1982 | 87 | 5 | 49 | 31 | 2 | 54 | 4 | 33 | 15 | 2 | 141 |
| 1990 | 117 | 2 | 60 | 53 | 2 | 79 | 3 | 46 | 31 | 2 | 196 |
| 1999 | 136 | 3 | 59 | 74 | 0 | 106 | 0 | 48 | 57 | 1 | 242 |



Il n'y a presque plus d'actifs de moins de 20 ans ou de plus de 60 ans dans la commune. La tranche active se situe entre 20 et 60 ans.

Le taux d'activité des femmes entre 20 et 59 ans est en forte progression : 50.0 % en 1975, 62.3 % en 1982, 68.8 % en 1990 et 78.4 % en 1999

• Nature de l'activité

En 1975

| PROFESSION | TOTAL |
|--|-------|
| Actifs agricoles | 11 |
| Patrons de l'industrie et du commerce | 6 |
| Professions libérales et cadres supérieurs | 3 |
| Cadres moyens | 17 |
| Employés | 16 |
| Ouvriers | 51 |
| Personnels de service | 7 |
| Autres catégories | 1 |
| Total | 112 |

dont 71 hommes et 41 femmes

En 1999

| PROFESSION | HOMMES | FEMMES | TOTAL |
|--|--------|--------|-------|
| Position professionnelle non déclarée | 9 | 6 | 15 |
| Manœuvre ou ouvrier spécialisé | 3 | 3 | 6 |
| Ouvrier qualifié ou très qualifié | 34 | 6 | 40 |
| Agent de service, aide soignant, employé de maison | 1 | 10 | 11 |
| Employé de commerce, de bureau, personnel de catégorie C et D de la fonction publique | 15 | 29 | 44 |
| Agent de maîtrise dirigeant des ouvriers, agent de maîtrise administratif, commercial, informatique | 9 | 2 | 11 |
| Agent de maîtrise dirigeant des techniciens ou d'autres agents de maîtrise | 3 | 1 | 4 |
| Technicien, dessinateur, VRP | 10 | 4 | 14 |
| Instituteur, infirmier, travailleur social, technicien médical, personnel de catégorie B de la fonction publique | 8 | 17 | 25 |
| Ingénieur, cadre d'entreprise | 12 | 1 | 13 |
| personnel de catégorie A de la fonction publique et assimilé | 8 | 6 | 14 |
| Indépendant | 7 | 4 | 11 |
| Employeur | 9 | 1 | 10 |
| Aide familial | 0 | 0 | 0 |
| Total | 128 | 90 | 218 |

En 1975 l'agriculture avait une part prépondérante dans la commune (10 % de la population active) et 60 % de la population était soit employé, soit ouvrier. 8 % était patron de l'industrie et du commerce, profession libérale ou cadre supérieur.

en 1999, ces dernières catégories représentent 22 % de la population.

• **Bassin d'emploi de la population active ayant un emploi**

| Année | Travaillant dans la commune | | Travaillant hors de la commune, dans le département | | Travaillant hors du département | | TOTAL |
|-------|-----------------------------|------|---|------|---------------------------------|-----|-------|
| | nombre | % | nombre | % | nombre | % | |
| 1975 | 22 | 19.8 | 88 | 79.3 | 1 | 0.9 | 111 |
| 1982 | 21 | 16.9 | 101 | 81.5 | 2 | 1.6 | 124 |
| 1990 | 26 | 14.4 | 152 | 84.0 | 3 | 1.6 | 181 |

| Année | Travaillant dans la commune | | Travaillant hors de la commune, dans la zone d'emploi | | Travaillant hors de la zone d'emploi dans le département | | Travaillant hors du département | | TOTAL |
|-------|-----------------------------|-----|---|------|--|-----|---------------------------------|-----|-------|
| | nombre | % | nombre | % | nombre | % | nombre | % | |
| 1999 | 15 | 6.9 | 197 | 90.4 | 1 | 0.4 | 5 | 2.3 | 218 |

Les emplois dans la commune diminuent fortement, il est donc nécessaire de favoriser le maintien dans la commune des entreprises existantes et de tout faire pour en accueillir de nouvelles.

2.2.2 - COMMERCE ET SERVICES - INDUSTRIE

Il n'y a aucun commerce sur la commune. La proximité immédiate de l'agglomération de Charleville-Mézières et surtout de la zone commerciale dite des Ayvelles, ne permettra pas à un commerçant de maintenir une activité viable sur Chalandry-Elaire.

Une infirmière, quelques entreprises artisanales ou tertiaires y sont présentes.

Une casse était implantée sur l'ancienne plate-forme GDF dans les bois au sud-ouest de la commune. L'activité est arrêtée. Le terrain est une propriété communale et reste destiné à l'implantation d'une activité.

Une entreprise des Ayvelles exploite des gravières dans la zone inondable de la commune.

2.2.3 - AGRICULTURE

Il y a quatre exploitations agricoles sur la commune.

- une à l'extérieur de la zone bâtie où toutes les extensions sont possibles, - pérenne
- une deuxième pérenne sur trois sites, dont celui de "La Fransquine", le plus apte à recevoir la totalité de l'exploitation. Les deux autres sites, situés dans la zone d'habitat, ne doivent pas se développer pour ne pas perturber la zone urbaine.
- Les deux dernières dont les exploitants ont atteint l'âge de la retraite et qui sont frère et sœur. Les deux exploitations sont viables pour un repreneur si elles sont réunies. Le site de l'une d'entre elles à l'entrée de Chalandry et propice à une extension, l'autre site doit être limité à l'existant.

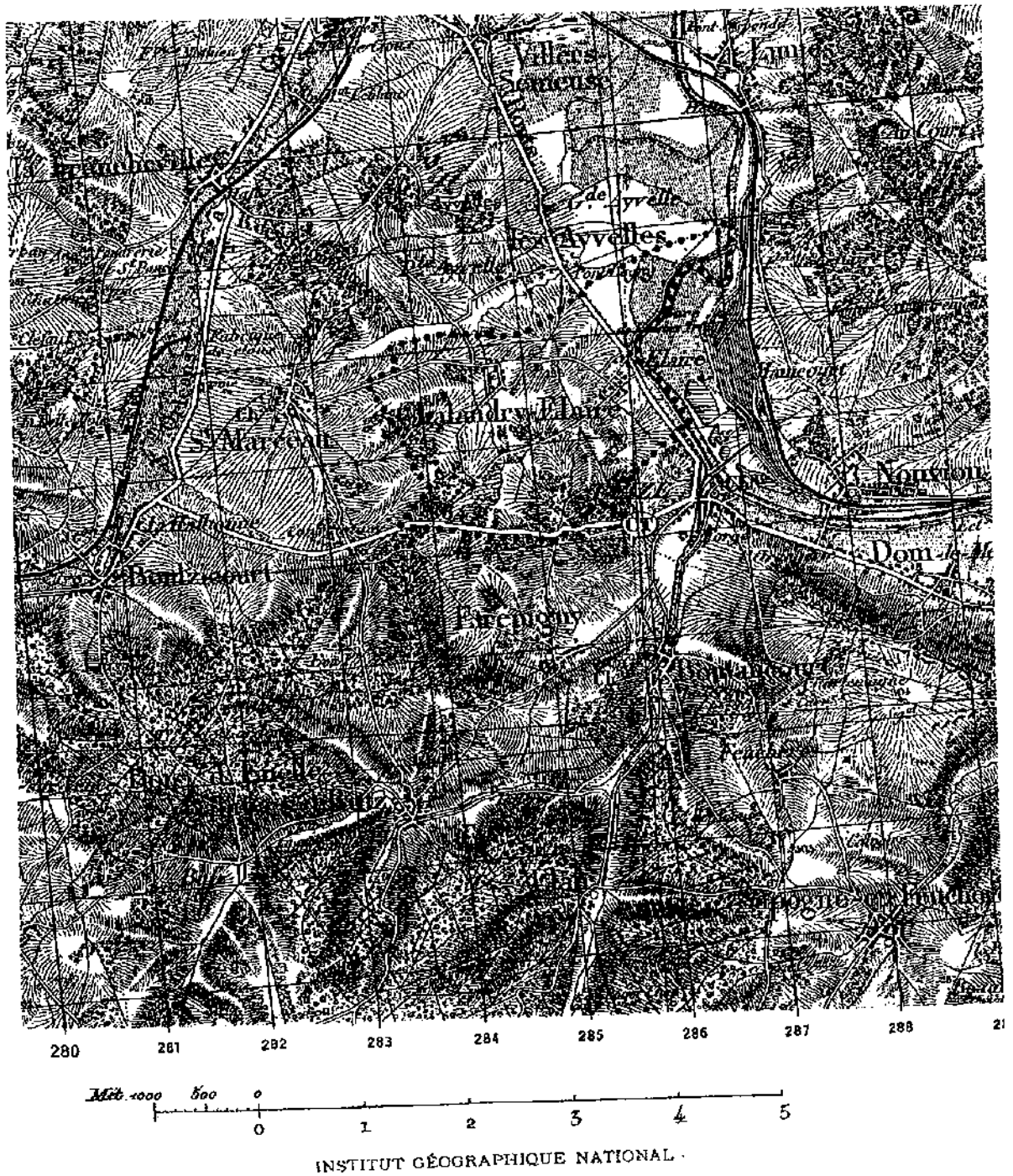
2.3 - HABITAT

2.3.1 - PROGRESSION DE L'URBANISATION

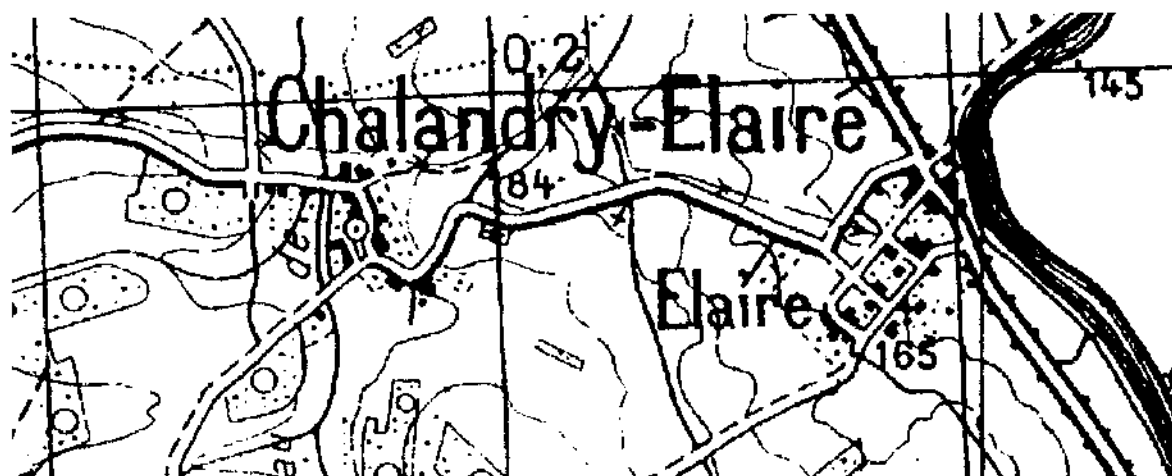
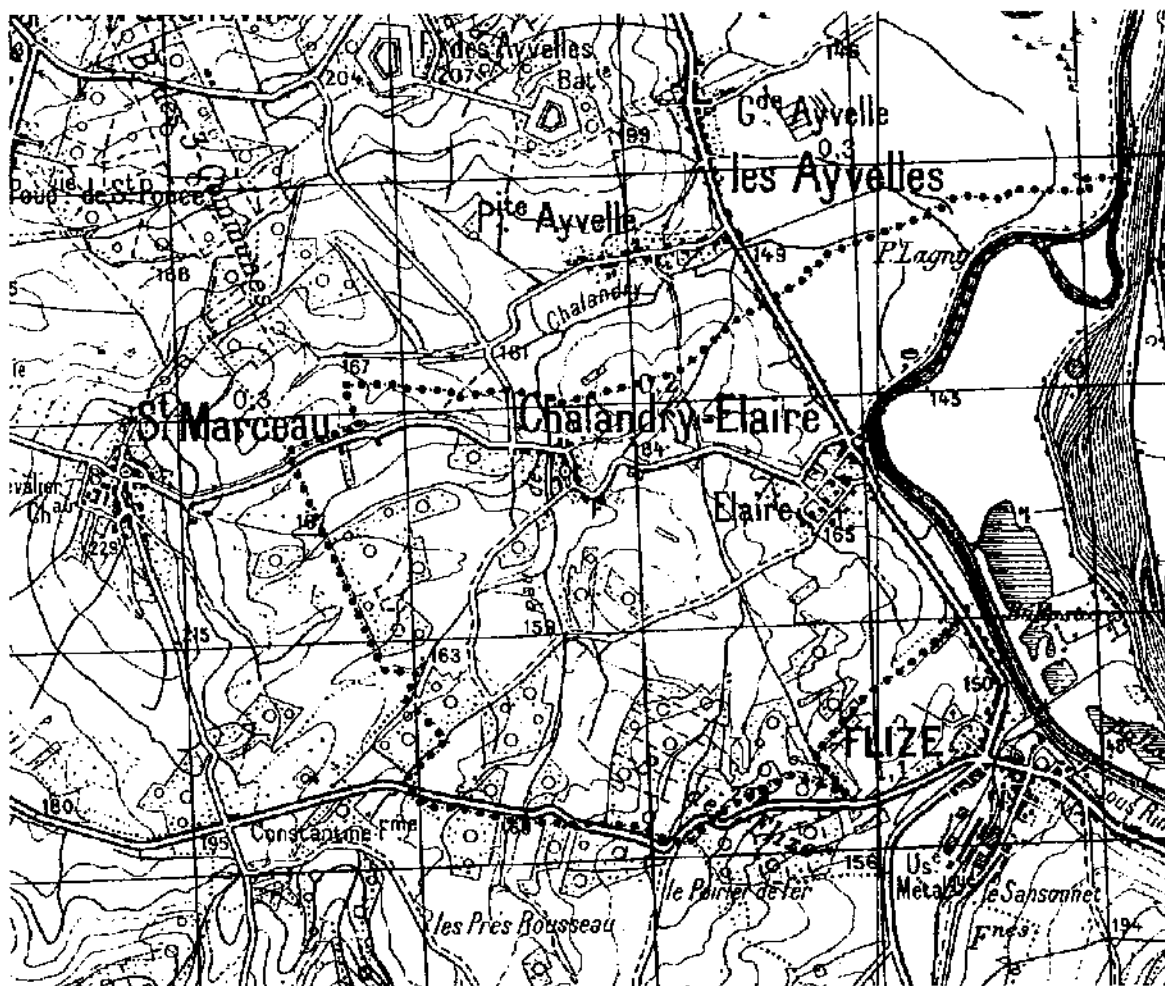
Les cartes ci après montrent la progression de l'urbanisation de la commune.

CARTE IGN DITE "TYPE 1889" REVISEE PARTIELLEMENT POUR 1931

Les deux villages sont présents, déjà réunis dans une seule commune, mais Elaire a beaucoup moins d'importance que maintenant. la localisation des espaces boisés est identique à cette époque et maintenant.

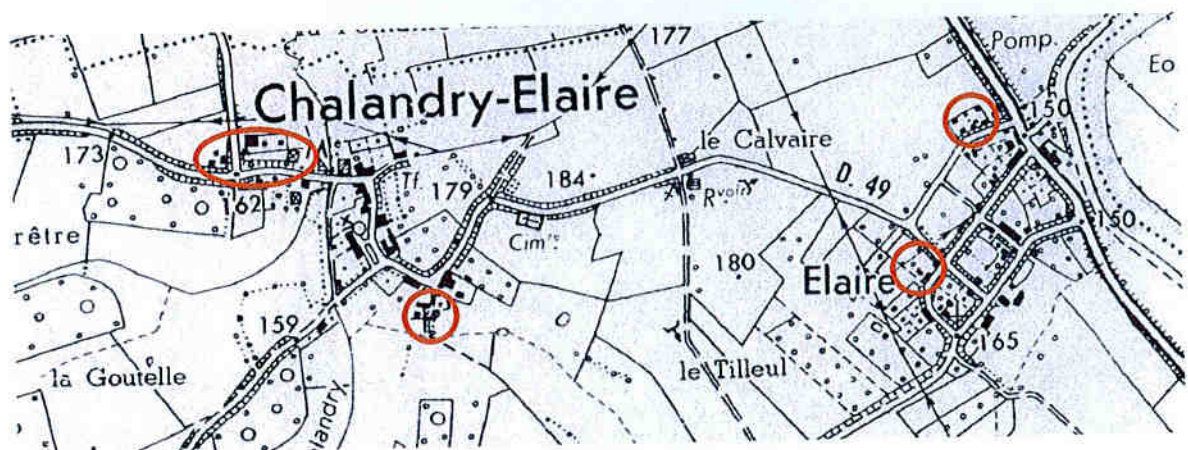
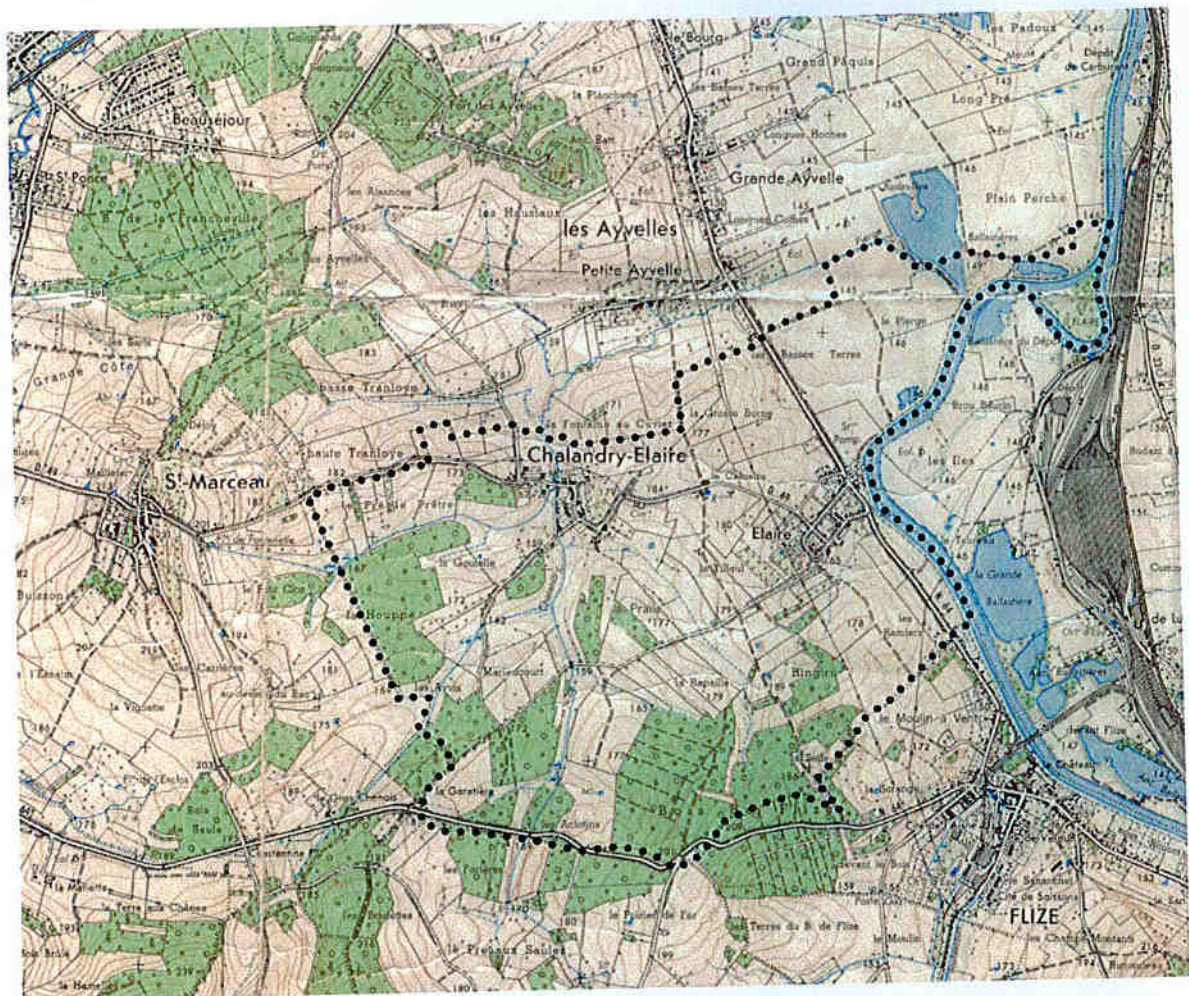


CARTE IGN DE 1931



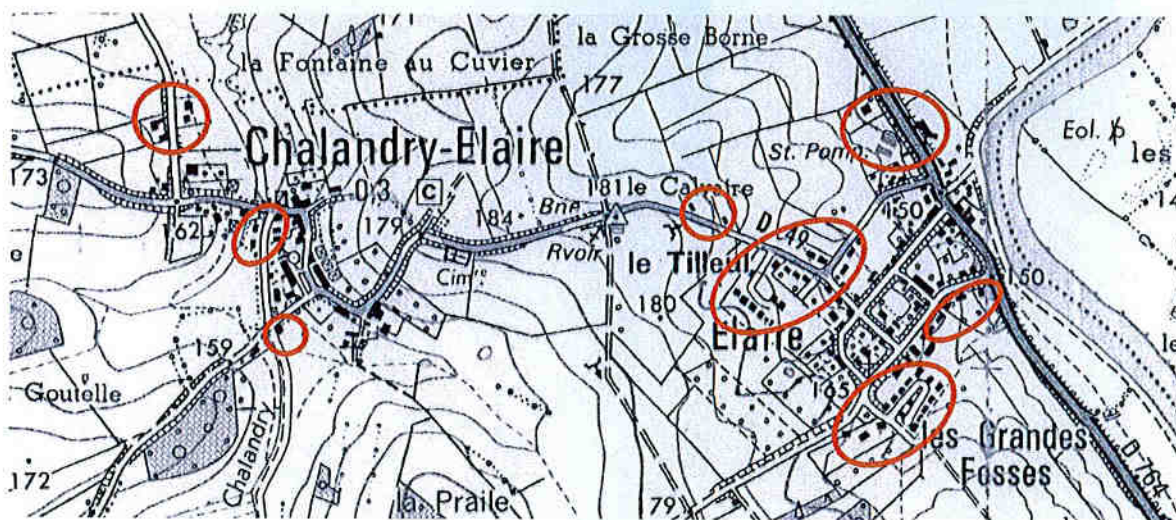
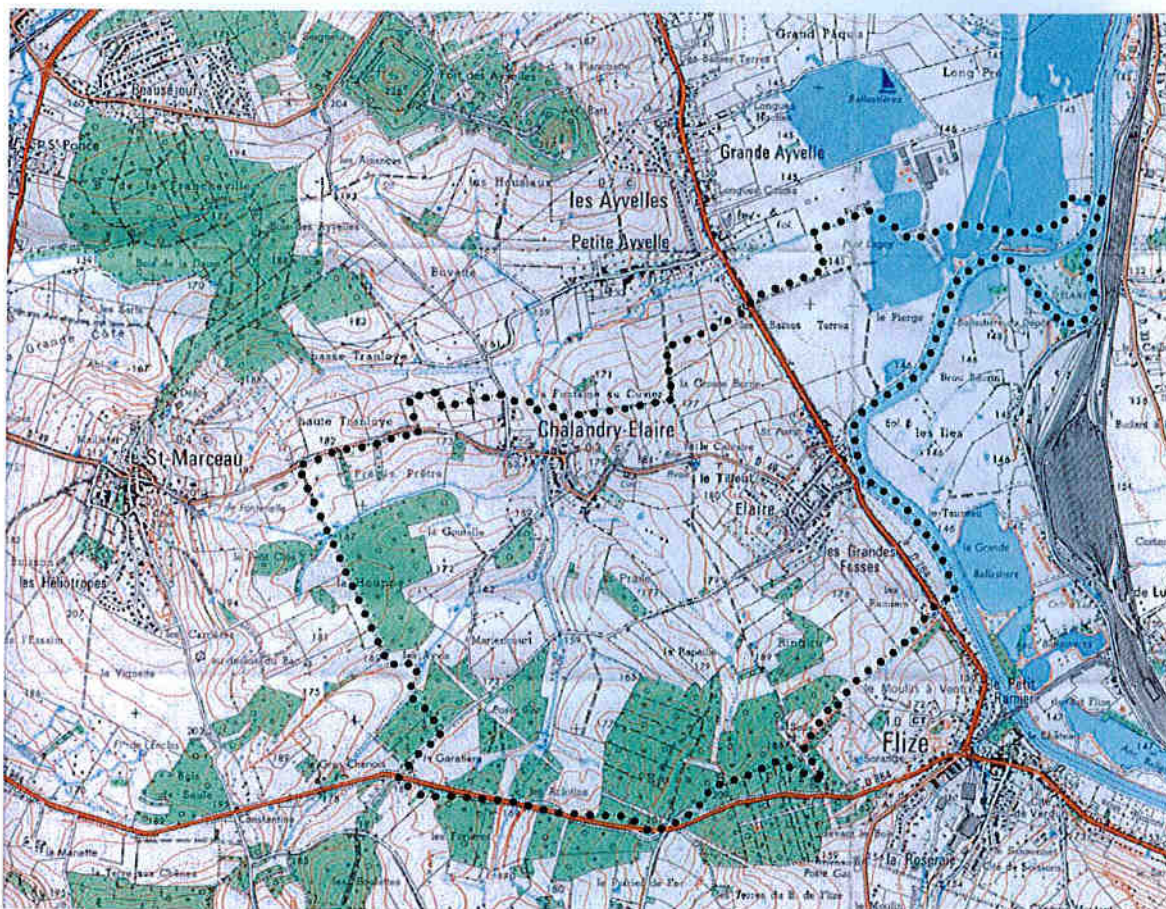
Les constructions sont peu nombreuses. La desserte routière entre 1931 et maintenant est identique. Un chemin relie Chalandry au lieudit La Grosse Borne.

CARTE IGN DE 1963

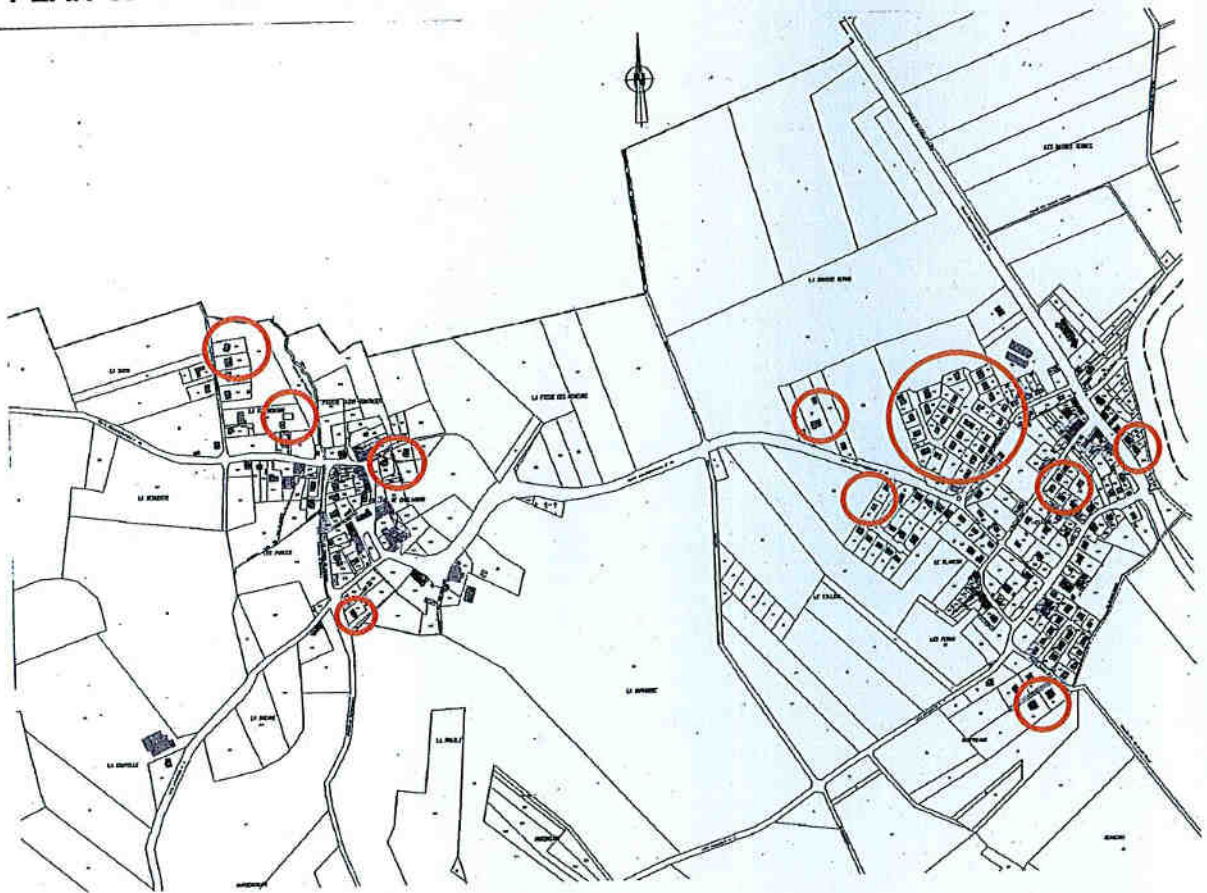


Les constructions pavillonnaires commencent à apparaître à Elaïre.
 A Chalandy, le carrefour de la route Des Ayvelles se construit.

CARTE IGN DE 1986



Les constructions pavillonnaires isolées et les lotissements commencent à étoffer Elaire : le long des voies déjà construites et de la RD 49, Chemin du Harpeux ...

PLAN CADASTRAL DE 2000

Le lotissement de la grosse Borne est l'extension d'Elaire la plus importante. Les voies existantes se construisent petit à petit et il n'y a presque plus de terrains libres autour de ces voies, à part le terrain libre communal.

A Chalandry, les constructions se font à la périphérie de la zone bâtie.

2.3.2 - ANALYSE STATISTIQUE DE L'HABITAT

• Type de logement

| catégorie de logement | 1968 | 1975 | 1990 | 1999 |
|------------------------|------|------|------|------|
| Résidences principales | 73 | 90 | 149 | 185 |
| Résidences secondaires | 0 | 5 | 4 | 4 |
| Logements vacants | 7 | 1 | 6 | 2 |
| Total | 80 | 96 | 159 | 191 |

| dont résidences principales : | 1990 | 1999 |
|-------------------------------|------|------|
| Maisons individuelles : | 141 | 183 |
| Ferme | 7 | |
| Logement en collectif | 0 | 0 |
| Autre | 1 | 2 |

• Epoque d'achèvement des constructions

| époque | en 1975 | | en 1990 | | en 1999 | |
|---------------|---------|-----|---------|-----|---------|-----|
| | | % | | % | | % |
| avant 1871 | 27 | 28 | | | 29 | 15 |
| avant 1915 | 9 | 9 | 42 | 26 | | |
| 1915 - 1948 | 10 | 11 | | | 10 | 5 |
| 1949 - 1967 | 20 | 21 | 39 | 25 | 21 | 11 |
| 1968 - 1974 | 30 | 31 | | | 27 | 14 |
| 1975 - 1981 | | | 26 | 16 | 22 | 12 |
| 1982 - 1989 | | | 52 | 33 | 49 | 26 |
| 1990 ou après | | | | | 33 | 17 |
| TOTAL | 96 | 100 | 159 | 100 | 191 | 100 |

Les tableaux de 1990 et 1999 ne sont pas totalement cohérents : en 1990, 39 logements sont annoncés comme étant construits entre 1949 et 1974, alors qu'en 1999 ils sont 48 ! Malgré cela, les chiffres montrent bien la forte proportion de logements récents sur la commune : 43 % après 1981.

• Confort des résidences principales

| nombre de pièces : | 1990 | 1999 |
|--------------------|------|------|
| 1 | 0 | 0 |
| 2 | 1 | 2 |
| 3 | 17 | 21 |
| 4 | 53 | 45 |
| 5 | 78 | 72 |
| 6 ou plus | | 45 |

(en 1990 les statistiques ne distinguent pas les logements de 5 pièces et les plus grands)

| | | 1990 | 1999 |
|--------------------------|----------------------------|------|------|
| W-C. | Intérieurs | 141 | 178 |
| | Extérieurs | 8 | 7 |
| Chauffage | central ou tout électrique | 100 | 132 |
| | Autre chauffage / sans | 49 | 53 |
| Installations sanitaires | Douche ou baignoire | 134 | 179 |
| | Ni baignoire, ni douche | 15 | 6 |

2.3.3 - EQUILIBRE SOCIAL

- Statut d'occupation des résidences principales

| | 1990 | | 1999 | |
|-------------------|--------|-------|--------|-------|
| | nombre | % | nombre | % |
| Propriétaire | 140 | 94.0 | 171 | 92.5 |
| Locataire | 7 | 4.7 | 13 | 7.0 |
| Logé gratuitement | 2 | 1.3 | 1 | 0.5 |
| Total | 149 | 100 % | 185 | 100 % |

en 1999, plus de la moitié des locataires sont logés dans des constructions achevées avant 1915, (dans 26 % des constructions de cet âge existant sur la commune).
La réhabilitation de tels bâtiments est régulièrement réalisée pour créer du locatif, les aides à la rénovation étant intéressantes dans ce cas.

Les constructions faites actuellement ne sont quasiment jamais destinées à la location. Une seule habitation construite après 1990 est louée.

La proportion de locatif reste très faible.

- Taux d'occupation des résidences principales

| | 1962 | 1968 | 1975 | 1990 | 1999 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| nombre moyen d'occupant | 3.66 | 3.53 | 3.23 | 2.82 | 2.83 |

Le dossier de POS de 1975 prédisait une stabilisation du nombre de personne par logement entre 3 et 3.2, alors que les chiffres sont encore plus bas actuellement.

- Nombre d'habitant par logement en fonction du nombre de pièces dans les résidences principales

| nombre de personnes du ménage | nombre de pièces | | | | | | TOTAL |
|-------------------------------|------------------|---|----|----|----|--------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 ou + | |
| 1 | 0 | 2 | 10 | 9 | 5 | 3 | 29 |
| 2 | 0 | 0 | 7 | 16 | 26 | 9 | 58 |
| 3 | 0 | 0 | 2 | 10 | 16 | 9 | 37 |
| 4 | 0 | 0 | 1 | 6 | 12 | 19 | 38 |
| 5 | 0 | 0 | 1 | 4 | 12 | 5 | 22 |
| 6 ou plus | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| TOTAL | 0 | 2 | 21 | 45 | 72 | 45 | 185 |

Il y a beaucoup de grands logements sur la commune, caractéristique d'un habitat pavillonnaire individuel non locatif, alors que les grandes familles ne sont pas en grande proportion.

• **Statistiques en fonction de l'époque d'achèvement du logement dans les résidences principales**

| nombre moyen | époque d'achèvement de la construction | | | | | | |
|------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | avant 1915 | 1915-1948 | 1949-1967 | 1968-1974 | 1975-1981 | 1982-1989 | 1990 ou + |
| personnes par logement | 2.0 | 2.9 | 2.0 | 2.3 | 2.6 | 3.6 | 3.5 |
| personnes par pièce | 0.5 | 0.6 | 0.4 | 0.5 | 0.5 | 0.7 | 0.7 |
| pièces par logement | 4.2 | 4.9 | 4.6 | 4.7 | 5.0 | 5.1 | 5.3 |

sauf dans les constructions datant de 1915 à 1948, plus la construction est récente, plus le nombre de pièces par logement augmente.

Le nombre de personnes par logement est plus important dans les constructions réalisées après 1981. Les enfants sont encore présents dans ces logements, alors que les familles moins nombreuses habitent dans des logements plus anciens.

• **Date d'emménagement dans les résidences principales en 1999**

| | |
|----------------|------------|
| avant 1990 | 111 |
| de 1990 à 1997 | 60 |
| 1998 et 1999 | 14 |
| TOTAL | 185 |

La population tourne beaucoup sur Chalandry-Elaire. 40 % des résidences principales n'étaient pas habitées par leur occupant actuel en 1990.

2.4 - EQUIPEMENTS

Les équipements publics existants sur la commune sont les suivants :

- une école primaire à Elaire il est nécessaire d'agrandir les locaux.
- une salle polyvalente communale contre la mairie
- une église et un cimetière à Chalandry

Il n'existe aucun équipement réellement destiné au tourisme sur la commune. La compétence est désormais transférée à la Communauté de Communes.

En prévision d'un futur chemin de promenade le long de la Meuse, un emplacement réservé est prévu sur la totalité de la berge, à l'emplacement du chemin de Halage.

2.5 - TRANSPORTS

La commune est située en bordure de la route départementale 764 qui relie Charleville à Sedan par la rive gauche de la Meuse. De nombreux véhicules l'empruntent. Elle est également traversée par la RD 49 et la RD 864.

- La RD 764 est classée première catégorie à grande circulation. Des comptages de 1999 donnent 7124 véhicules/jour. La première catégorie impose une emprise de 18 m en agglomération et de 20 m en dehors (normes du Conseil Général). En 1977, le trafic y était de 3748 véhicules/jour, il a presque doublé !
- La RD 864, de première catégorie à grande circulation est empruntée par 1476 véhicules/jour (1995)
- La RD 49, de troisième catégorie, sans comptage connu. La troisième catégorie impose une emprise de 10 m en agglomération et de 16 m en dehors. Cette départementale permet la liaison entre la RN 51 et la RD 764, comme la RD 864, mais avec un tracé moins linéaire. Elle est donc surtout empruntée par les habitants de Saint Marceau et Chalandry Elaire qu'elle dessert.

• **Eléments statistiques**

nombre de voiture par résidence principale en 1990

| | |
|-----------------------|----|
| pas de voiture | 18 |
| une voiture | 61 |
| deux voitures ou plus | 70 |

moyen de transport des actifs en 1999 - Navettes domicile - travail

| | |
|-------------------------------|------------|
| pas de transport | 4 |
| marche à pied seule | 1 |
| deux roues seul | 2 |
| voiture particulière seule | 203 |
| Transport en commun seul | 3 |
| Plusieurs modes de transports | 5 |
| TOTAL | 218 |

La voiture particulière est presque exclusivement utilisée. Sur les 7 actifs des 3 premières catégories (pas de transport, marche ou deux roues), 6 travaillent dans la commune.

• **desserte par les transports collectifs**

Le collège de rattachement de la commune est celui de Nouvion sur Meuse. Le ramassage scolaire dessert Chalandry et Elaire.

Des lignes de bus régulières desservent également Elaire.

2.6 - CONTRAINTES

2.6.1 - INONDATIONS DE LA MEUSE

Définition de la zone inondable

Deux crues exceptionnelles de la Meuse ont eu lieu en 1993 et 1995, la plus importante étant celle de 1995. Un document de travail de la DDE reprenant les crues anciennes de la Meuse montre qu'en 1910 et 1988 les crues s'étaient limitées au lit de la Meuse aux alentours de la zone bâtie. En 1995, la crue a été plus forte.

Les zones inondables correspondent à tous les terrains situés à l'est de la RD 764, en dehors des quelques parcelles bâties. Quelques constructions en limite de Flize sont cernées par les eaux, une est inondable.

Suite à ces deux inondations, un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPR) a été mis en place par arrêté préfectoral le premier décembre 2003. Le PPR prend en compte la crue centennale, c'est à dire celle qui a une chance sur cent de se produire tous les ans. Cette crue est la crue de référence pour les protections contre les inondations dans tout le département des Ardennes.

La limite des zones inondables va donc au-delà des plus hautes eaux de 1995 car celle-ci n'est pas la crue centennale, sa période de retour est de 70 ans.

Réglementation appliquée

Le principe retenu est simple : toutes les zones non construites à l'est de la route départementale sont inconstructibles. Les quelques maisons classées inondables par le PPR, dans Elaire et au Soumil, sont classées en zone inondable Ui pour ne pas faire croire que ce secteur est encore constructible.

La réglementation appliquée dans le Plan Local d'Urbanisme reprend celle du PPR. Le principe retenu est très simple :

- interdiction des nouvelles implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,
- préservation des capacités de stockage et d'écoulement des crues,
- sauvegarde de l'équilibre et de la qualité des milieux naturels.

Le PPR doit cependant éviter de remettre en cause la possibilité de mener une vie et des activités normales.

Sont donc autorisés, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour réduire le risque, ne pas gêner l'écoulement des eaux en maintenant notamment la transparence hydraulique :

- dans les secteurs d'aléa fort ou très fort (zone rouge du PPR), les extensions sont limitées à 10 m² pour locaux techniques et sanitaires ou mise au normes,
- dans les secteurs où l'aléa est faible ou modéré (zones bleues du PPR), les extensions mesurées et des annexes des bâtiments existants,
- dans les secteurs où l'aléa est faible ou modéré la reconstruction de bâtiments sinistrés quand le sinistre ne résulte pas d'une inondation,
- les ouvrages et aménagements hydrauliques,
- les constructions nouvelles liées à la voie d'eau,
- les constructions et installations pour le tourisme fluvial,
- la réparation de bâtiments partiellement sinistrés,

- la réhabilitation des bâtiments existants,
- les changements de destination sous condition,
- les aménagements d'espaces verts avec constructions limitées,
- les aménagements de places de stationnement...

En cas de projet d'urbanisation en limite de zone inondable ou de contestation de l'inondabilité (crue centennale) d'un site particulier, un lever topographique du terrain naturel établi par un géomètre expert devra être fourni.

Anciennes ballastières

Dans la zone inondable de la Meuse, sont situées d'anciennes ballastières, aujourd'hui comblées. Une entreprise est installée dans le secteur.

Un périmètre minier qui existait dans la zone inondable a été supprimé et la remise du site à l'état naturel est imposée.

2.6.2 - ZONES HUMIDES - RUISSELLEMENT - RUISSEAUX

La maîtrise du ruissellement ne pose pas de problèmes particuliers sur la commune, il faudra cependant veiller à ne pas imperméabiliser les sols plus que nécessaire.

Le ruisseau de Chalandry inonde quelques caves. Il serait souhaitable de ne pas construire de maison supplémentaire dans ce secteur.

Quelques petites zones humides ponctuelles sont dispersées sur la commune.

2.6.3 - INSTALLATIONS CLASSEES INDUSTRIELLES - ACTIVITES NUISANTES

Les activités dites nuisantes sont celles qui occasionnent du danger, de l'insalubrité ou de l'inconfort par le bruit, les vibrations ou les odeurs.

Les installations classées peuvent présenter tout ou partie de ces nuisances, mais peuvent également, si elles respectent la réglementation apporter peu de nuisances aux riverains.

Il n'y a pas d'activité à nuisance près des zones habitées autres que les installations agricoles.

2.6.4 - BATIMENTS AGRICOLES

Sur les quatre exploitations existant sur la commune, il n'y a pas d'installation classée agricole.

installations classées

Une distance de 100 m inconstructible s'applique entre les bâtiments classés et toute construction à usage d'habitation. Cette distance permet de limiter les problèmes de voisinage, mais pénalise grandement les secteurs bâtis où se trouve une exploitation agricole. Dès qu'une exploitation est classée, tous les sites de cette exploitation qui reçoivent des bêtes sont soumis à une distance d'éloignement de 100 m, même si le nombre de bêtes dans ces sites est bien en dessous des seuils.

bâtiments dépendant du RSD

Pour les sites non classés dépendant du règlement sanitaire départemental, la réglementation générale impose aux bâtiments agricoles une distance d'éloignement de 50 m avec les habitations, même pour les bâtiments contenant uniquement du stockage. Cette disposition permet de prévenir toute transformation des bâtiments de stockage en bâtiment d'élevage, ce qui est très fréquent.

La réciprocité de cette distance d'éloignement a été imposée en 1999 par la loi d'orientation agricole, même dans les zones déjà bâties.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a introduit la possibilité de dérogation à cette règle dans les zones déjà urbanisées des communes, après avis de la Chambre d'agriculture.

Installations agricoles de la commune

Tous les sites agricoles de la commune contenant du bétail dépendent du règlement sanitaire départemental. Six bâtiments contenant du bétail sont présents sur la commune, dont cinq dans Chalandry et un éloigné des zones bâties.

Trois sites ne sont pas déjà bloqués par les habitations existantes, leurs possibilités d'extensions sont conservées, sans pénaliser les zones constructibles riveraines. Les trois autres sites pourront se développer dans la zone urbaine dans la limite de la réglementation (extension limitée, pas de transformation en installation classée).

L'étude des différents sites agricoles a permis de définir que deux des sites ayant encore des possibilités d'extension sont susceptibles de devenir ultérieurement des installations classées, soit avec le même agriculteur, soit à l'occasion d'une cession, sans préjudice pour la constructibilité des zones voisines. La distance des 100 m s'applique par anticipation à ces bâtiments pour préserver l'avenir. Par contre, les sites trop imbriqués dans le bâti ne doivent pas bloquer toute l'urbanisation de Chalandry.

Avis de la chambre d'agriculture

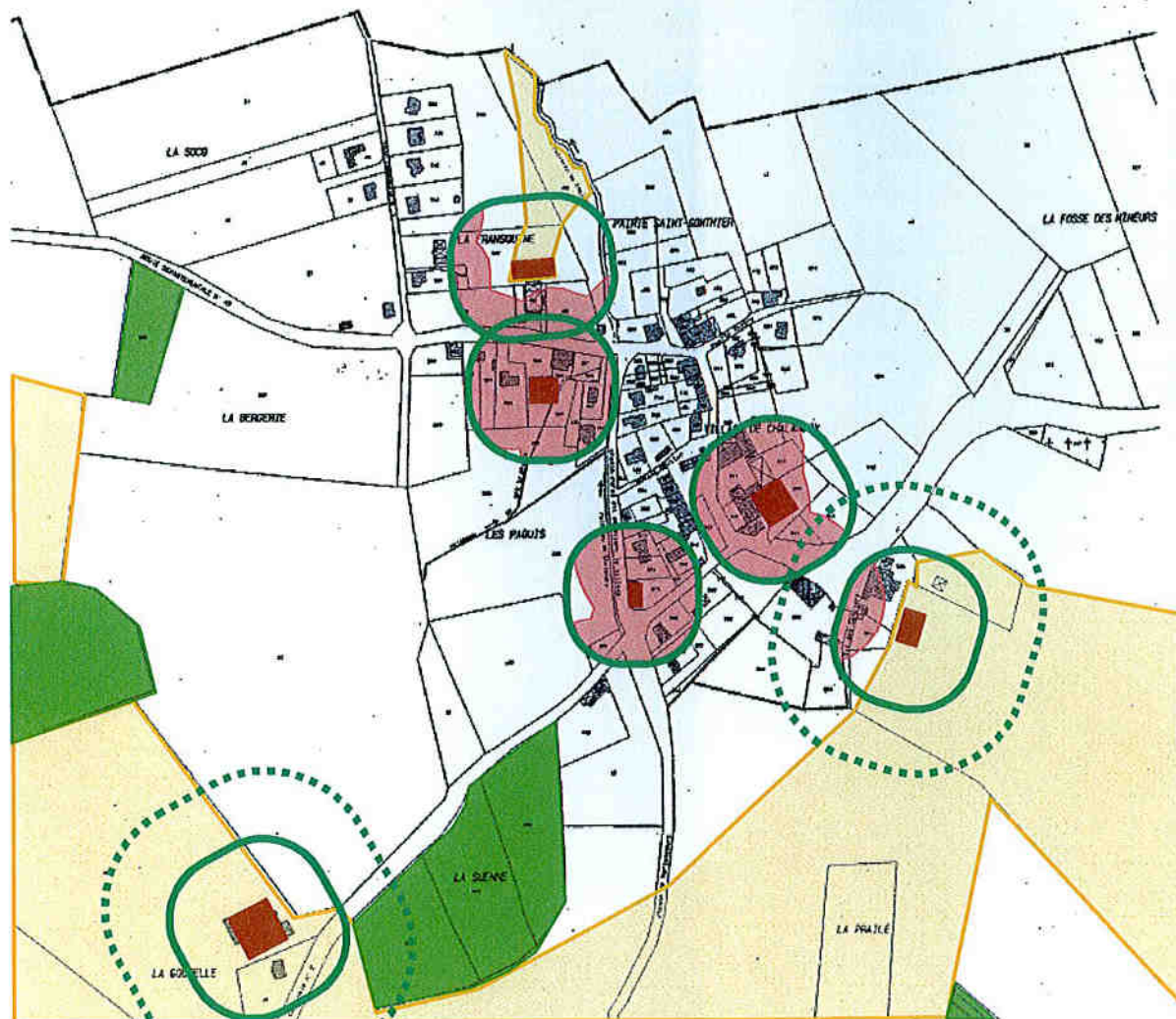
La position constante de la Chambre d'Agriculture est de protéger les exploitations agricoles qui ne sont pas déjà bloquées dans leur extension par des constructions d'habitation existantes à proximité.

Dans le périmètre de 50 m autour des bâtiments d'élevage, (quel que soit le volume de cet élevage), sont donc inconstructibles les terrains n'ayant aucune maison d'habitation entre eux et l'exploitation agricole. Par contre, les terrains situés en zone bâtie qui ont








déjà une habitation entre eux et l'exploitation agricole sont constructibles car ils n'aggravent pas la contrainte de l'agriculteur.

Pour éviter les conflits futurs, la résidence de l'éleveur est, elle aussi, déconseillée dans ces 50 mètres.

PERIMETRES AUTOUR DES BATIMENTS D'ELEVAGE



LEGENDE

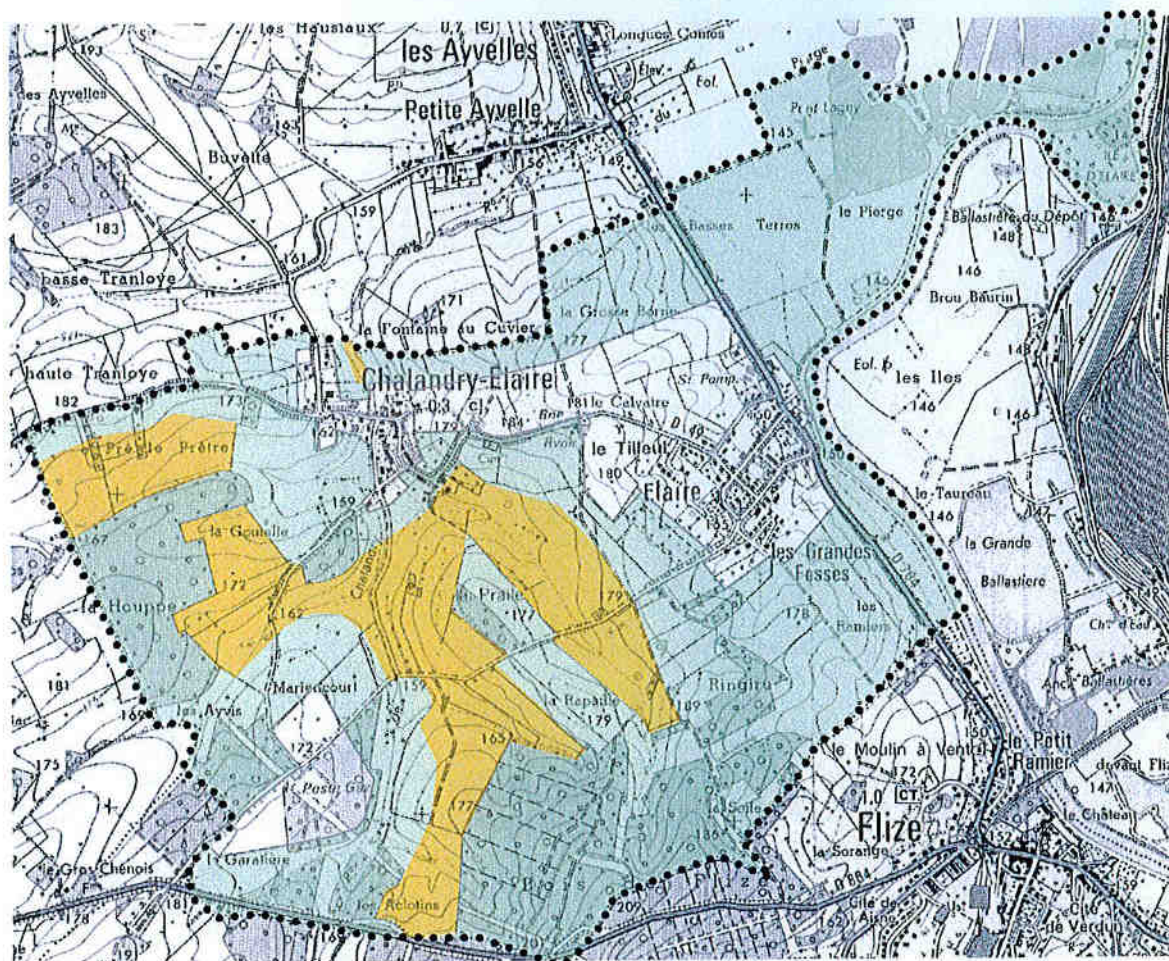
-  bâtiment d'élevage
-  périmètre de 50 m autour des bâtiments d'élevage, théoriquement inconstructible pour les habitations
-  extension possible à 100 m sans préjudice pour le développement de Chalandry
-  périmètre de 50 m autour des bâtiments d'élevage, déjà bloqué par la proximité d'habitations existantes
-  zone agricole constructible
-  zone boisée
-  périmètre inconstructible destiné à protéger les habitations, les bâtiments agricoles et le paysage

Définition des zones agricoles constructibles




Pour permettre éventuellement la délocalisation d'une exploitation située dans la zone bâtie, ou l'installation d'un nouvel agriculteur, les zones agricoles constructibles ont été déterminées. En sont exclu :

- la zone inondable, inconstructible pour tout bâtiment
- le versant vers la Meuse, pour son impact sur le paysage
- la proximité des zones bâties, pour éviter les conflits de voisinage
- les zones boisées,
- une bande de 100 m le long de la route vers Saint Marceau, pour ne pas fermer le paysage
- un secteur formant un relief en partie boisé, parce qu'il est bien visible du site du calvaire (la Praile - la Rapaille).

ZONES CONSTRUCTIBLES AGRICOLES



LEGENDE

-  zone agricole constructible. Les installations classées agricoles sont interdites à moins de 100 m des zones urbaines
-  zone inconstructible destinée à protéger les habitations, les bâtiments agricoles, le paysage et les zones inondables, y sont autorisées les extensions limitées des bâtiments existants
-  autres zones

2.6.5 - CANALISATIONS DE GAZ – LIGNES ELECTRIQUES HAUTE TENSION

Plusieurs canalisations importantes traversent la commune. Elles sont situées entre Chalandry et Elaire, au niveau de la crête et en limite ouest, dans la zone boisée. Le PLU permet d'informer les propriétaires des contraintes liées à ces servitudes.

Les deux lignes électriques haute tension les plus importantes sont situées à l'ouest de la commune, en dehors des secteurs urbanisés ou urbanisables destinés à l'habitat.

2.6.6 - BRUIT

voie ferrée - route départementale 764

Des normes d'isolement acoustique sont imposées :

- par un arrêté préfectoral du 5 mai 1999, dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Mohon Thionville située rive droite de la Meuse. (Cette bande est située en zone inondable et n'a pas d'effet sur la commune.)
- par un arrêté du 26 septembre 2000, de part et d'autre de la RD 764, dans une bande de 100 m hors agglomération et de 30 m dans l'agglomération d'Elaire.

Ces normes s'appliquent aux bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique à construire ou à rénover.

Dans ces secteurs affectés par le bruit, les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum défini par des décrets antérieurs. Le décret définit également la catégorie de la voie et donc son niveau sonore maximum à prendre en compte en période diurne et en période nocturne.

Ces normes ne sont pas des servitudes mais des règles de construction.

salle polyvalente

Rappel de la réglementation : La salle des fêtes de la commune est considérée comme une "salle diffusant à titre habituel de la musique amplifiée".

Elle est à ce titre obligée de respecter le décret n° 98.1143 et l'arrêté d'application du 15.12.1998 qui imposent une étude d'impact pour protéger leurs riverains et leurs occupants des nuisances sonores. Si ces salles ne respectent pas les niveaux sonores imposés, elles doivent être isolées ou doivent posséder un limiteur de pression acoustique sur l'installation électrique.

Elle doit également respecter l'arrêté préfectoral du 7 juin 2001 qui limite le niveau sonore de ces salles à 95 dBA.

2.6.7 - ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Il n'y a pas de demande particulière sur la commune et aucune installation sauvage.

2.6.8 - SECURITE ROUTIERE

Trois routes départementales traversent la commune. La RD 764 draine toute la rive gauche de la Meuse entre Charleville et Sedan.

Plusieurs points dangereux apparaissent sur la commune:

- Toutes les intersections sur la RD 764, notamment celle de la RD 49.
- Dans l'agglomération, des sections étroites où la visibilité est mauvaise du fait des talus des terrains riverains.

2.6.9 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toutes les constructions à usage d'habitation sont raccordées à un réseau d'eau potable, Les Ramiers sur Flize et le reste sur le réseau communal. Celui-ci est alimenté par la station de traitement de la ville de Charleville-Mézières situé en face de la Mairie.

Les périmètres de protection de la prise d'eau de Charleville implantée sur le territoire communal sont en cours d'élaboration. L'hydrogéologue a déterminé en 1999 des périmètres rapproché et éloigné de protection de la prise d'eau, mais la procédure de DUP n'a pas encore abouti.

Le périmètre rapproché situé sur le territoire de Chalandry Elaire correspond à une bande de 50 mètres de large le long de la Meuse, à partir de la prise d'eau et en amont. Le périmètre éloigné comprend tous les terrains situés à l'est de la RD 764 en amont de la prise d'eau.

2.6.10 - ASSAINISSEMENT

L'étude de l'assainissement est actuellement réalisée sur la commune. Elle a permis de déterminer les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel. En cas d'assainissement individuel, le système d'épuration préconisé en fonction du sol en place a des conséquences sur le lieu d'implantation de ce système et la superficie nécessaire à son installation. Si les effluents en sortie du filtre doivent être récupérés dans le réseau pluvial, l'implantation à l'arrière des parcelles peut être préjudiciable. La réalisation du zonage d'assainissement conditionne donc la forme urbaine de la commune.

L'assainissement sera collectif sur la presque totalité de la commune. Seuls deux écarts resteront en assainissement individuel : une maison sur la route de Saint Marceau et la ferme excentrée.

Le réseau sera raccordé à la station d'épuration de Charleville-Mézières. La commune de Flize ayant choisi le même mode d'assainissement, le quartier du Soumil sera raccordé à cette même station d'épuration.

2.6.11 - ARCHEOLOGIE

Aucun site archéologique n'est à signaler sur le territoire communal.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles demande que conformément au décret n° 86-192 du 05.02.1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine dans certaines procédures d'urbanisme, lui soient communiqués, pour avis, les grands projets concernant la commune ainsi que les demandes d'autorisation affectant le sous-sol sur 3 000 m² ou plus sur toute la commune.

Le dispositif législatif et réglementaire régissant la protection et la conservation du patrimoine archéologique est le suivant:

- Articles R.111.3.2 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Loi du 27.09.1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, validée et modifiée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13.09.1945, particulièrement ses articles 1 (autorisation des fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- Loi n° 80-532 du 15.07.1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (destruction, détérioration de découvertes archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques)
- Loi n° 2001-44 du 17.01.2001 sur l'archéologie préventive
- Loi n° 2003-707 du 01.08.2003 qui réforme les précédentes

L'absence de site archéologique sur la commune ne peut tenir lieu d'analyse exhaustive de l'état initial ni rendre compte de la réalité du patrimoine archéologique existant. Cela ne représente que l'état actuel des connaissances et ne sauraient en rien préjuger de découvertes futures.

Si des travaux ont un impact notable sur le sous-sol, le constructeur devra faire réaliser des investigations complémentaires et, en particulier, des prospections et sondages archéologiques de reconnaissance dans le sol. Ces investigations complémentaires viseront à permettre une analyse de l'existant et des effets du projet sur le patrimoine archéologique ainsi qu'à la présentation des mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences du projet dommageables au patrimoine.

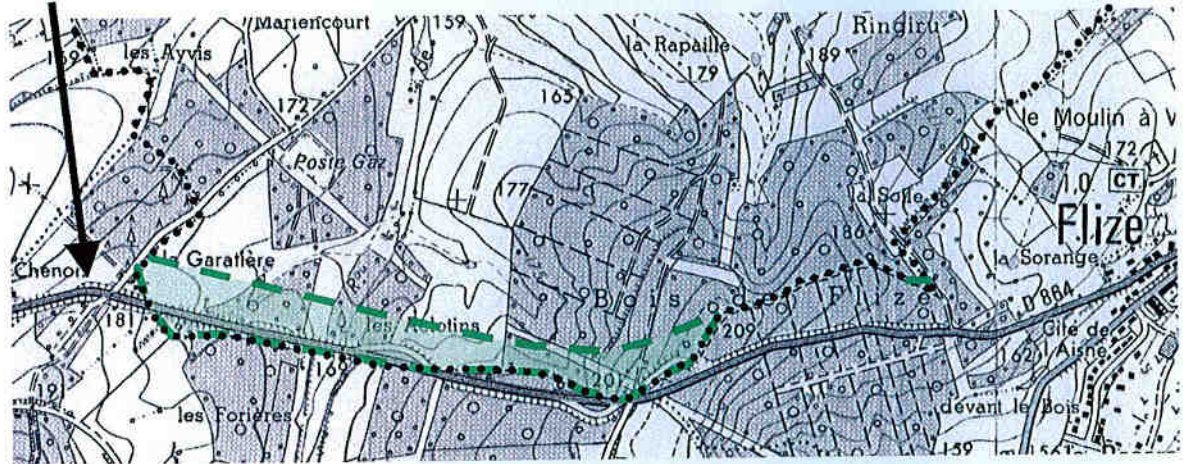
En conséquence et en application de la loi du 17 janvier 2001 et de son décret d'application du 16 janvier 2002, un diagnostic pourra être prescrit au préalable de tous travaux affectant le sous-sol sur ces terrains. Ce diagnostic pourra être suivi, en fonction des résultats, d'une prescription de fouilles afin d'assurer la sauvegarde de ces vestiges par l'étude scientifique, ou de conservation. Ces opérations donneront lieu à la redevance prévue à l'article 9 de la loi précitée.

Les dispositions de l'article 7 du décret du 16 janvier 2002 permettent à l'aménageur de déposer un dossier de saisine volontaire. Cette procédure permet d'anticiper la prescription et la mise en place d'éventuelles opérations d'archéologie préventive, sur la demande d'autorisation de travaux.

2.6.12 - ENTREES DE VILLES

Les RD 764 et 864 sont classées à grande circulation. En dehors des zones déjà urbanisées, une étude sur les entrées de ville devra être réalisée dans un couloir de 75 m de part et d'autre des voies pour en permettre l'urbanisation. Cette étude portera sur les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

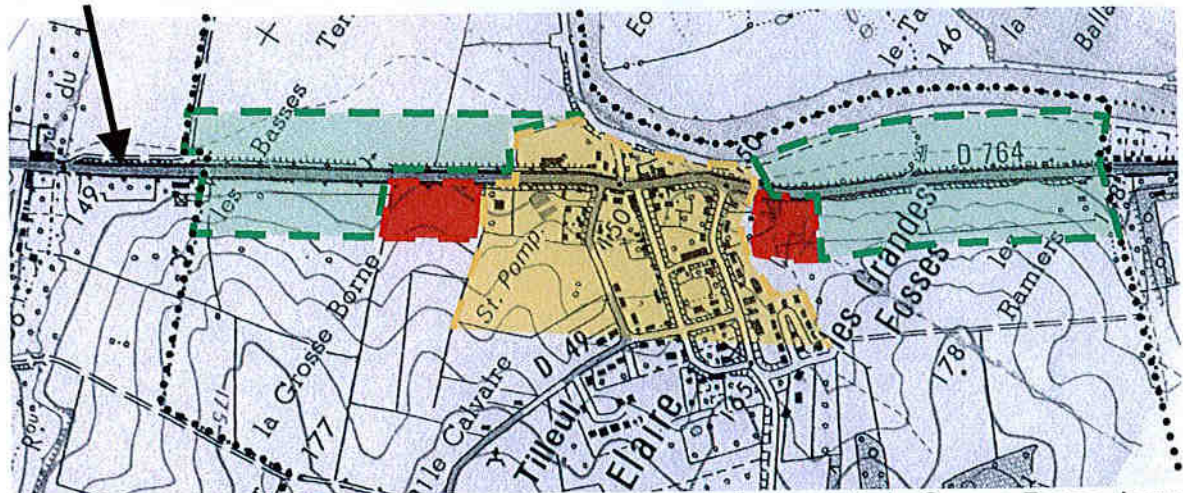
RD 864



LEGENDE

| | | | | | |
|--|---|--|--|--|---------------------|
|  | Zone non constructible soumise à l'étude des entrées de ville |  | Zone constructible ou à urbaniser soumise à l'étude des entrées de ville |  | Zone déjà urbanisée |
|--|---|--|--|--|---------------------|

RD 764 deux zones concernées



- Au nord de la RD 764, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Grosse Borne devra se faire en concertation avec un nouveau carrefour sur la RD 764 et lors d'une réflexion d'ensemble avec le futur aménageur. L'étude des entrées de ville réalisée lors de l'élaboration du PLU est intégrée dans les Orientations d'Aménagement Particuliers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ce qui permet de donner les grands principes d'aménagement, sans trop contraindre le futur aménageur par des règles figées.

- Au sud de la RD 764, l'ouverture à l'urbanisation est prévue à long terme et une modification du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et intégrer l'étude qui sera réalisée ultérieurement.

2.6.13 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

La commune de Chalandry Elaire est comprise dans le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération de Charleville-Mézières élaboré en 1976.

Le SDAU détermine " la destination générale des sols, le tracé des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et activités les plus importantes ainsi que les zones préférentielles d'extension et de rénovation de l'habitat " à long terme (2000-2010) avec une première phase de réalisation à moyen terme (1985).

Sur Chalandry, le développement prévu pour la première phase de réalisation est identique à celui à long terme !

Dans le SDAU, la commune de Chalandry Elaire compose avec Saint Marceau et Boulzicourt la zone n° 12 dite "sud du SDAU" à vocation, pour l'habitat de constructions pavillonnaires.

Rappel de l'analyse du secteur 12 - Sud du SDAU:

" Ce secteur doit être protégé de toute urbanisation excessive en raison de la valeur de ses sites et de son caractère rural à conserver. On évitera, par conséquent, les déboisements ainsi que la dissémination de l'habitat dans le paysage. De même, s'avère nécessaire une protection vigoureuse dans la vallée de la Meuse afin de préserver les réserves en eau de la nappe.

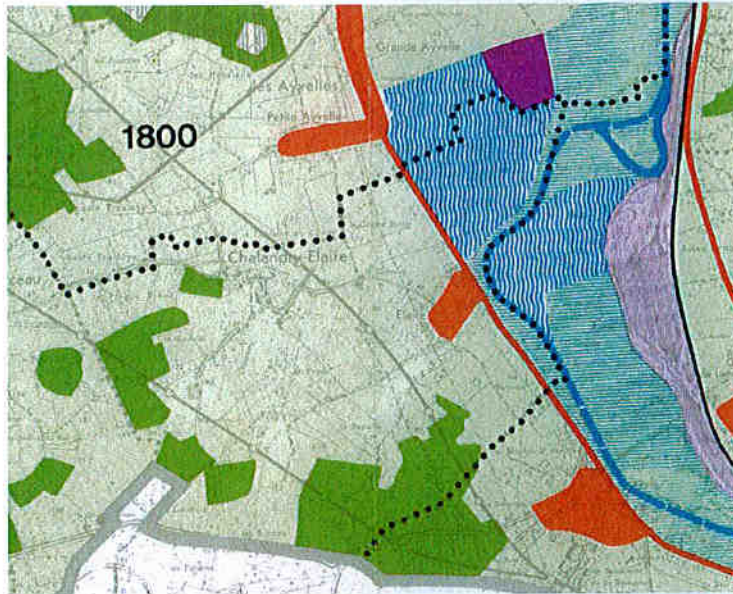
Elaire, à proximité des zones d'habitat verra toutefois une progression sensible de l'habitat. Il en sera de même à Boulzicourt où sans porter atteinte à la prédominance du caractère agricole, la réactivation d'ateliers désaffectés permettrait la création d'emplois."

Population programmée:

| | |
|------------------------|-----------------|
| 1968 | 1 500 habitants |
| 1 ^{ère} phase | 1 800 habitants |
| Long terme | 3 500 habitants |

SDAU DE L'AGGLOMERATION DE CHARLEVILLE MEZIERES

1- SCHEMA DE L'ETAT ACTUEL (1976)



LEGENDE

EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- voie ferrée, gare, emprise ferroviaire
- canal
- aérodrome
- voirie rapide, diffuseur
- autre voie importante

équipements publics d'intérêt général

- à emprise importante
- établissement hospitalier
- établissement scolaire
- noyau commercial isolé

équipements sportifs et de loisirs

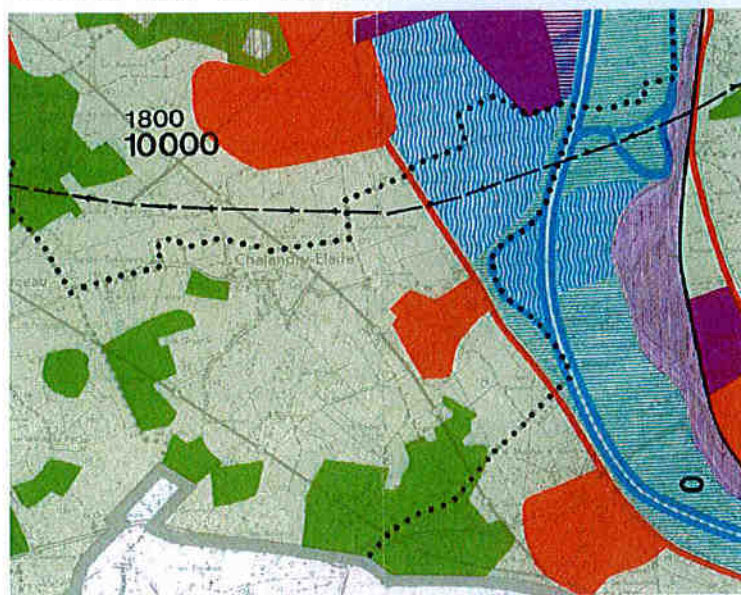
- à emprise importante
- à faible emprise

espaces verts publics

- à emprise importante
- à faible emprise

- couloir pour lignes électriques H.T.

2 – SCHEMA D'ENSEMBLE A LONG TERME



DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

capacité d'accueil par secteur

- 1500 actuelle
- 2000 à long terme

caractère dominant du tissu

- urbanisation agglomérée
 - zone rurale, village
- ##### fonction dominante
- centrale et de service
 - industrielle
 - artisanale

COUPURE DE L'URBANISATION ET PROTECTIONS

- espace boisé
- zone agricole ou site naturel protégé
- zone de captage
- contrainte d'aérodrome

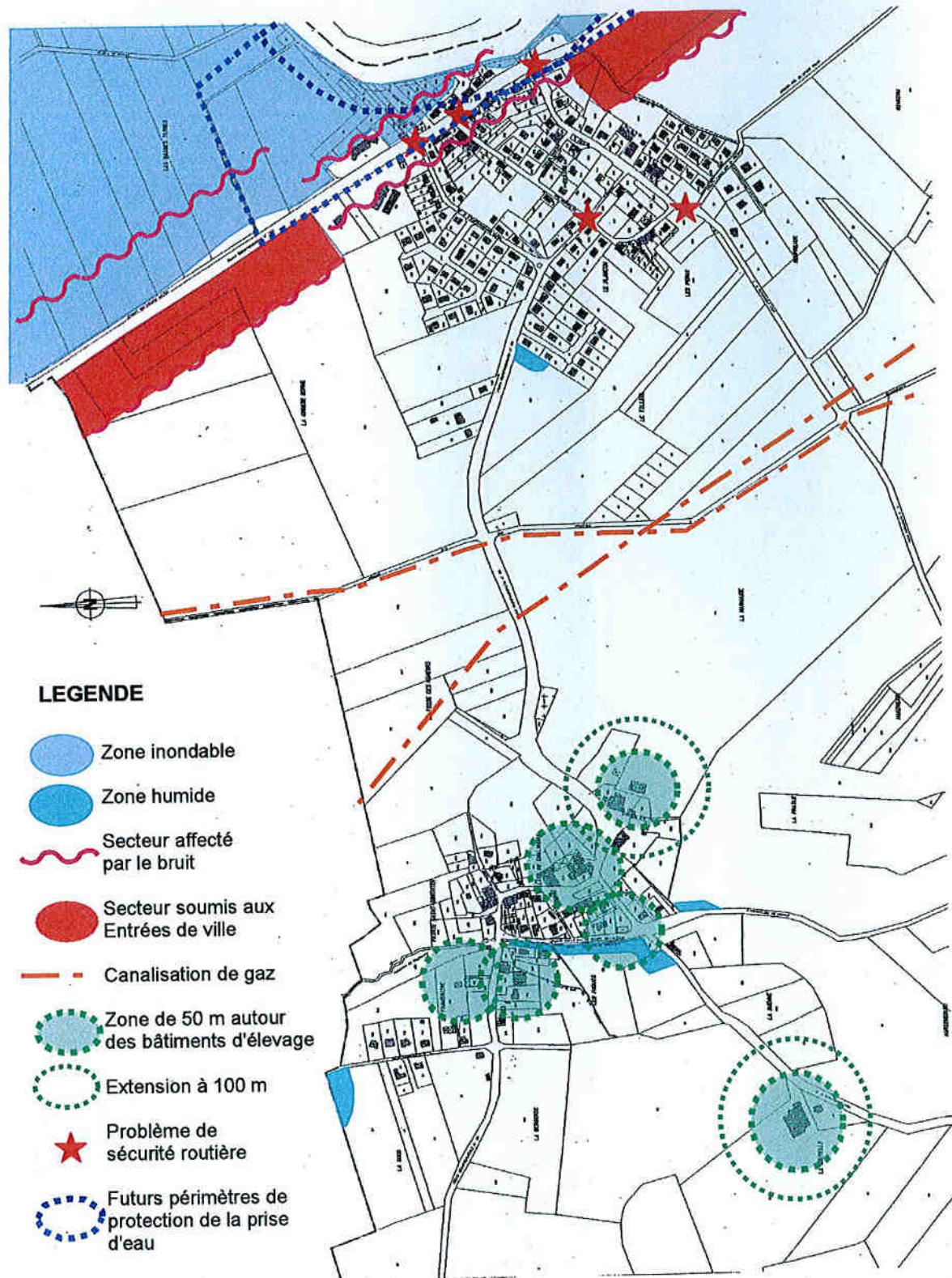
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- limite du SDAU
- limite d'Etat
- limite de commune
- terrain militaire et extension
- gazoduc
- cours d'eau
- plan d'eau
- zone submersible

Même si les prévisions démographiques et de croissance du SDAU ne correspondent absolument pas à la réalité, l'analyse du site reste correcte. Le secteur destiné au développement de l'habitat autour d'Eclair reste cohérent, même si la commune préfère ne pas urbaniser trop haut sur les pentes mais conserver une crête dégagée.

Il est à noter que le SDAU de l'agglomération de Charleville-Mézières est en révision.

2.6.14 - PLAN RECAPITULATIF DES CONTRAINTES



2.7 – AMENAGEMENT DE L'ESPACE

La commune a déterminé plusieurs points à mettre en œuvre :

- **Lier les deux villages**

Actuellement, les deux villages qui composent la commune n'ont aucune unité. Même la desserte de Chalandry est plus aisée à partir des Ayvelles que d'Elaire, bien que la route départementale reliant les deux villages ait été refaite récemment. Le PLU doit être l'occasion de donner une identité à la commune.

Un équipement public pourrait être implanté près du calvaire.

- **Améliorer la sécurité routière**

Les problèmes de sécurité routière étant important sur la RD 764, il est nécessaire de tout faire pour y remédier.

Pour désengorger et mieux desservir Elaire, une nouvelle liaison avec la route départementale 764 doit être réalisée. En effet, le carrefour actuel avec la RD 49 manque de visibilité. Il est emprunté par tous les lotissements du nord d'Elaire et la création prochaine d'une quarantaine de constructions va en renforcer la fréquentation. Ces lotissements à venir et l'ensemble de la zone doivent pouvoir sortir directement sur cette nouvelle liaison.

- **Protéger les espaces verts**

Deux espaces libres sont situés à Elaire et Chalandry.

La commune souhaite conserver en espace vert celui qui lui appartient à Elaire. A Chalandry, elle n'est pas propriétaire du jardin devant l'église, mais veut maintenir l'emplacement réservé existant pour y créer un espace public.

- **Développer Elaire**

Développer Elaire pour répondre à une demande croissante mais raisonnée de la population. Ce développement permettra de gérer les équipements publics sans engager la commune au-delà de ses possibilités financières.

- **Créer un chemin de promenade, un espace de repos et un site touristique**

La communauté de Communes du Pays des Sources du Val de Bar envisage la création d'un chemin de promenade le long de la Meuse, en continuité de celui réalisé entre Charleville et Nouzonville qui sera certainement prolongé de Givet à Sedan. La commune fera son possible sur son territoire pour favoriser ce projet.

En bordure de ce chemin, la commune souhaite aménager un espace ouvert permettant une halte.

Un pôle touristique en liaison avec le fleuve et d'éventuelles ballastières pourrait également être réalisé.

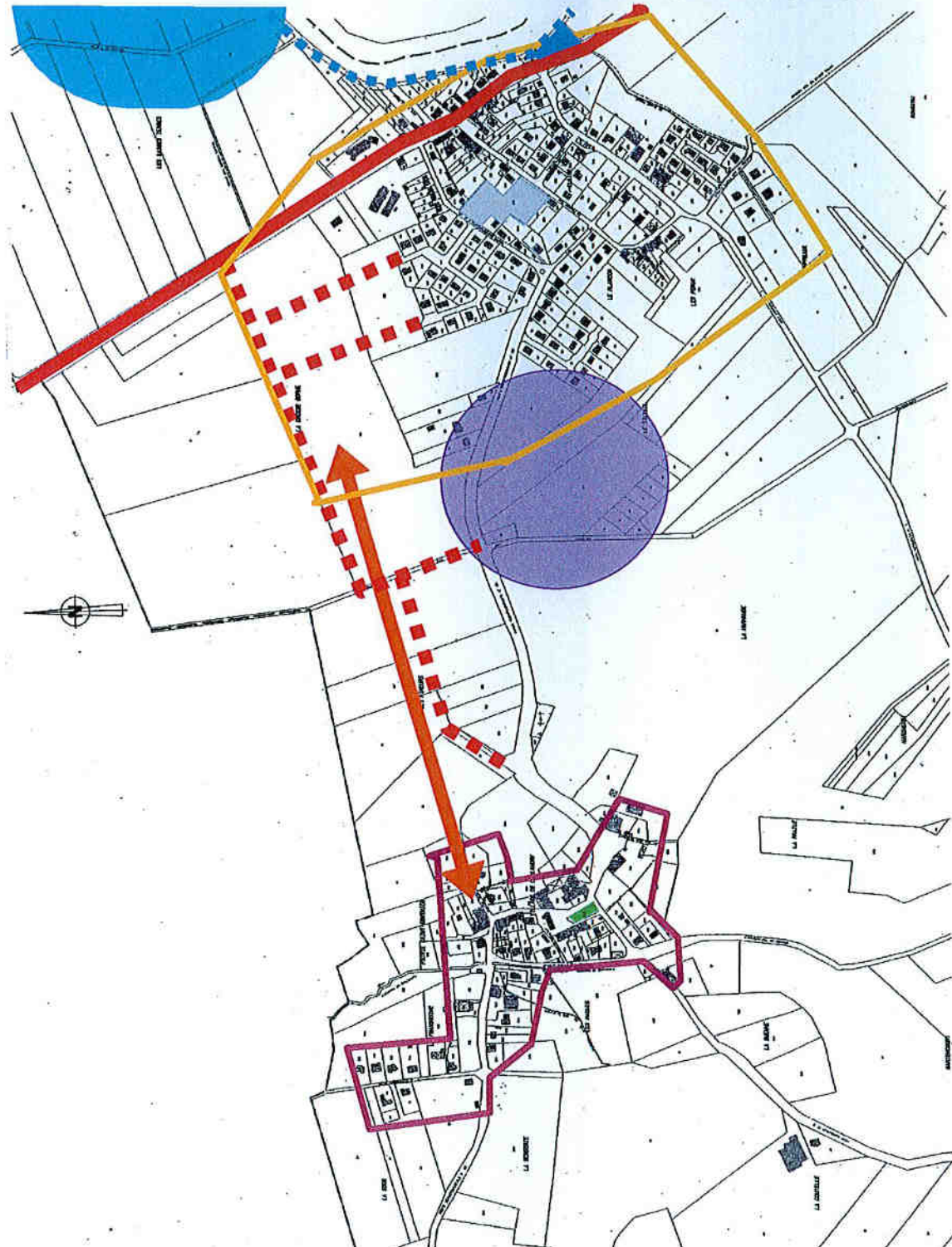
- **Créer une zone d'activité éloignée des habitations.**

La commune souhaite profiter du site de l'ancienne casse desservi par une route hors gel et situé à l'extérieur de la zone bâtie pour créer un véritable secteur industriel.

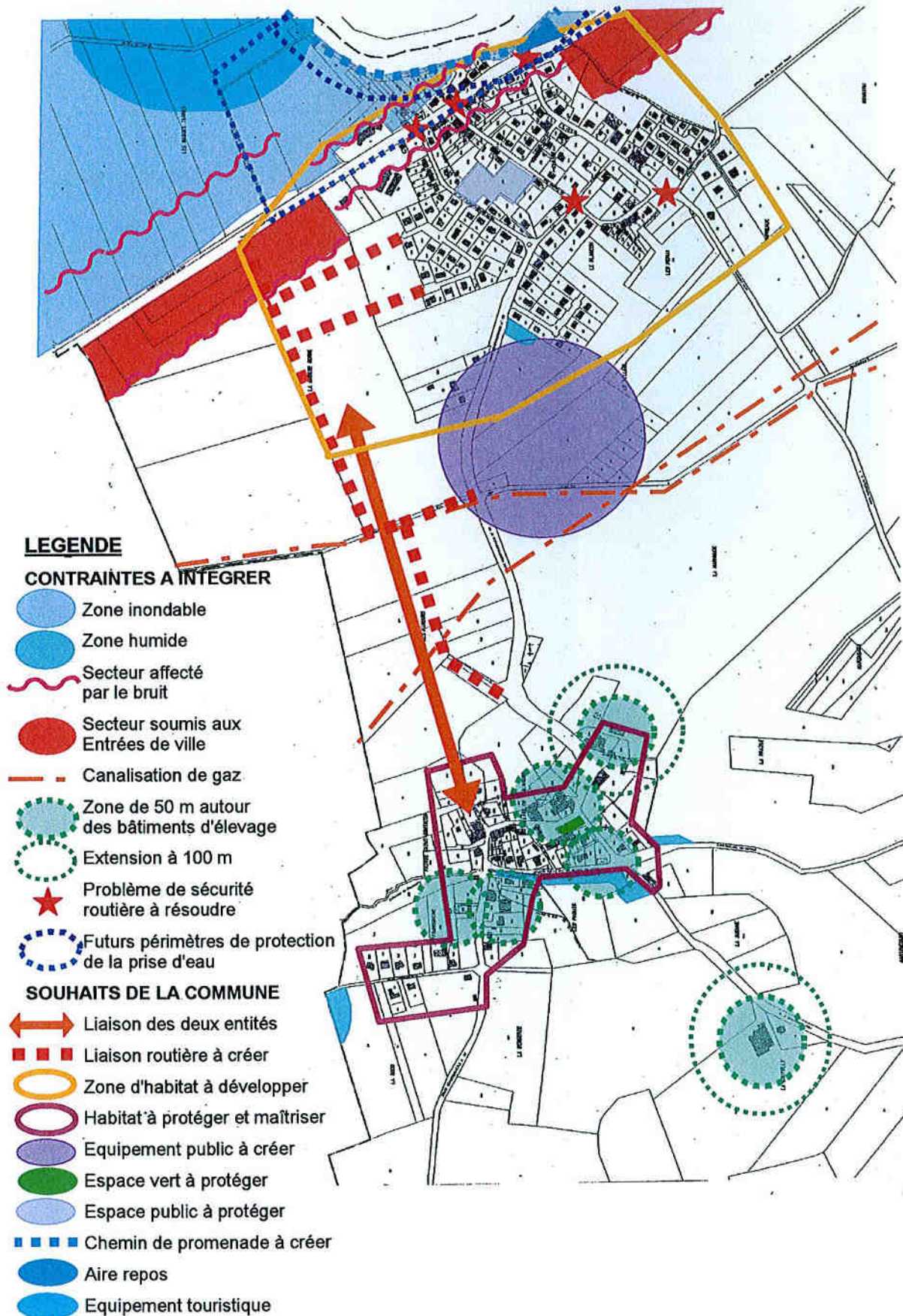
PROJETS DE LA COMMUNE

LEGENDE

-  Elaire, zone d'habitat à développer
-  Chalandry, habitat à protéger et maîtriser
-  Sécurité routière à améliorer
-  Liaison routière à créer
-  Liaison des deux entités
-  Chemin de promenade
-  Aire de repos
-  Equipement touristique
-  Equipement public
-  Espace public à protéger
-  Espace vert à protéger



2.8 – PLAN RECAPITULATIF DU DIAGNOSTIC GENERAL



III - DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

3.1 - PRESENTATION DU SITE

La commune de Chalandry-Elaire est implantée sur La rive gauche de la Meuse. Une grande plaine alluvionnaire - inondable - sépare le fleuve de la Route départementale 764.

A l'ouest de la RD 764, on observe un paysage faiblement vallonné essentiellement composé de pâtures et de prairies de fauche.

Le village d'Elaire est implanté en grande majorité à l'ouest de la RD 764, sur un versant en pente douce.

Chalandry est situé à la confluence des ruisseaux du Pierge et de Chalandry, qui créent une cuvette dans la crête qui traverse la commune.

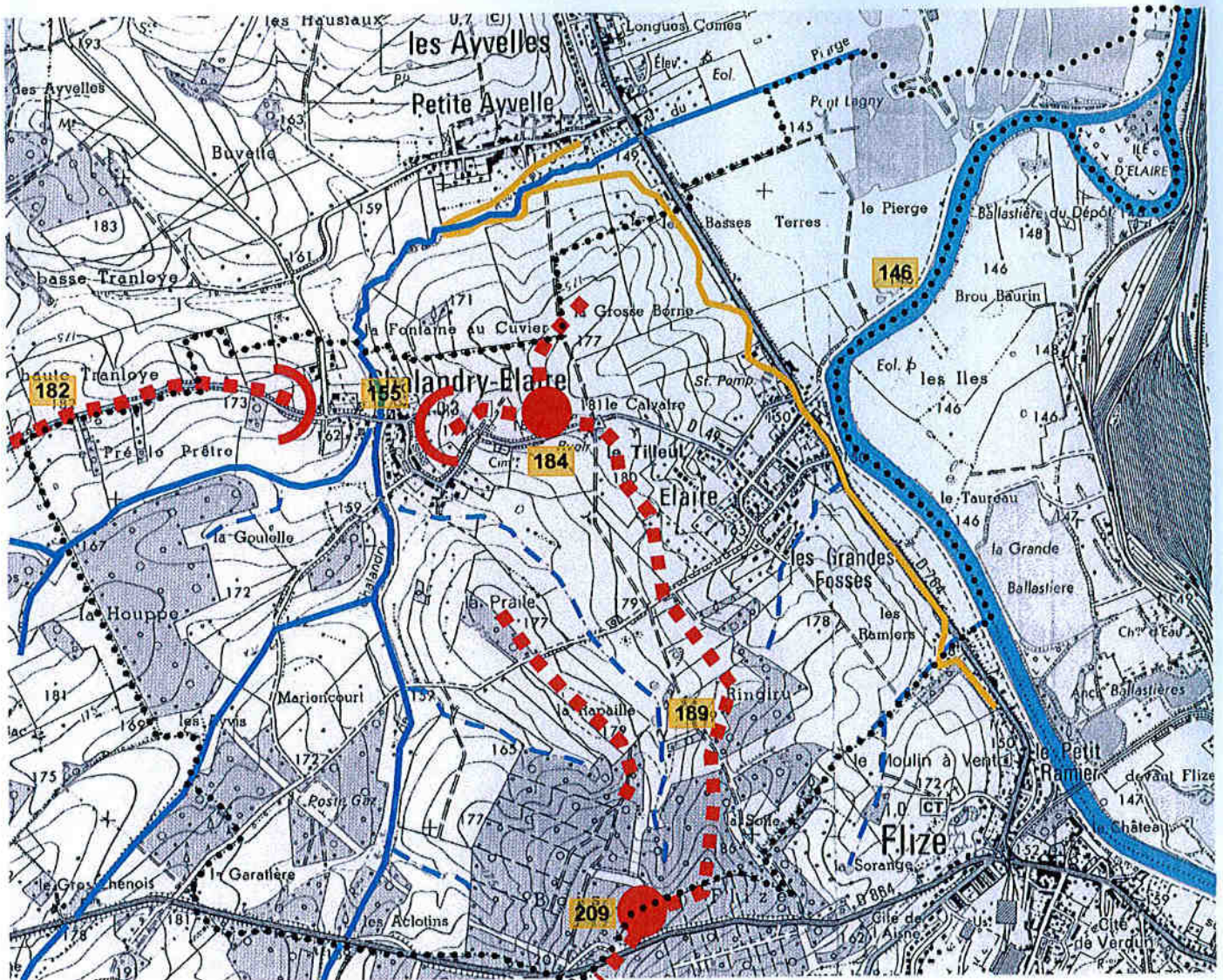
A part la Meuse à l'est de la commune, Les limites communales ne sont que ponctuellement marquées par le relief. La limite sud ouest est assez largement boisée.

Le relief faiblement vallonné et la végétation ne permettent pas de dégager de vue lointaine marquante.

3.2 - RELIEF - HYDROGRAPHIE

Le relief de la commune peut être décomposé en trois unités :

- la plaine inondable à l'est de la route départementale 764 avec une altitude variant de 146 à 150 m. L'absence de relief dans cette plaine ne permet pas de vue intéressante
- le versant où est situé Elaire, régulier avec une pente assez faible, en parallèle à la RD 764, il culmine à 190 mètres. Un seul petit ruisseau descend de ce versant, avec un tracé assez linéaire.
- à l'ouest de cette crête, un relief faiblement vallonné variant de 160 à 200 mètres environ, où serpente un chevelu de ruisseaux qui se regroupent à Chalandry.



LEGENDE

Relief

- Crête
- Point haut
- Col

Hydrographie

- La Meuse
- Ruisseaux
- Ruisseaux temporaires

- Courbe de niveau 150 m
- 209 Point coté

3.3 - ENTITES PAYSAGERES

a - Le bâti

La zone bâtie de la commune est composée de deux entités, Chalandry et Elaire.
Un hameau - Le Soumil - est également accolé à Flize.

Chalandry possède un caractère ancien et rural à mettre en valeur et protéger, alors qu'Elaire est un village résidentiel de la périphérie de Charleville-Mézières, où seuls quelques bâtiments anciens subsistent.

Aucune vue lointaine ne permet d'étudier le bâti de la commune dans son ensemble.

b - Les zones rurales

Les zones rurales sont composées de trois ensembles déterminés par leur relief :

- la plaine inondable cultivée à l'est de la route départementale 764.



- le versant où est situé Elaire, régulier avec une pente assez faible.
Il est composé de prairies et de quelques zones de culture, et aucune végétation ne limite le regard entre Les Ayvelles et Elaire.
Vers Flize, une bande boisée longe la route départementale.



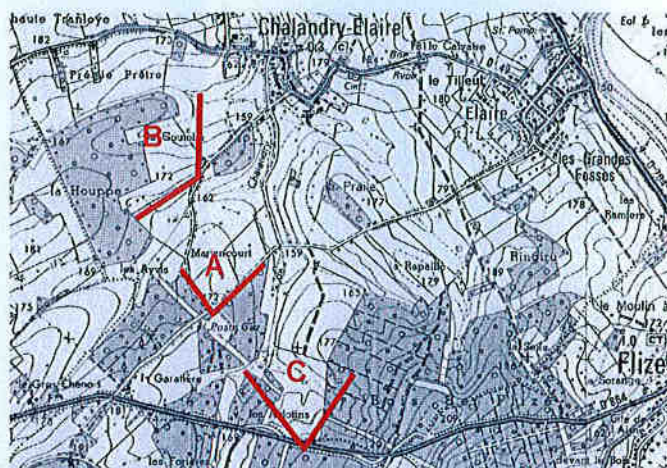
- à l'ouest de cette crête,
une zone de bocage au
relief faiblement vallonné.



c - La forêt

Seule la limite communale sud-ouest
est boisée sur Chalandry Elaire.

La forêt souligne le relief, marqué
également par les haies du bocage
mais ne forme pas de repère visuel
authentifiable.



Vue A

zone de bocage vue
à partir de l'ancien
poste de gaz



Vue B

Massif boisé en limite de
Saint Marceau

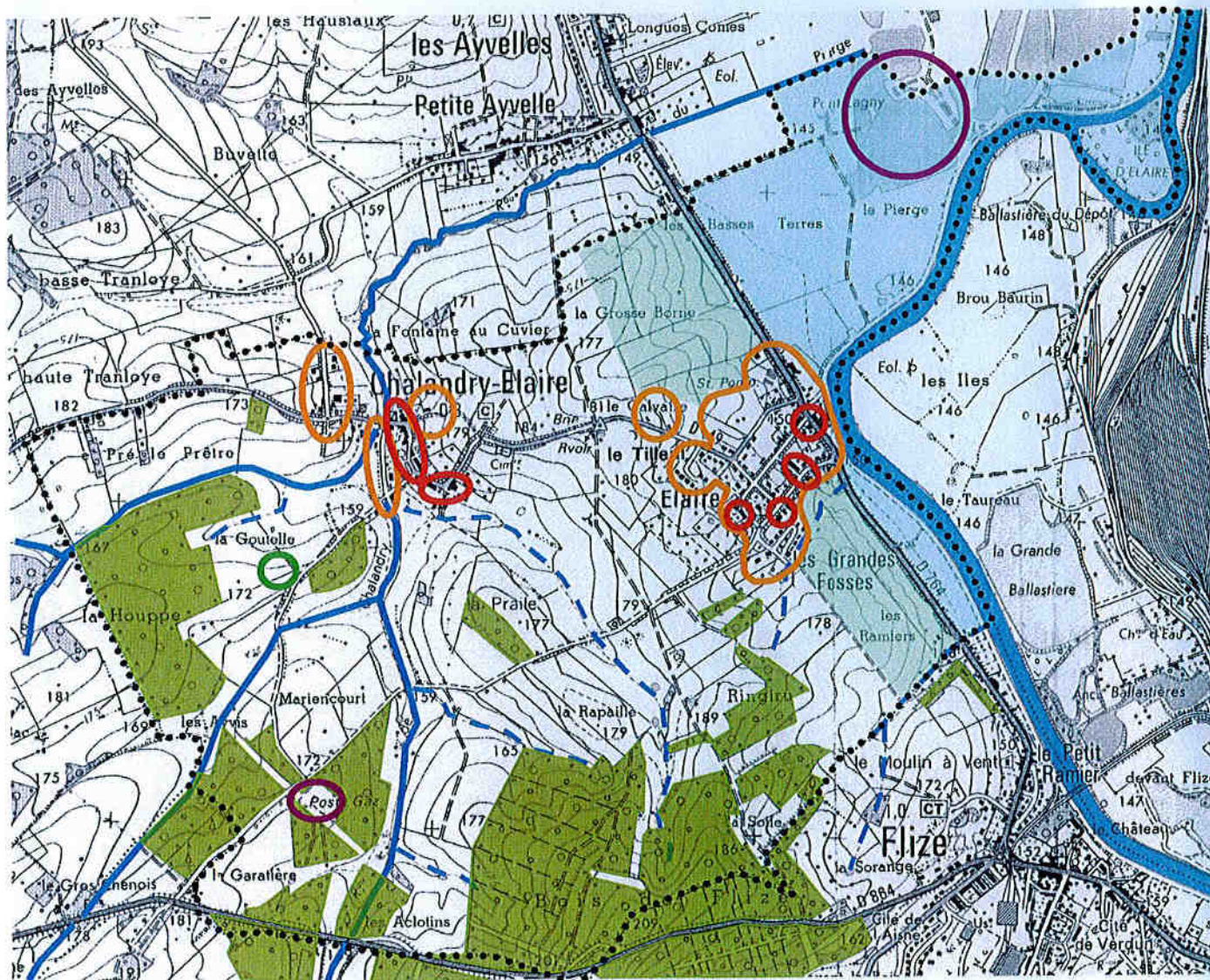


Vue C

aire de repos de la RD 864



ENTITES PAYSAGERES



LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  Forêt - bois |  Activités |
|  Zone agricole de bocage |  constructions récentes |
|  Plaine inondable |  secteurs anciens |
|  Versant en herbe |  Ferme isolée |

3.4 - ANALYSE DU SITE NATUREL

3.4.1 - PERCEPTION DU PAYSAGE AUX ARRIVEES DANS LA COMMUNE

Les entrées dans un territoire communal sont importantes, car elles offrent une première impression aux voyageurs sur la commune. A Chalandry Elaire, les accès aux zones bâties sont au nombre de quatre. Ce sont cependant ceux de la RD 764 qui sont de loin les plus empruntés.

La RD 864 tangente également le territoire communal, mais ne permet pas de rejoindre les zones habitées autrement que par des chemins.

- **Par la RD 764 des Ayvelles - entrée dans Elaire**

Derrière le rideau d'arbre, la départementale délimite le lit majeur de la Meuse à gauche et le versant en herbe à droite.

La perception d'Elaire est faible, le village est perdu dans la végétation.

La coupure entre Les Ayvelles et Elaire est la première zone verte après l'agglomération de Charleville-Mézières. Les usagers de la départementale accélèrent sur cette portion de route.



A l'approche de Elaire, Les bâtiments sont encore cachés par le rideau de résineux à droite, et la mairie située en contrebas de la route, à gauche, n'attire pas l'œil.



- **Par la RD 764 de Flize – Le Soumil**

A la sortie de Flize, la zone agglomérée se prolonge sur Chalandry Elaire. Quelques maisons sont construites de part et d'autre de la départementale.

Vue du pont franchissant le ruisseau limite de commune



Après le Soumil, rideau d'arbre



Vue inverse à partir du nord



- **Par la RD 764 de Flize - entrée dans Elaire**

La route de Flize à Elaire se termine par une légère courbe entre deux rideaux d'arbres.



vue vers le sud

Pendant les périodes d'inondation, la Meuse est toute proche de la route, la dénivelée étant importante à cet endroit. On aperçoit quelques pignons entre les arbres.



vue vers le nord

Après les arbres, dans Elaire, seules les maisons situées directement sur la route départementale sont visibles. L'épaisseur du village n'apparaît pas.



- **Par la RD 49 de Saint Marceau - entrée dans Chalandry**

La route suit la crête et la limite de commune. Le village est caché par la végétation. Une dernière courbe de la voie fait qu'on ne découvre Chalandry qu'au dernier moment.



La route plonge alors vers le village, avec l'ancienne mairie en point de mire.



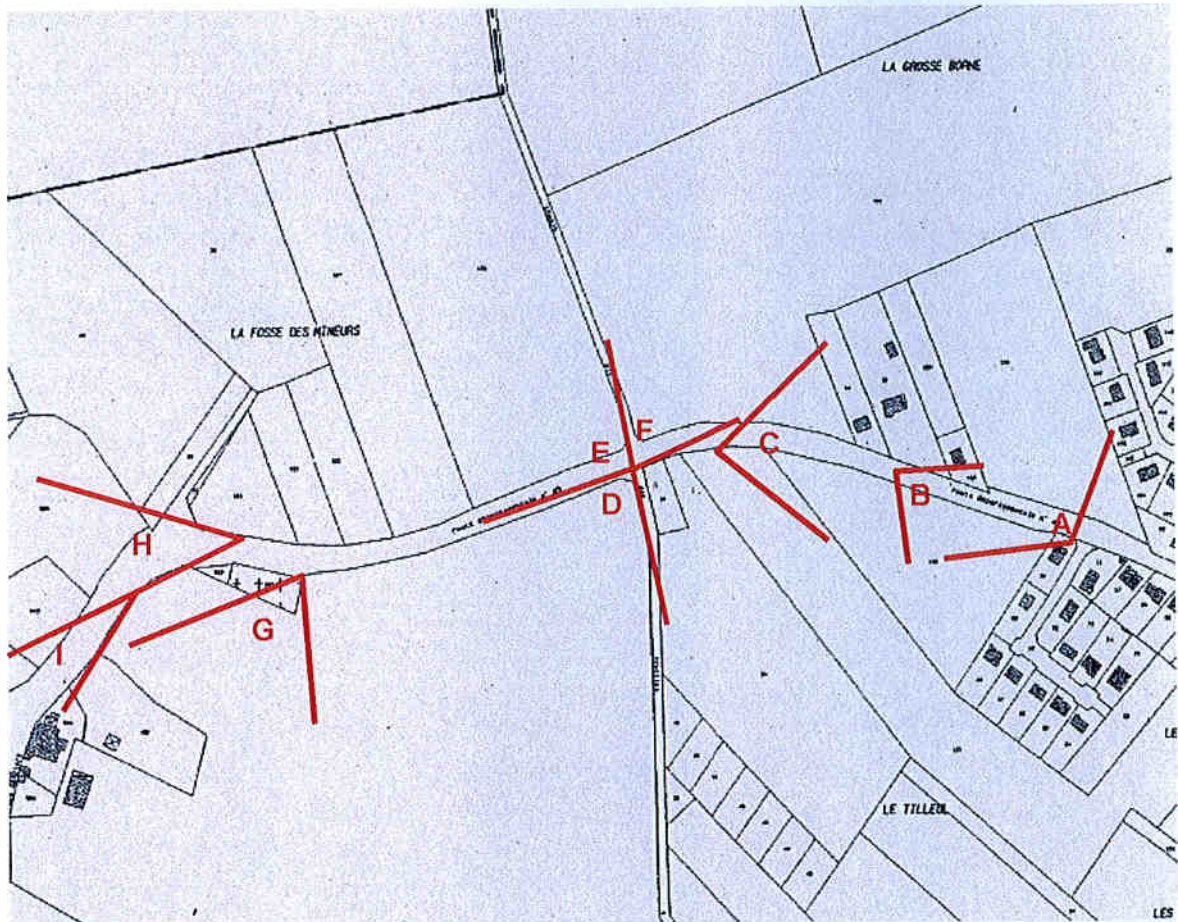
- Par la VC 5 des Ayvelles - entrée dans Chalandry



Après une zone verte humide à gauche, on aperçoit un ensemble de pavillons blancs qui forment l'entrée de Chalandry.

3.4.2 - PERCEPTION DU PAYSAGE RURAL ENTRE ELAIRE ET CHALANDRY

- Désignation des vues



- sortie d'Elaire

vue A vers le calvaire - Actuellement, un groupe de maisons est isolé dans la cote qui mène au calvaire. Un lotissement est à l'étude pour lier ces maisons au bâti existant. Au sommet, à gauche de la route, des résineux qui entourent l'ancien château d'eau forment une sorte de signal. Les arbres en eux même ne sont pas importants, les feuillus qui entourent le calvaire derrière ce rideau sont plus à mettre en valeur.



vue B vers Elaire vue plongeante sur Elaire**• Site du Calvaire**

Un calvaire est implanté au point haut entre Chalandry et Elaire. Il est encadré par des feuillus. Leur impact paysager est important car ils servent de signal.

Ce signal pourrait néanmoins être matérialisé d'une autre façon, ou à un autre emplacement voisin.

**vue C du calvaire vers Elaire**

Le village n'est pas visible, seule les premières maisons isolées en haut de cote apparaissent.



Vue D – La vue s'ouvre sur de grandes prairies. Une succession de monts est soulignée par les bois qui les recouvre. Rien n'accroche spécialement l'œil, si ce n'est l'absence totale de bâti, si proche du chef-lieu. Chalandry est implanté dans un creux et n'est pas visible.



Vue E – Comme de l'autre côté de la départementale, on observe une prairie limitée par une haie située au point haut peu marqué de la colline. En arrière plan, des bois, mais on n'a pas l'impression d'un paysage infini comme vers le sud.



Vue F – Vue sur la vallée de La Meuse. On pourrait espérer un paysage intéressant, mais le faible vallonement écrase la vue et l'usine Citroën est bien visible



- **Cimetière - Vue G**

Au cimetière, la vue sur le bocage et la crête jusqu'au village de Saint Marceau offre un beau panorama.



- **Arrivée dans Chalandry**

Vue H - En face du cimetière la route plonge vers Chalandry et permet de bien voir le clocher de l'église. Le village n'est pas visible

Vue I - Après le virage, la vue s'ouvre sur un vieux corps de ferme, avec en arrière plan un espace boisé.



Le cône de vue à partir du cimetière sur l'église de Chalandry et celui sur les corps de ferme anciens doivent être protégés par une zone inconstructible.

3.4.3 - ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

La Commune de Chalandry Elaire est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) remarquable pour sa flore et sa faune : la ZNIEFF de type I N° FR 210000737 " Ballastières des Ayvelles et Villers-Semeuse", concernant les ensembles naturels particulièrement sensibles.

Aucun secteur particulier ne signale la ZNIEFF au Plan de Zonage du PLU. Celle-ci correspond à la zone inondable déjà largement réglementée.

La fiche qui suit reprend les données de la Direction Régionale de l'ENvironnement.

BALLASTIERES DES AYVELLES ET VILLERS-SEMEUSE

N° rég. : 00000162 N° SPN : 210000737 Type de zone : 1

Année de description : 1984 Superficie : 731,00(ha) Type de procédure : Evolution de zone

Année de mise à jour : 1998 Altitude : 144 - 149 (m)

DIFFUSION PUBLIQUE - ZNIEFF évaluée par le SPN-MNHN le 31/07/2002

Liste de communes : 08040 AYVELLES (LES), 08096 CHALANDRY-ELAIRE, 08263 LUMES, 08480 VILLERS-SEMEUSE, 08327 NOUVION-SUR-MEUSE.

Typologie des milieux :

| | | | |
|-------------------------|-------|----|--|
| a) Milieux déterminants | 8925 | 60 | Gravières en eau |
| | 531 | 1 | Roselières |
| | 532 | 2 | Formations à grandes laïches (magnocaricaies) |
| | 37 | 4 | Prairies humides |
| | 38 | 20 | Prairies mésophiles |
| b) Autres milieux : | 223 | 1 | Formations amphibies des rives exondées, des lacs, étangs et mares |
| | 377 | 3 | Franges humides méso-nitrophiles à hautes herbes |
| | 441 | 9 | Formations riveraines de saules |
| | 83321 | 0 | Peupleraies plantées |
| | 822 | 0 | Cultures à marges de végétation spontanée |
| | 444 | 0 | Ripisylves des grands fleuves (chênes, ormes et frênes) |
| c) Périphérie : | 82 | | Cultures |
| | 81 | | Prairies fortement amendées ou ensemencées |
| | 861 | | Villes |
| | 862 | | Villages |
| | 863 | | Sites industriels actifs |

Compléments descriptifs :

| | | |
|---------------------------|----|---|
| a) Géomorphologie : | 54 | Vallée |
| | 31 | Etang |
| | 23 | Rivière, fleuve |
| | 30 | Mare, mardelle |
| | 27 | Bras mort |
| b) Activités humaines : | 04 | Pêche |
| | 05 | Chasse |
| | 07 | Tourisme et loisirs |
| | 03 | Elevage |
| | 11 | Industrie |
| | 02 | Sylviculture |
| | 01 | Agriculture |
| | 12 | Circulation routière ou autoroutière |
| | 09 | Urbanisation discontinue, agglomération |
| | 13 | Circulation ferroviaire |
| c) Statuts de propriété : | 01 | Propriété privée (personne physique) |
| | 30 | Domaine communal |
| | 60 | Domaine de l'état |
| d) Mesures de protection | 01 | Aucune protection |
| e) Autres inventaires | | |

Facteurs influençant l'évolution de la zone :

| | |
|-----|--|
| 620 | Chasse |
| 160 | Equipements sportifs et de loisirs |
| 610 | Sports et loisirs de plein air |
| 240 | Nuisances sonores |
| 310 | Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides |
| 250 | Nuisances liées à la sur-fréquentation, au piétinement |
| 630 | Pêche |

Critères d'intérêt

| | | |
|----------------------|----|---|
| a) Patrimoniaux : | 26 | Oiseaux |
| | 22 | Insectes |
| | 24 | Amphibiens |
| | 36 | Phanérogames |
| | 25 | Reptiles |
| b) Fonctionnels : | 62 | Etapas migratoires, zones de stationnement, dortoirs |
| | 60 | Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales |
| | 64 | Zone particulière liée à la reproduction |
| c) Complémentaires : | 81 | Paysager |
| | 90 | Pédagogique ou autre (préciser). |

Bilan des connaissances concernant les espèces :

| | Mamm. | Oiseaux | Reptiles | Amphib | Poissons | Insectes | Autr. Inv. | Phanéro | Ptéridop | Bryophy | Lichens | Champ | Algues |
|----------------------------|-------|---------|----------|--------|----------|----------|------------|---------|----------|---------|---------|-------|--------|
| Prospection | 3 | 3 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nb. Espèces citées | 7 | 158 | 1 | 3 | 0 | 29 | 0 | 129 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nb. Espèces protégées | 1 | 100 | 1 | 3 | | | | | | | | | |
| Nb. sp. rares ou menacées | | 8 | 1 | 2 | | 5 | | 3 | | | | | |
| Nb. Espèces endémiques | | | | | | | | | | | | | |
| Nb. sp. à aire disjointe | | | | | | | | | | | | | |
| Nb. sp. en limite d'aire | | | | | | | | | | | | | |
| Nb. sp. margln. écologique | | | | | | | | | | | | | |

Critères de délimitation de la zone :

01 Répartition des espèces (faune, flore)

04 Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage

Commentaires : Les contours de la ZNIEFF englobent les ballastières d'une part et suivent les limites naturelles de certains milieux associés et riverains.

Commentaire général :

Les ballastières des Ayvelles, de Chalandry-Elaire et de Villers-Semeuse constituent un ensemble humide situé dans la vallée de la Meuse, à proximité de Charleville-Mézières, comprenant un ensemble de sites d'extraction de graviers (abandonnés pour la plupart d'entre eux) associé à d'autres milieux biologiques : bras morts de la Meuse, prairies alluviales mésohygrophiles (pâturées ou fauchées) à avoine élevée, flouve odorante, brome mou et dactyle aggloméré, prairies hygrophiles (pacagées ou fauchées suivant les années) à oenanthe fistuleuse, scirpe des marais et vulpin genouillé, magnocarpiques à laiche des rives, laiche vésiculeuse, laiche distique et laiche aiguë, quelques roselières fragmentaires, des aulnaies-peupleraies et saulaies des berges des bassins et des rives de Meuse plus ou moins rudéralisées et quelques cultures enclavées dans la ZNIEFF. Quelques espèces végétales intéressantes s'y remarquent : ainsi on note la présence sur les rives de certains plans d'eau de la laiche faux souchet, assez rare dans les Ardennes, de l'orme lisse le long de la Meuse au sud de la ZNIEFF, de quelques populations de stellaire des marais au niveau de certaines cariçales et prairies hygrophiles, du scirpe épinglé au niveau d'une zone piétinée limoneuse de bord des eaux vers les Ayvelles. Ces trois dernières espèces sont inscrites sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne.

Mais l'intérêt de la ZNIEFF est surtout faunistique.

De nombreuses libellules et demoiselles s'y remarquent, avec près d'une trentaine d'espèces différentes dont certaines sont rares et figurent sur la liste rouge régionale des insectes : c'est le cas pour l'agrion gracieux, la grande aëschne, la libellule fauve, la cordulie métallique et le sympétrum jaune d'or.

Les reptiles (avec la coronelle lisse) et les batraciens (triton à crête, crapaud commun, etc.) sont également attirés par ce type de milieu. La présence du rarissime pélobate brun est à souligner ici : en déclin dans toute l'Europe, c'est l'amphibien le plus menacé de France où il est au bord de

l'extinction, il est protégé sur le territoire national depuis 1993, inscrit à l'annexe IV de la directive Habitats, à l'annexe II de la convention de Berne, sur le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge régionale.

Les plans d'eau et les prairies riveraines sont attractives pour la faune avienne. Couplées aux inondations, les ballastières forment au printemps une vaste zone humide qui accueille les migrateurs : canards souchets, vanneaux huppés, chevaliers guignettes, gambettes ou aboyeurs, bergeronnettes printanières, mouettes pygmées, guifettes noires... L'espèce la plus caractéristique de l'hiver est sans conteste la mouette rieuse : des milliers d'oiseaux s'y regroupent pour passer la nuit et rejoignent les centaines de foulques macroules qu'accompagnent de nombreux canards plongeurs (fuligules, garrots, etc.) auxquels se mêlent parfois des canards marins (macreuses brunes, macreuses noires). Certaines espèces se reproduisent sur le site (grèbe huppé, foulque macroule, canard colvert, poule d'eau, etc.), certaines sont rares et inscrites sur la liste rouge des oiseaux de Champagne-Ardenne : la sarcelle d'été et le chevalier guignette (nidification occasionnelle), le petit gravelot, la sterne pierregarin (nicheur), le vanneau huppé, le râle des genêts, le phragmite des joncs, la rousserolle verderolle, le pipit farlouse, le tarier d'Europe. La mésange rémiz, oiseau certainement nicheur sur le site, figure dans le livre rouge de la faune menacée en France (dans la catégorie "vulnérable").

La zone est relativement en bon état, la proximité de l'agglomération de Charleville-Mézières occasionnant malgré

Liens avec d'autres ZNIEFF

210002037 Lac de retenue des Vieilles Forges et marais de Sécheval

210014792 Le bois et les anciennes carrières de la cote du Bois en Val à Charleville

210000682 Etangs de Bairon

210000119 Ballastière de Donchery

Sources / Informateurs

ASSOCIATION LE RENARD - 1998

BIZOT Arnaud - 1998

COPPA Gennaro - 1998

EQUIPE SCIENTIFIQUE REGIONALE - 1984

Sources / Bibliographies

Base de données de l'Association LE RENARD, 08130 Coulommès.

L'ORFRAIE - Bulletin du Centre Ornithologique de Champagne-Ardenne (notes dans de nombreux numéros).

ESPECES DETERMINANTES

57 : insectes

Aeshna grandis
Coenagrion pulchellum
Libellula fulva
Somatochlora metallica
Sympetrum flaveolum

72 : amphibiens

Pelobates fuscus
Triturus cristatus

73 : reptiles

Coronella austriaca

74 : oiseaux

Acrocephalus palustris
Acrocephalus schoenobaenus
Anthus pratensis
Charadrius dubius
Remiz pendulinus
Saxicola rubetra
Sterna hirundo
Vanellus vanellus

83 : angiospermes

Carex pseudocyperus
Eleocharis acicularis
Stellaria palustris
Ulmus laevis

3.5 - ANALYSE PAYSAGERE DE LA ZONE BATIE

3.5.1- APPROCHE GENERALE

L'urbanisation de Chalandry Elaire se développe essentiellement autour d'Elaire, au-dessus de la RD 764. Le développement de Chalandry est plus faible, en partie à cause de toutes les fermes qui ceignent le village. Son bâti ancien est plus présent et plus préservé.

L'architecture est de type pavillonnaire traditionnelle, avec des enduits de ton clair, sans caractéristique remarquable, si ce n'est une absence totale d'unité. Les constructions anciennes conservent les maçonneries apparentes.

Les matériaux de couverture les plus couramment utilisés sont l'ardoise, le schiste et la tuile.

La hauteur des constructions ne dépasse pas en règle générale un étage sur rez-de-chaussée.

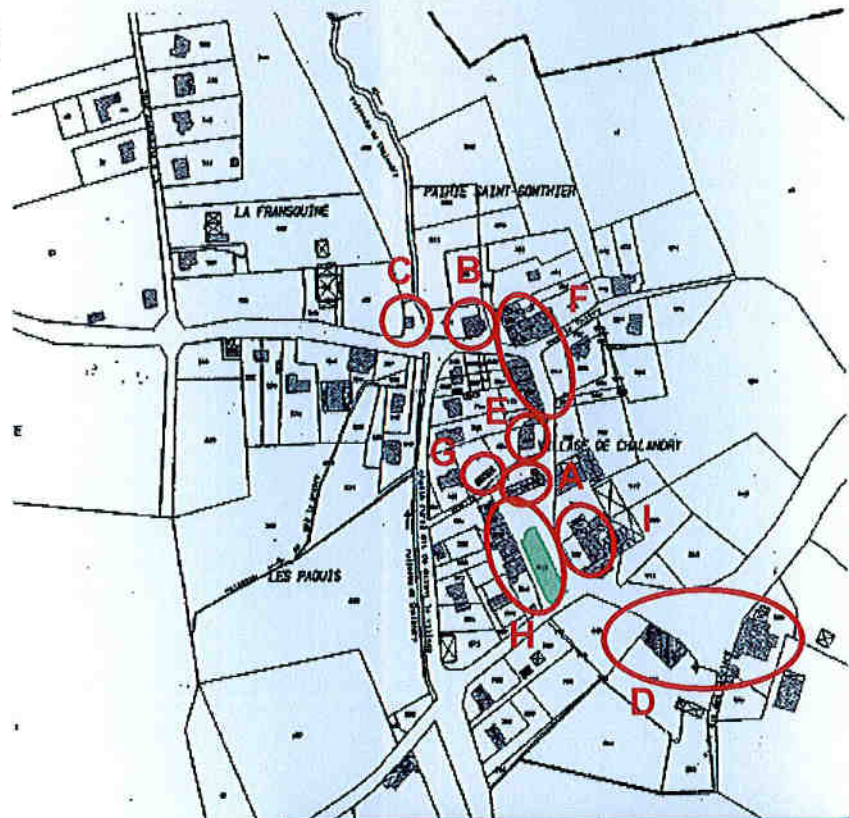
Le bâti ancien est en général construit à l'alignement le long des voies et en mitoyenneté. Les noyaux anciens constituent des bandes continues d'habitation individuelle, souvent à deux niveaux.

Les maisons ont des toitures à deux pans, avec un faitage parallèle aux voies. La teinte schiste domine, mais un certain nombre de maisons sont recouvertes de tuiles. Les façades sont généralement restées en pierre, certaines sont cependant recouvertes de crépi ou peintes. Un retour à la pierre est alors souvent observé lors des rénovations.

Le centre ancien de Chalandry et quelques maisons d'Elaire, sont protégés pour leur valeur esthétique et/ou historique par l'application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme. Cet article signale leur intérêt et une demande d'autorisation préalable pour toute intervention les détruisant ou les modifiant doit alors être faite en application de l'article L.442.2 du code de l'urbanisme. En pratique, l'article L.123.1.7 ° instaure le permis de démolir.

3.5.2- ELEMENTS PAYSAGERS PONCTUELS REMARQUABLES DANS CHALANDRY

Le bâti ancien forme un véritable centre. Il doit être protégé dans sa globalité.



- **Eglise A**

Au centre du vieux village, l'église est bien visible sur ces cotés et à l'arrière à partir de la route départementale. Pour voir sa façade, il faut entrer dans les petites rue de Chalandry.



- **Ancienne mairie B**

A proximité du ruisseau l'ancienne mairie qui abrite un logement locatif doit impérativement être restaurée.



- **Ancien lavoir C**

De l'autre coté du ruisseau de Chalandry par rapport à l'ancienne mairie, un vieux lavoir a été restauré.



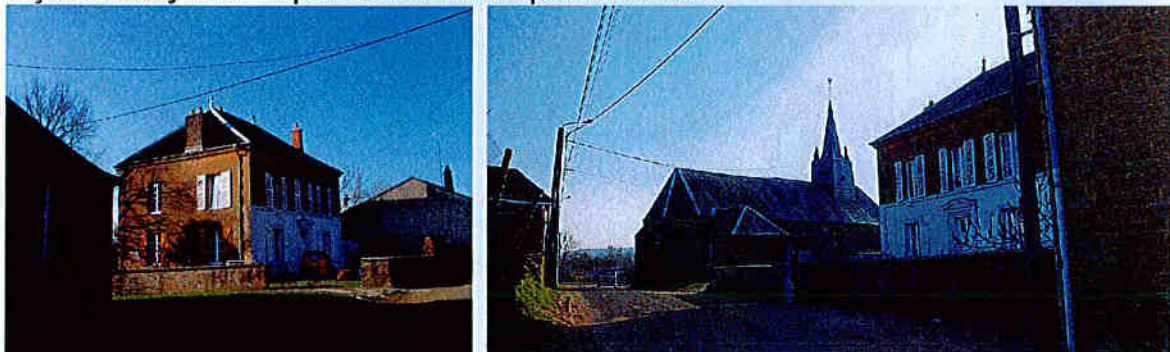
- **Corps de ferme D**

Les deux corps de ferme situés à l'entrée est de Chalandry forment un ensemble remarquable, auquel il ne faut pas accoler de construction de type pavillonnaire.



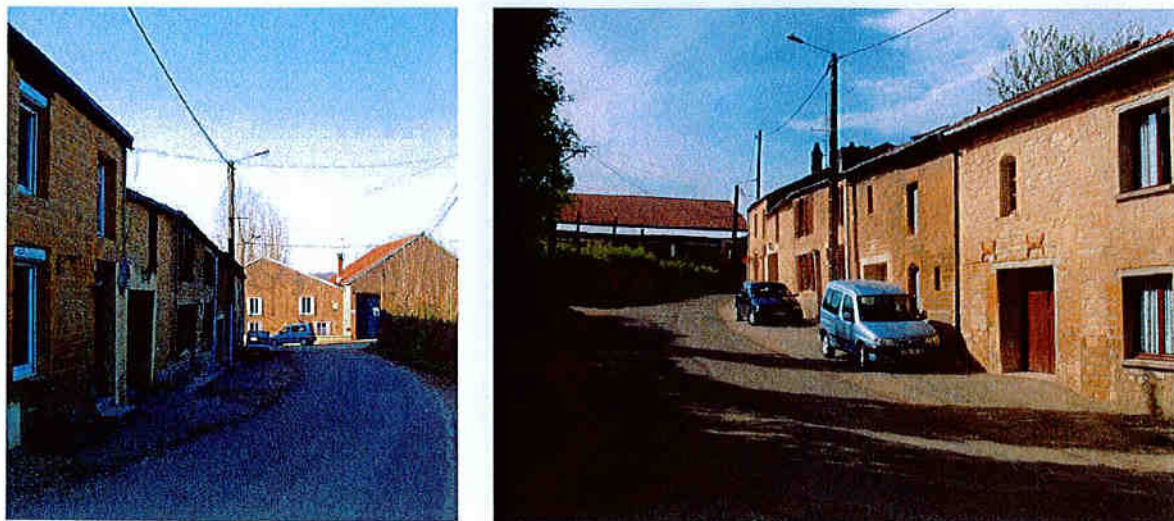
- **Ancien presbytère E**

Propriété de la commune et actuellement loué, l'ancien presbytère mériterait de voir sa façade nettoyée de la peinture blanche qui la recouvre.



- **Bâti ancien**

F - Un alignement de maisons anciennes fait suite au presbytère. Les façades en pierres sont conservées, les portes de garage créées s'intègrent bien dans la structure des façades. Seuls quelques volets roulants perturbent l'alignement. Les toits en tuile ne sont pas visibles par manque de recul.



G - Un baraquement en bois est également présent ruelle Moutier. Il est toujours habité. Il ne nécessite pas une protection contre la démolition.



- **Alignement et zone verte place de l'Eglise H**

Contre l'église, un alignement de bâti ancien a été entretenu de manière assez disparate et ne présente pas une façade en pierre accueillante. La majorité des toitures est recouverte de tuiles, c'est presque la seule maison en ardoise qui ne s'intègre pas à l'alignement.

Devant cet alignement, un jardin privatif clos d'un muret surmonté d'un grillage et entouré de voies donne de l'espace aux bâtiments et à l'église. Il faut conserver cet espace libre



- **Maison Ferme I**

Bien qu'en très mauvais état, ce bâtiment marquant de l'histoire de Chalandry doit être préservé et, si possible, remis en l'état.

Il est actuellement séparé en deux parties n'appartenant pas au même propriétaire.

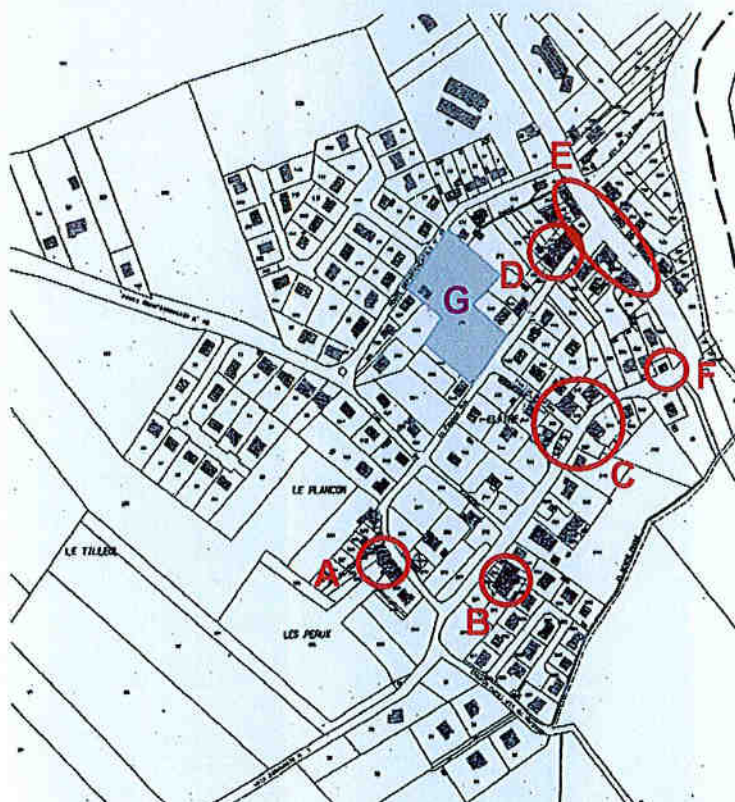


3.5.3- ELEMENTS PAYSAGERS PONCTUELS REMARQUABLES DANS ELAIRE

Bâti ancien

il n'y a pas de véritable centre ancien sur Elaire. le bâti est dispersé le long des voies.

Seul le centre ancien d'origine (D, E), le lavoir (F) et un ensemble de maisons (C) doivent être protégés par l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme.



A - Cet ensemble reste en pierre apparente, sauf la première maison recouverte de blanc. Des volets roulants blancs soulignent les baies.



B - La façade est devenue disparate à cause de modifications diverses : élargissement d'une fenêtre, crépi.



C – Cet ensemble est agréable sur la voie communale, bien implanté aux milieu des haies mais il n'a pas d'unité d'alignement à cause de la topographie mouvementée du secteur.



ruelle Dourlet



Voie communale de Elaire à Balaives



D – L'alignement du bâti ancien n'est pas mis en valeur à cause de la peinture blanche de la première maison. Celle du bas sur la RD 764 (voir vue E) à sa façade modifiée par l'élargissement des baies.



E – Le long de la RD 764, les façades sont disparates, souvent les pignons n'ont pas le même revêtement que la façade sur rue et l'alignement est peu marqué. La marque du bâti ancien a pratiquement disparu.



- **Lavoir F**

Le lavoir est situé au carrefour de la voie communale de Elaire à Balaives et de la RD 764. Les pavillons qui le surplombent à l'arrière plan ne permettent pas de le mettre en valeur.



- **Zone verte G**

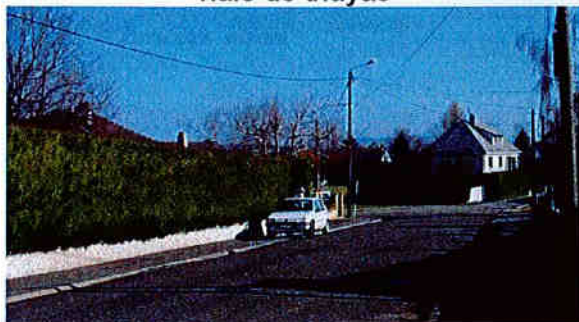
Sans intérêt paysager particulier, cette zone offre néanmoins un espace public ouvert à Elaire et doit être préservé.



- **Haies de clôture**

Certaines maisons d'Elaire sont cachées derrière de véritables barrières de conifères type thuyas. Il faut favoriser les haies champêtres locales ou les haies panachées d'essences diverses pour éviter que le village s'enferme entre deux murs verts.

haie de thuyas



haie panachée



haie champêtre non taillée



haie champêtre taillée



3.5.4 - POINTS NOIRS PAYSAGERS

- **Caractéristiques du bâti**

Dans la commune, le bâti ancien n'est pas toujours rénové dans l'optique d'une mise en valeur et d'une conservation des caractéristiques de ce bâti.

Le mélange de l'architecture du bâti récent au milieu du bâti ancien offre parfois un contraste trop marqué.

Certaines fermes offrent également un aspect délabré ou de bâtiments bricolés, notamment sur la place de l'église, la maison forte.

Les autres points noirs proviennent surtout de certaines juxtapositions de style dans l'habitat pavillonnaire, ce qui est assez subjectif.

La création de véritables règles concernant les lignes de faîtage, l'implantation des constructions et les volumes du bâti peuvent permettre de recréer une unité qui parfois fait défaut, sans pour autant imposer une uniformité.



Quelques aberrations peuvent aussi être soulignées

En rénovation :

Une façade blanche au milieu d'un alignement de maisons en pierre :



Des ouvertures sur le pignon plus larges que hautes



Des volets roulants avec coffre apparent :



En construction neuve :

Des toits aux formes compliquées, sans rapport avec l'architecture locale

toit à la Mansart



toit quatre pentes



toit descendant jusqu'au sol :



à Chalandry, architecture moderne derrière un ensemble de maisons anciennes



Chien assis



Chien assis sur un toit quatre pentes



Des silhouettes compliquées, des revêtements de façades disparates, absents...

Une tour



une tour en pierre avec des façades en briques, un pignon en parpaing et un muret de clôture en pierre blanche



un premier niveau utile de la construction très au-dessus de la chaussée.



des façades en PVC blanc avec un mur de clôture en brique pour partie



- **Ferme - Chalandry**

Après l'ensemble bâti remarquable à l'entrée de Chalandry, sur la place de l'église, un ensemble disparate de bâtiments de ferme serait à améliorer.



- **Présence de fils aériens**

Dans la presque totalité de la commune, les fils d'électricité et de téléphone aériens forment de nombreuses toiles d'araignée. Seuls les lotissements y échappent, car l'enfouissement y a été imposé.

Ces fils sont visibles tant à Chalandry qu'à Elaïre, et on peut les observer sur la quasi-totalité des photographies précédentes.



- **entrée d'agglomération - Elaire**

le premier carrefour au nord sur la RD 764 demande à être requalifié. La présence de vieux conteneurs à journaux et à verre, d'un transformateur, d'un ensemble de poteaux et de panneaux de signalisation, le trottoir partiellement délimité ne mettent pas en valeur la commune.

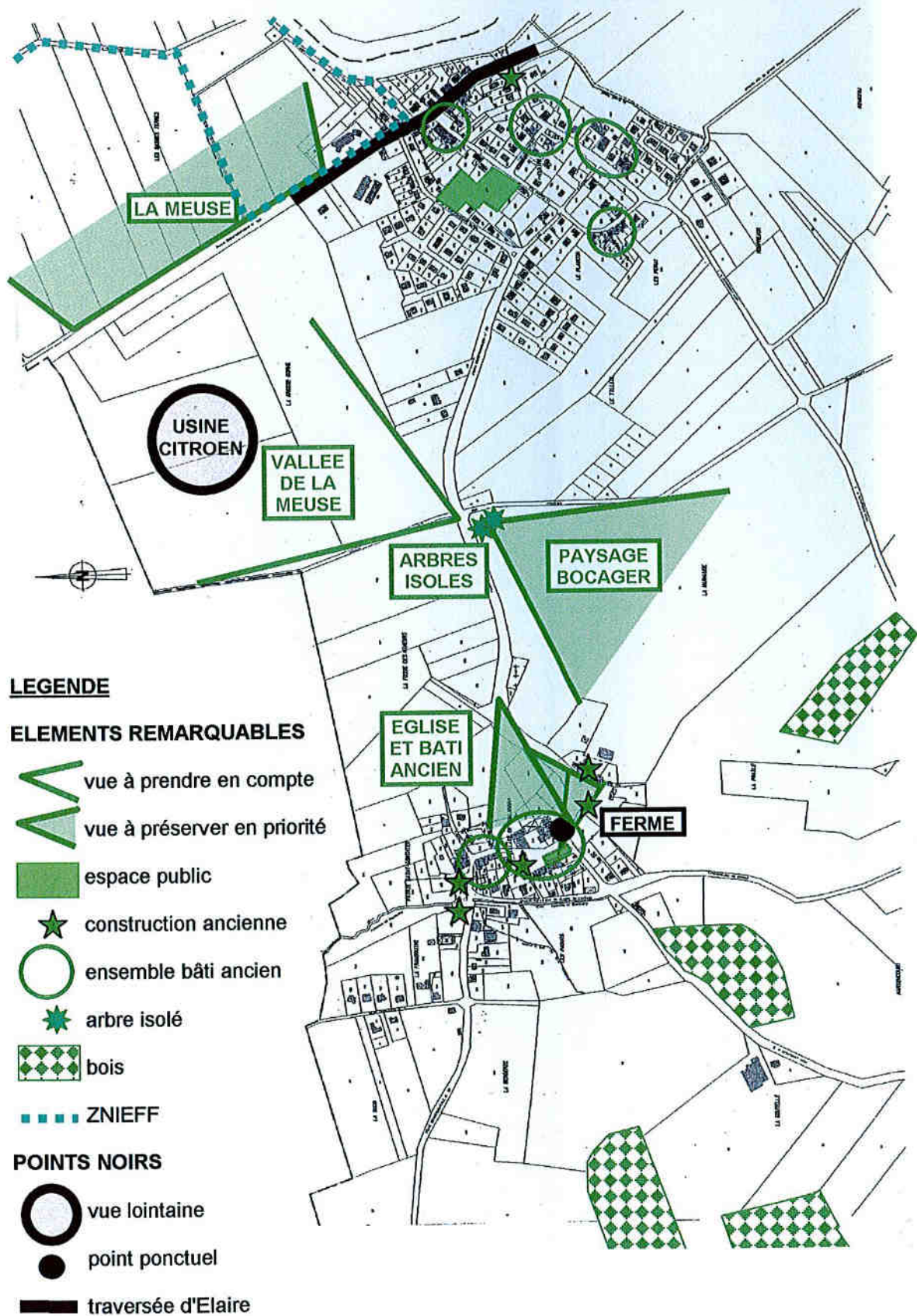


La mairie, également, n'offre pas une vitrine très accueillante pour le visiteur. Elle manque d'un symbole signalant l'équipement public qu'elle est.



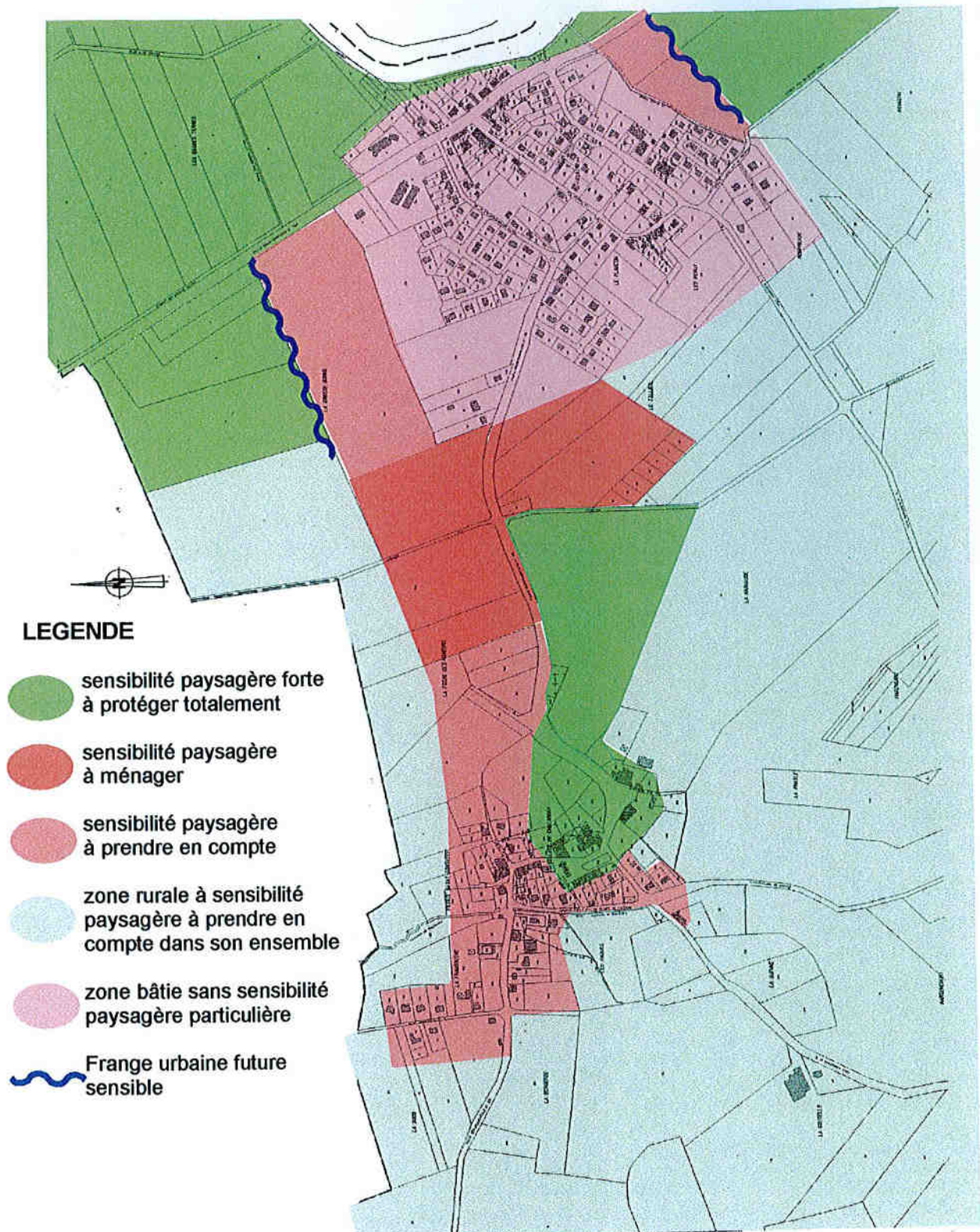
3.6 - SYNTHESE PAYSAGERE

3.6.1 - CARTE DE SYNTHESE - ELEMENTS D'ANALYSE DU SITE



3.6.2 – SENSIBILITES PAYSAGERES

La hiérarchisation des zones sensibles de la commune est matérialisée sur la carte suivante :



3.6.3 - OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Les principaux objectifs paysagers d'aménagement qui découlent de cette analyse sont:

- **Conserver le bâti ancien existant**

Celui-ci est mieux conservé à Chalandry qu'à Elaire. Une réglementation adaptée protège ces centres anciens pour leur valeur esthétique et/ou historique. L'application de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme signale leur intérêt et instaure le permis de démolir.

- **Mettre en valeur le site du calvaire**

Sans interdire toute construction sur ce site, celles autorisées doivent faire partie d'un ensemble cohérent et adapté au site. Une construction publique communale ou intercommunale trouvera naturellement sa place à cet endroit pour marquer la réunification des deux villages.

- **Soigner les entrées dans la commune**

La première impression du visiteur qui arrive dans une commune est souvent primordiale. Les entrées dans le bourg par la RD 764 doivent donc être aménagées tant pour la sécurité routière que pour l'image de la commune.

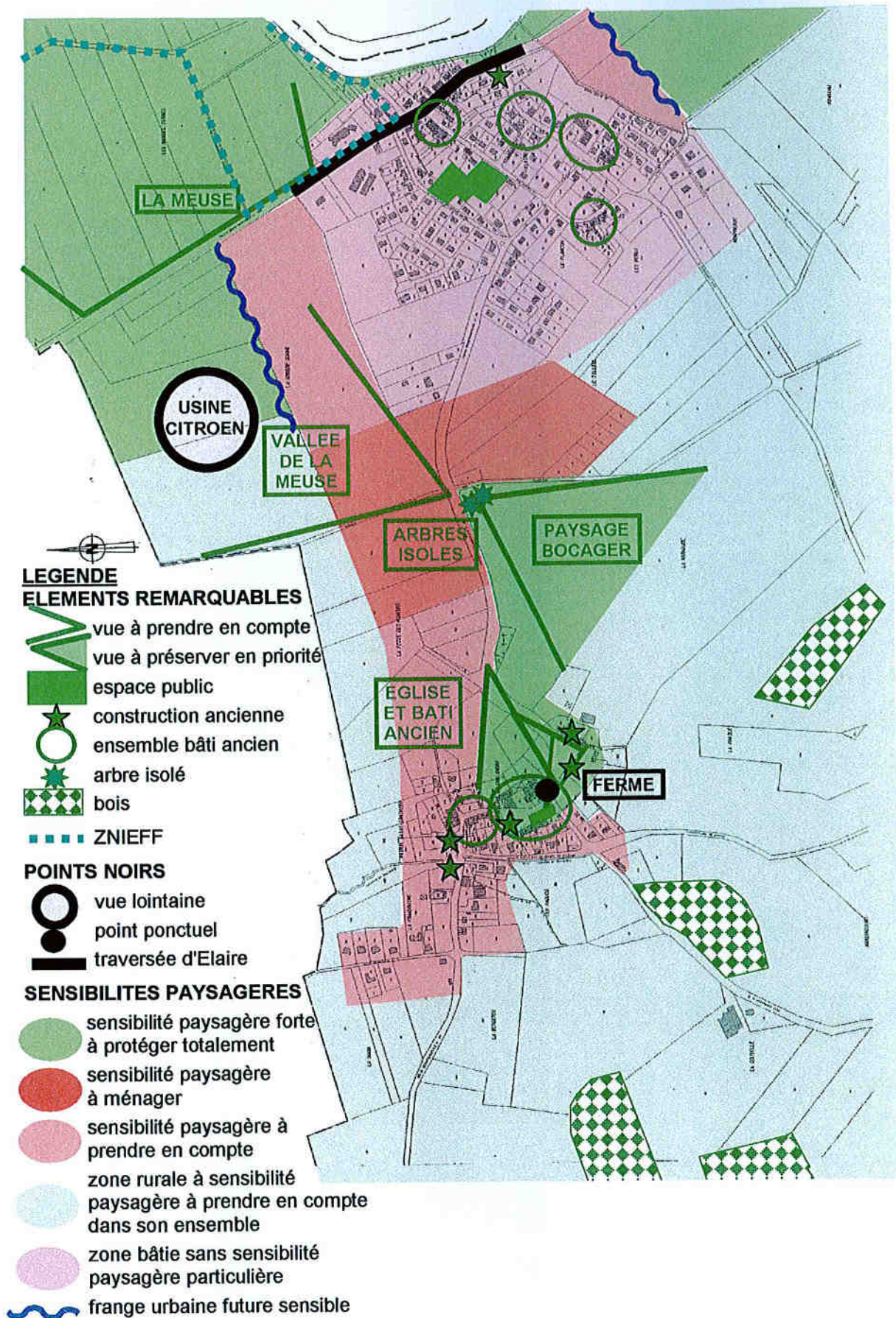
- **Protéger les zones boisées**

Les bois du sud ouest de la commune et quelques bosquets qui soulignent les crêtes ou le bocage doivent être conservés et protégés pour conserver le paysage actuel.

- **Protéger l'espace rural**

L'espace rural dans son ensemble mérite d'être protégé et mis en valeur. Ceci peut être réalisé en localisant les lieux de développement des exploitations agricoles.

3.7 - PLAN RECAPITULATIF DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

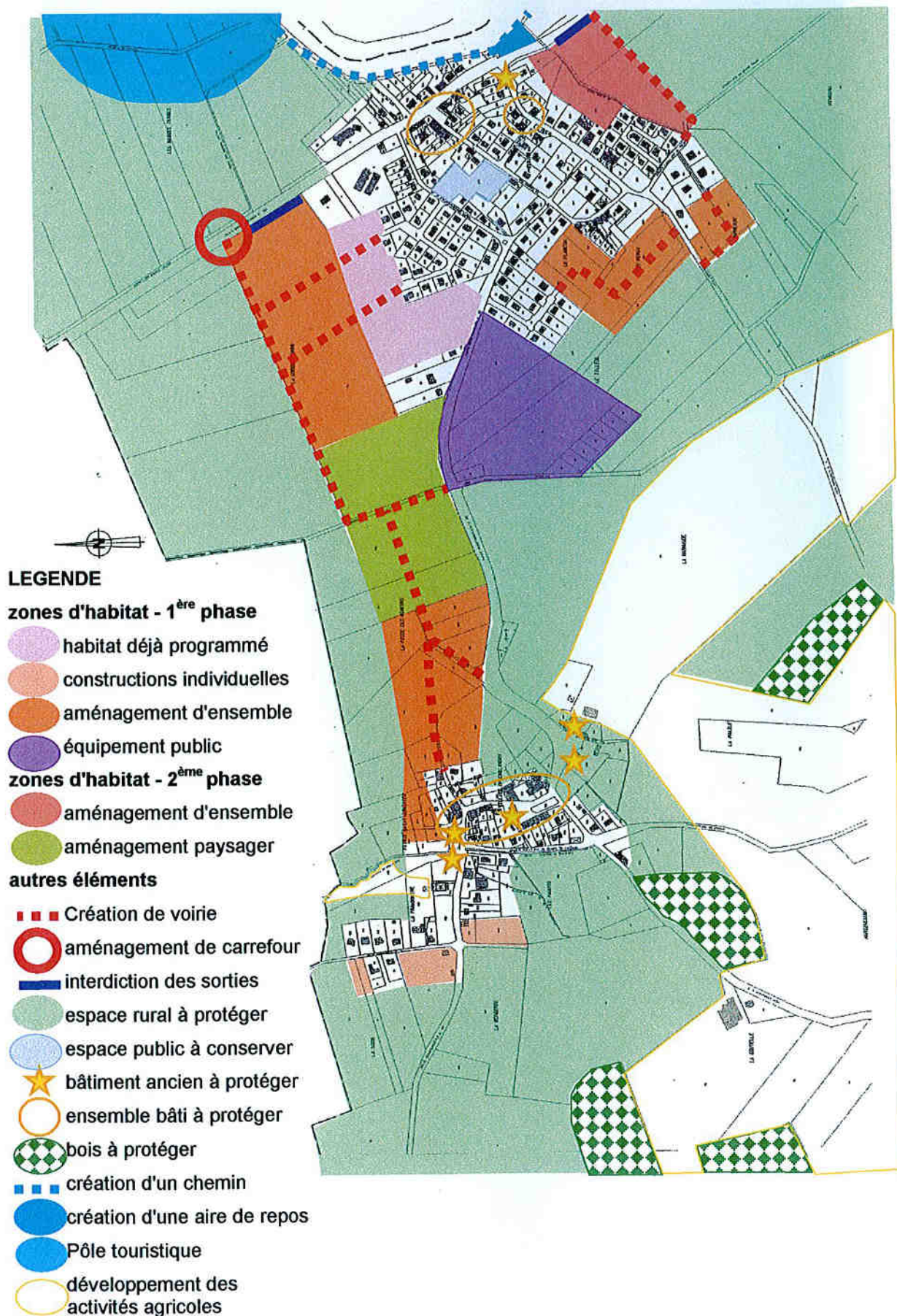


IV – SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS

Les objectifs de la commune, en tenant compte des analyses réalisées sont :






- ▶ densifier la zone bâtie actuelle en protégeant le bâti ancien
- ▶ développer la commune en deux phases successives :
 - dès maintenant, avec un aménagement d'ensemble quand cela est nécessaire :
 - développer Elaire
 - densifier Chalandry
 - commencer à lier les deux entités
 - imposer aux aménageurs un réseau de desserte cohérent.
 - créer un équipement public
 - A plus long terme quand la municipalité le jugera nécessaire :
 - réaliser la jonction entre Chalandry et Elaire avec un aménagement paysager
 - densifier l'entrée sud d'Elaire pour offrir une véritable vitrine de la commune.
- ▶ Protéger une bonne partie de la zone rurale de la commune, tout en maintenant l'agriculture existante et en permettant un développement raisonné.
- ▶ Créer une zone d'activité éloignée des habitations
- ▶ Réaliser un aménagement touristique en liaison avec le chemin de promenade le long de la Meuse et les ballastières.

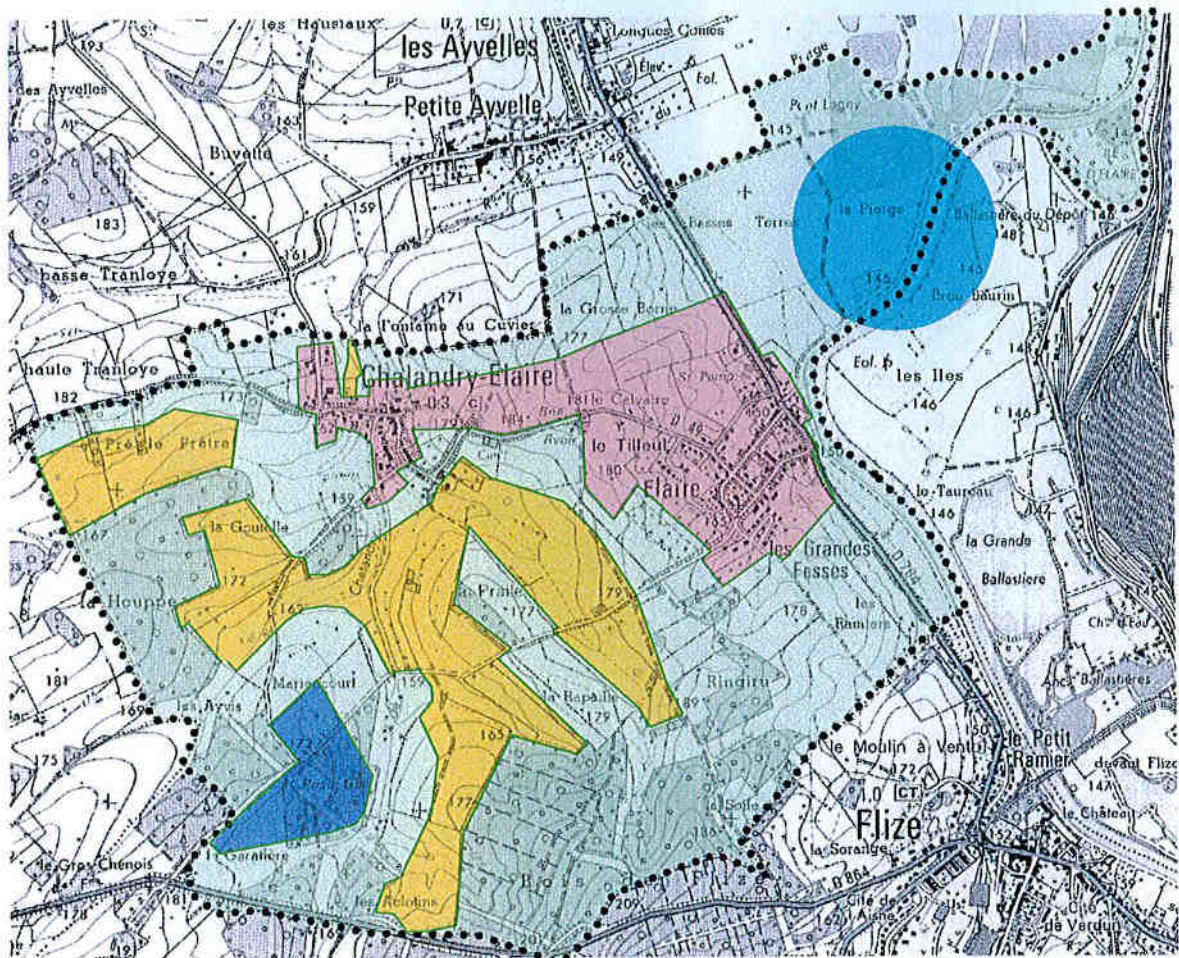
OBJECTIFS D'AMENAGEMENT- ZONE BATIE



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT- ZONE RURALE

LEGENDE

-  zone urbaine où sont autorisées les habitations et les extensions agricoles limitées dans le cadre de la réglementation
-  zone inconstructible destinée à protéger les habitations, les activités, les bâtiments agricoles, les zones boisées, le paysage et les zones inondables, y sont autorisées les extensions limitées des bâtiments existants
-  zone agricole constructible. Les installations classées agricoles sont interdites à moins de 100 m des zones urbaines
-  zone touristique en liaison avec le fleuve et les ballastières
-  zone d'activité, y compris les installations classées industrielles



B – LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

I - QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme traduit en droit des sols le projet de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement. Il est le cadre de référence et de cohérence pour mettre en œuvre les différents éléments du projet communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU présente le projet communal et détermine les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal, la politique d'ensemble sur laquelle la commune souhaite s'engager.

Le PADD peut être complété de manière facultative par les Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs.

II - CONSEQUENCES REGLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'impose aux Orientations d'Aménagement Particulières (facultatives) et au règlement du PLU en termes de cohérence, c'est à dire que ces documents ne doivent pas être contraires aux orientations du PADD, doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation ou être sans effet à leur égard.

Les Orientations d'Aménagement Particulières (facultatives) s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre.

Le règlement et les documents graphiques (plans de zonage) s'imposent à l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan, en terme de conformité, c'est à dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

III - EXPLICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A partir des objectifs d'aménagement déterminés dans le diagnostic de la commune, le Conseil Municipal a élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Certains objectifs nécessitent d'être explicités pour éviter toute confusion dans l'interprétation du PADD.

a - le développement de l'urbanisation

La commune souhaite voir sa population progresser de façon réelle tout en restant raisonnable pour pouvoir toujours lui proposer une offre de services au moins comparable à celle existant actuellement. Un accroissement trop rapide ne lui permettrait pas de mettre en place les équipements qui seraient induits par cette augmentation de population.

Les points précis du PADD sont les suivants :

- Organiser le développement raisonné de la commune, essentiellement sur Elaire et entre Chalandry et Elaire en favorisant le maintien de la population en place et en conservant une certaine mixité sociale par des opérations d'accès à la propriété et de logements locatifs. Encourager l'intégration de commerces, services et artisans.

- Créer une seule entité de Chalandry et d'Elaire grâce à un équipement public central, qui sera communal ou intercommunal, et le développement de la zone bâtie entre les deux villages.

Les habitants se disent trop souvent de Elaire, ou de Chalandry, sans prendre en compte l'ensemble de la commune.

La volonté de l'équipe municipale est de lier les entités de Elaire et Chalandry pour que dans l'esprit des habitants et dans la vision que les personnes de l'extérieur peuvent en avoir, ces deux sites forment une seule et même commune.

Le conseil municipal fait tout ce qui est en son pouvoir pour aboutir à cette fusion. Par exemple, en 2001, il y avait encore deux listes séparées pour les élections municipales. Le conseil a, depuis, réuni les deux sections pour ne plus avoir cette séparation.

L'urbanisme est un facteur fort de réunion. Si un pôle rassembleur "affecté" ni à l'un ni à l'autre site est créé entre les deux, il sera générateur de cohésion.

b - l'amélioration de la desserte et de la sécurité routière

Les problèmes récurrents de sécurité routière le long des routes départementales doivent être intégrés dans les projets d'urbanisme dès que cela est possible.

Les points précis du PADD sont les suivants :

- Organiser le réseau viaire de la commune, notamment dans les zones à urbaniser. Le bouclage des voies devra être favorisé dès que cela sera possible.

La commune souhaite profiter de la réalisation des nouvelles zones constructibles pour créer un itinéraire de remplacement à la RD 49 actuelle.

Plusieurs quartiers de la commune restent isolés du fait de leur voirie en impasse, il ne faut pas reproduire ce schéma dans l'avenir. Des liaisons entre quartiers au moins piétonnes devront être réalisées.

- Réaliser un aménagement urbain systématique de la RD 764 lors de tous travaux.
La création de trottoirs, un éclairage de type urbain systématique, le mobilier urbain, le rétrécissement de la chaussée favorisent la prise en compte de la zone urbaine ce qui abouti à une diminution de la vitesse moyenne des véhicules.
- Créer des secteurs où les sorties particulières supplémentaires sur la RD 764 sont interdites.
Ceci pour éviter les sources de conflits supplémentaires.

c - l'amélioration du cadre de vie et de l'attrait touristique de la commune

Pour maintenir son attractivité, Chalandry-Elaire doit offrir des terrains constructibles, mais doit également proposer un ensemble de services que les habitants attendent maintenant des communes : centre ancien mis en valeur, offre de loisirs variée, zones de promenades proches des secteurs bâtis...

La vision que les visiteurs ont en arrivant sur la commune (par route ou par voie fluviale), est également facteur de communication pour attirer la population.

L'attractivité peut également être améliorée en protégeant les zones boisées, requalifiant les berges de Meuse et favorisant la suppression des points noirs paysagers.

Les points précis du PADD sont les suivants :

- Conserver un espace commun à Elaire, sans en bloquer les possibilités et Maintenir l'espace vert de Chalandry devant l'église.
- Protéger, réhabiliter et mettre en valeur le bâti ancien remarquable.
Les caractéristiques du bâti ancien doivent être préservées pour conserver le patrimoine de la commune.
- Favoriser le tourisme, l'activité liée au tourisme et les loisirs, avec comme pôle d'attraction le chemin de promenade en bordure du fleuve et les sentiers de randonnée.

d - l'organisation du développement harmonieux des différentes activités

Chaque secteur de l'activité doit pouvoir cohabiter avec les autres. Toutes les réglementations devront être respectées et le développement de l'habitat ne devra pas se faire au détriment des activités agricoles, sous prétexte de supprimer la gêne aux riverains.

Les points précis du PADD sont les suivants :

- Développer les activités par la création d'une zone qui leur sera réservée au sud-ouest de la zone bâtie.
De plus, chaque fois que les nuisances créées ne seront pas un obstacle et une gêne pour les riverains, toute entreprise devra pouvoir être accueillie dans la commune.
- Protéger l'activité agricole en lui réservant de grands secteurs.
- Interdire les constructions dans les zones inondables
- Protéger l'habitat de l'activité agricole et inversement en en séparant bien les secteurs réservés
- Créer un pôle touristique le long du fleuve
- Protéger les zones boisées

IV - EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LA GROSSE BORNE

Dans la zone 1AU de la Grosse Borne, la commune souhaite imposer un tracé de principe à la desserte principale de la zone pour :

- ▶ Réaliser une liaison de substitution à la RD 49
- ▶ Créer un nouveau quartier de qualité.
- ▶ Aménager une liaison piétonne et cyclable entre le futur équipement communal du calvaire et la RD 764, avec l'optique d'un raccordement ultérieur au chemin le long de la Meuse et le projet touristique envisagé à moyen ou long terme.

Explication détaillée de l'aménagement

Voie principale

- La voie de transit et de desserte principale doit être implantée en limite de zone.
Elle servira de vitrine pour la commune.
- aucune sortie particulière ne se fera sur cette voie.
Pour permettre à la voie créée de se substituer à la route départementale n° 49 existante, les accès à cette voie doivent être les moins nombreux possibles.
- la voie sera accompagnée d'une bande verte de 10 mètres de large minimum, cette bande pouvant contenir une piste cyclable et un cheminement piéton.
Cette bande de 10 mètres permettra un aménagement de qualité et éloignera la circulation automobile des terrains privés. La haie plantée en limite de l'espace public permet de créer un filtre au regard et restreint l'impact visuel des espaces privés. Créer une haie sur le domaine public permet de profiter de celle-ci et non du grillage qui souvent la double quand elle est plantée sur les parcelles privées.
La bande verte permet de recréer le même principe que les nombreux espaces publics plantés ou engazonnés existants le long des voies de la commune.
- une attention particulière sera apportée aux intersections entre cette voie et les voies de desserte.
La sécurité de tous doit être assurée pour que le cheminement piéton et surtout la piste cyclable soient utilisés.
- aucun stationnement ne sera prévu sur cette voie.
Lieu de liaison et non de desserte, le stationnement n'y est pas opportun. Il sera reporté sur les parcelles privées ou bien le long des voies transversales de desserte.

Carrefour avec la RD 764

- le carrefour devra prendre en compte la traversée des piétons et des cycles en liaison avec la nouvelle voie et le chemin de promenade en projet le long de la Meuse. Il pourra également à terme desservir la zone touristique qui pourra être créée à proximité de la Meuse.
- le carrefour devra véritablement marquer l'entrée dans la zone agglomérée et sera de type urbain et non routier.

Aménagement de la zone

- Les faitages des constructions implantées le long de la voie de transit seront parallèles à cette voie.
Il faut éviter de recréer l'image actuelle de la commune, qui offre au regard une succession de pignons sur toute l'entrée est dans Elaire.
- Les façades des maisons seront alignées par groupe de quelques maisons.
Il faut éviter autant l'anarchie complète que l'uniformité totale. La première fait perdre tout repère et la seconde engendre la monotonie. Grouper l'alignement des façades pour quelques maisons permet de structurer le futur quartier.

Ces éléments ont été intégrés dans les orientations d'aménagement particulières du PADD et non dans le règlement du PLU pour être opposables sans rigidité au futur aménageur.

C – JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME

Le Projet d'aménagement de développement durable de la commune est transposé dans le règlement et le plan de zonage du PLU pour traduire réglementairement la volonté de la commune.

I - JUSTIFICATION DU ZONAGE

La justification des modifications de zonage par rapport à l'ancien POS est un peu difficile à détailler du fait de la nouvelle nomenclature des zones.

La correspondance des zones est la suivante :

| POS | DESCRIPTION DE LA ZONE | PLU |
|-----|--|------|
| UA | habitat ancien | Ua |
| UB | habitat pavillonnaire | Ub |
| | zone destinée à l'habitat mais bloquée par la présence d'un élevage | Uc |
| | zone de bâti ancien particulièrement protégé | Up |
| UY | zone d'activité comportant des nuisances | Uz |
| 1NA | zone d'urbanisation future nécessitant un aménagement d'ensemble | 1AU |
| | zone d'urbanisation future comportant une réglementation particulière | 1AUa |
| | zone d'urbanisation future constructible au coup par coup | 1AUb |
| | zone d'urbanisation future réservée aux équipements publics | 1AUe |
| | zone d'urbanisation future à long terme | 2AU |
| NB | zone d'habitat diffus dans la limite des équipements existants | - |
| NC | zone agricole | A |
| | zone agricole inconstructible | Ap |
| ND | zone naturelle | N |
| NDa | zone naturelle où sont autorisés les abris de jardin | |
| e | indice pour lignes électriques futures | |
| s | indice pour indiquer un secteur où sont autorisées les installations sportives, de loisirs ou touristiques | t |
| | indice pour zone inondable | i |

1.1- ZONES INONDABLES

Le tracé des zones inondables "I" du PLU suit très exactement le tracé du PPR.

Modifications par rapport à l'ancien POS

L'ancien plan de zonage ne comportait aucune zone inondable.

1.1.1 - ZONE URBAINE INONDABLE Ui

La zone urbaine inondable est strictement limitée aux constructions existantes. Le reste de la zone inondable est classé en zone naturelle.

Deux petits secteurs inondables déjà construits sont créés : contre la Mairie et au Soumil, contre Flize.

Aucune zone inondable Ui, même pour des extensions limitées de l'existant, n'est créée en direction de la Meuse car il est nécessaire de conserver le champ d'expansion des crues du fleuve.

1.1.2 - ZONES NATURELLES INONDABLES Ni, Nti

Le tracé des zones naturelles inondables suit très exactement le tracé du PPR. Cependant, le service de la navigation rappelle que les secteurs inondables en zone agricole n'ont pas une définition précise car elles ne proviennent pas d'une étude hydraulique, mais d'une estimation.

Les zones découlant de l'application du PPR sont les zones Ni naturelle et Nti destinée aux loisirs.

Dans le secteur Nti, une étude hydraulique pour évaluer l'impact du projet envisagé sera nécessaire avant toute construction.

1.2 - ZONES URBAINES

Les zones urbaines du PLU sont au nombre de six :

1.2.1 - ZONE Ua

La zone Ua comprend tout le bâti ancien de Chalandry et un petit secteur d'Elaire.

Modifications par rapport à l'ancien POS

- La création d'un petit secteur à Elaire, au carrefour de la ruelle Bourlet avec rue de la Fontaine.
- A Chalandry, un vieux baraquement en bois et la totalité des bâtiments de la ferme implantée place de l'Eglise sont intégrés à la zone Ua.

1.2.2 - ZONES Ub, Uc et Ui

Les zones Ub, Uc et Ui correspondent au bâti pavillonnaire existant.

La zone Uc est identique à la zone Ub, mais actuellement bloquée par un site agricole.

La zone Ui est inondable et comprise dans le PPR.

► Chalandry

- Route des Ayvelles : une parcelle est classée constructible à l'ouest de la route, face à la dernière maison existante. Ensuite, les terrains sont humides et il est nécessaire de conserver une coupure verte avant la limite de commune.
- Derrière l'ancienne mairie, des constructions sont en cours. Sont classées constructibles les parcelles ayant un accès vers le village.
- Ruelle Thiéry, les deux parcelles desservies par la voie sont les dernières classées constructibles.
- La rue Saint Gonthier est limitée aux constructions existantes. La ferme est classée en zone urbaine pour permettre sa réhabilitation ultérieure en logement.
- Chemin de Mariencourt, seules les parcelles déjà construites sont en zone U. Un ruisseau bloque l'urbanisation en vis-à-vis.
- Chemin de la Gomtelle, la maison existante est classée en zone agricole. Les parcelles au nord de la voie sont trop humides pour être classées en zone U.
- Rue du Ruisseau, le ruisseau qui longe la route ne permet pas de constructions dans ce secteur.

Modifications par rapport à l'ancien POS

- Les parcelles situées au nord de la RD 49 à l'ouest de Chalandry sont bloquées par la présence d'une ferme, elles sont classées en Uc pour marquer leur vocation urbaine, malgré le blocage de la constructibilité.
- Ruelle Thiéry, les deux dernières parcelles sont entièrement classées constructibles.
- Chemin de Mariencourt, et le long du chemin de la Gomtelle, un ruisseau et des zones humides ont diminué le secteur constructible.
- L'ensemble ancien bâti formé par les deux fermes à l'entrée de Chalandry en venant d'Elaire est exclu de la zone Ub pour lui assurer une meilleure protection (voir la zone Up)

► Elaire

- la zone Ub est limitée aux secteurs déjà construits, en cours de construction ou en continuité directe avec les secteurs aménagés.
- la zone constructible en direction de la Meuse est limitée par le PPR

Modifications par rapport à l'ancien POS

- Les secteurs 1NA déjà construits ou en cours de construction sont reclassés en Ub.
- zone du grand fossé : la zone Ub est limitée aux parcelles déjà construites, Le secteur ne pouvant être desservi par l'assainissement que lors d'un aménagement d'ensemble.
- Les secteurs NB Rue de Monpréaux et RD 49 sont classés en Ub car construits.
- Le secteur Nb Du Plançon est desservi par le lotissement de Tilleuls, il est classé en Ub.

► Le Soumil

Création d'une zone Ub, classée en zone NC et ND auparavant.

La zone Ub permettra de gérer les constructions existantes et autorisera la densification du secteur dans des limites précises (une parcelle en direction de Flize).

Vers la Meuse, seules les maisons existantes sont classées en constructible, la limite de la zone étant déterminée par le tracé du PPR.

1.2.3 - ZONE Up

Création de la zone

L'ensemble bâti ancien à l'entrée est de Chalandry est classé en Up, zone où sont uniquement autorisées la rénovation et l'extension dans le respect du bâti ancien. La parcelle 822 riveraine est également classée dans ce secteur pour éviter qu'une construction récente ne vienne perturber l'ensemble ancien. Un agrandissement du bâtiment voisin existant est cependant possible.

1.2.4 - ZONE Uz

la zone Uz d'activités pouvant comporter des nuisances (ancienne zone UY) est maintenue.

Modifications par rapport à l'ancien POS

- La zone de l'ancienne casse est agrandie pour permettre d'accueillir de nouvelles activités. Elle est située de part et d'autre d'une voie hors gel et éloignée de toute habitation. Une bande inconstructible est conservée entre la zone créée et la maison isolée implantée à l'extrême sud-ouest de la commune. Une ceinture verte est conservée autour de la zone. Une zone tampon de 200 mètres est créée en limite de zone agricole pour éviter la présence de tiers et permettre l'implantation d'installations classées.
- La zone UY des anciennes Ballastières est supprimée, la zone étant inondable, non construite et le périmètre minier existant auparavant a été supprimé.

1.3 - ZONES A URBANISER 1AU

Les zones à urbaniser, dites zones AU sont de deux types. Les zones 1AU sont constructibles immédiatement, souvent sous réserve d'un aménagement d'ensemble. Elles sont équipées uniquement à leur périphérie.

1.3.1 - ZONES OUVERTES A L'URBANISATION D'ENSEMBLE 1AU ET 1AUa

Les zones 1AU et 1AUa sont destinées à l'urbanisation d'ensemble. Seules certaines règles de surface, d'implantation et de volume des constructions différencient les deux zones.

► Elaire

- La parcelle 133 non construite le long de la RD 49 reste en 1AU pour pouvoir gérer son organisation d'ensemble.



Modifications par rapport à l'ancien POS

Sont créés :

- Lieudit de La Grosse Borne, un secteur 1AU en continuité des constructions existantes. Ce secteur permettra la création d'une voie de transit de substitution à la RD 49.
- Lieudit Monpréaux, un secteur 1AUa au-dessus de l'ancienne zone NB. L'urbanisation du secteur est conditionnée à un bouclage de la voie de desserte actuellement en impasse et privée. L'emplacement de la voie n'est pas imposé, mais le principe doit être conservé.



- Lieudit les Perux, un secteur 1AUa en remplacement de la zone NB et étendu sur la zone NC voisine. La zone est destinée au pavillonnaire peu dense. La zone constructible ne va pas jusqu'à celle destinée aux équipements publics pour conserver une coupure verte entre les secteurs.
- Une liaison doit être assurée entre la zone Ub qui prolonge le lotissement des Tilleuls et le chemin de Balaives.



► Secteur central

Création de la zone

- Un secteur 1AUa pavillonnaire est créé pour assurer la liaison entre Chalandry et la zone centrale. il a une largeur de 150 mètres environ pour permettre la création de trois rangs de parcelles, les sorties sur la RD 49 étant cependant proscrites. Une liaison piétonne et cyclable avec la ruelle Thiéry sera conservée.



1.3.2 - ZONE A URBANISER AU COUP PAR COUP 1AUb

► Chalandry

Création de la zone

Un secteur 1AUb destiné aux constructions au coup par coup au lieudit la Bergerie est créé à l'ouest d'une amorce de chemin. Les terrains situés à l'est de ce chemin ne sont pas classés en 1AUb, car leur constructibilité ne peut être vérifiée, un ancien dépôt ayant existé dans ce secteur.

1.3.3 - ZONE A URBANISER DESTINEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS 1AUe

► Secteur central

Création de la zone

Un grand secteur réservé aux équipements publics est créé en continuité de la zone urbanisée d'Elaire. La destination de l'équipement public n'est cependant pas définie. Il sera communal ou intercommunal. Un petit secteur humide est inclus dans cette zone à l'angle du lotissement des Tilleuls et devra être pris en compte lors de l'aménagement d'ensemble de la zone.



1.4 - ZONE RESERVEE A L'URBANISATION FUTURE 2AU

Les zones 2AU correspondent à de futures zones d'extensions à moyen ou long terme. Ces zones nécessitent une modification du dossier de PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

► **Elaire**

Création de la zone du grand fossé

Toutes les parcelles non construites sont réservées à l'urbanisation à long terme, même les parcelles situées au nord du fossé. Le secteur ne peut être desservi par l'assainissement que lors d'un aménagement d'ensemble central.



► **Secteur central**

Création de la zone

Le secteur 2AU doit permettre la liaison entre les deux entités de Elaïre et Chalandry.



1.5 - ZONES AGRICOLES

1.5.1 - ZONE AGRICOLE A

Dans les zones A proprement dites les exploitations agricoles sont autorisées. Ce sont ces zones qui ont été déterminées, plutôt que de définir celles où les exploitations sont interdites. Des possibilités d'extension sont conservées à toutes les exploitations pérennes qui ont encore des capacités d'extension du fait de leur implantation.

1.5.2 - ZONE AGRICOLE INCONSTRUCTIBLE Ap

Dans les secteurs Ap les nouvelles constructions agricoles sont interdites, malgré la destination agricole des terres, pour éviter les problèmes futurs de voisinage ou pour protéger le paysage.

Les zones AP correspondent à :

- la proximité des zones bâties ou des zones d'urbanisation future
- le versant vers la Meuse
- une bande de 100 m le long de la route vers Saint Marceau
- un secteur formant un relief en partie boisé, bien visible du site du calvaire (lieudit la Praile - la Rapaille).

Modifications par rapport à l'ancien POS

Les zones agricoles dans leur ensemble sont diminuées :

- des extensions des zones constructibles et des zones d'urbanisation future
- des zones boisées classées en zone naturelle
- de l'extension de la zone d'activité Uz.

1.6- ZONES NATURELLES N

Les zones N comprennent :

- ▶ Les zones boisées (ancienne zone NC)
- ▶ Les zones inondables non construites qui sont systématiquement classées en zone naturelle Ni ou Nti
- ▶ un secteur de protection du cône de vue sur l'église.
- ▶ deux secteurs destinés au tourisme,
 - Un secteur Nti important comprenant les ballastières jusqu'au bord de Meuse et l'île d'Elaire, ce secteur étant limité au chemin du Pierge pour ne pas trop rapprocher de la départementale un éventuel équipement touristique lié au fleuve. (dans le respect du PPR)
 - Un secteur Nt créé entre la Meuse et la RD 764 sur une parcelle communale non inondable et permettant la réalisation d'un accueil lié au chemin de promenade prévu le long du fleuve et permettant d'orienter les touristes vers la découverte de la commune.

1.7 - TABLEAUX DES SUPERFICIES**Superficies détaillées du PLU**

| ZONE | SITUATION DE LA ZONE | SUPERFICIE EN Ha |
|------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Ua | Chalandry | 1.57 |
| Ua | Elaire | 0.34 |
| total Ua | | 1.91 |
| Ub | Chalandry ouest | 4.87 |
| Ub | Chalandry est | 2.02 |
| Ub | Elaire | 23.62 |
| Ub | Le Soumil | 0.85 |
| total Ub | | 31.36 |
| total Uc | Chalandry | 0.41 |
| total Up | Chalandry | 1.11 |
| Ui | Elaire | 0,10 |
| Ui | Le Soumil | 0,05 |
| total Ui | | 0,15 |
| total U habitat | | 34,94 |
| total Uz | Ancien poste de Gaz | 14.00 |
| TOTAL U | | 48.94 |
| total1AU | Elaire, La Grosse Borne | 9,03 |
| 1AUa | Elaire, Les Perus et Monpréaux | 3,04 |
| 1AUa | Chalandry, La Fosse des Mineurs | 4,28 |
| total 1AUa | | 7,32 |
| total 1AUb | Chalandry, La Bergerie | 0,47 |
| total 1AUe | Zone centrale, Le Calvaire | 6,17 |
| TOTAL 1AU | | 22,99 |
| 2AU | Elaire, Le Grand Fossé | 2,63 |
| 2AU | Zone centrale | 6,68 |
| TOTAL 2AU | | 9,31 |
| A | Chalandry, La Fransquine | 0,56 |
| A | Vers Saint Marceau, Le Pré Le Prêtre | 12,34 |
| A | Zone Centrale | 74,42 |
| total A | | 87,32 |
| Ap | Au nord, vers les Ayvelles | 24,62 |
| Ap | RD 49, vers Saint Marceau | 36,61 |
| Ap | Zone centrale et vers Flize | 57,02 |
| Ap | Mariencourt | 14,40 |
| Ap | Les Aclotins | 5,10 |
| Ap | Harinsart | 14,17 |
| total Ap | | 151,92 |
| TOTAL A | | 239,24 |
| N | Chalandry, cône de vue | 1,24 |
| N | La Houpe, bois | 21,09 |
| N | Le Revers, | 5,66 |
| N | RD 864, Ruisseau de Chalandry | 22,82 |
| N | RD 864, bois d'Elaire | 59,52 |
| total N | | 110,33 |
| total Ni | | 33,81 |
| total Nt | | 0,12 |
| total Nti | | 53,26 |
| TOTAL N | | 197,52 |
| TOTAL COMMUNE | | 518 |

Evolution des superficies entre le POS et le PLU

| POS* | | PLU | | variations de superficies |
|----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|
| ZONE | superficie en Ha | ZONE | superficie en Ha | |
| UA | 1.20 | Ua | 1.91 | + 1.82 |
| | | Up | 1.11 | |
| | | habitat ancien | 3.02 | |
| UB | 22.00 | Ub | 31.36 | + 9.92 |
| | | Uc | 0.41 | |
| | | Ui | 0.15 | |
| | | pavillonnaire | 31.92 | |
| UY | 13.60 | Uz | 14.00 | + 0.40 |
| TOTAL U | 36.80 | TOTAL U | 48.94 | + 12.14 |
| INA | 6.40 | 1AU | 9.03 | + 16.59 |
| | | 1AUa | 7.32 | |
| | | 1AUb | 0.47 | |
| | | 1AUe | 6.17 | |
| | | TOTAL 1AU | 22.99 | |
| 2NA | - | TOTAL 2AU | 9.31 | création +9.31 |
| NB | 5.10 | | - | suppression - 5.10 |
| NC | 395.70 | A | 87.32 | - 156.46 |
| | | Ap | 151.92 | |
| | | TOTAL A | 239.24 | |
| ND | 74.00 | N | 110.33 | + 123.52 |
| | | Ni | 33.81 | |
| | | Nt | 0.12 | |
| | | Nti | 53.26 | |
| | | TOTAL N | 197.52 | |
| TOTAL N | 481.20 | total AU, A, N | 469.06 | - 12.14 |
| COMMUNE | 518 | COMMUNE | 518 | |
| EBC | 101.50 | EBC | 0 | -101.50 |

* Les superficies du POS correspondent à celles indiquées dans le rapport de présentation, mais des modifications ont été réalisées depuis et les changements mineurs ne sont pas connus.

II - JUSTIFICATION DU REGLEMENT

2.1 - REMARQUES GENERALES

- **Modifications de forme**

La rédaction des articles a été revue conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme qui fixe la nouvelle présentation du règlement du PLU.

- **zones inondables**

Le règlement des zones inondables renvoie au règlement du PPR, sans reprendre de façon exhaustive le texte de celui-ci. En effet, le PPR gère également des notions non transposables dans le PLU.

Le "chapeau" de chaque zone renvoie expressément au PPR.

- **Les points suivants ont été revus dans chaque zone :**

- Dans toutes les zones, les équipements publics, la reconstruction après sinistre, l'extension et les annexes des bâtiments existants sont autorisés.
- Aucune précision n'est faite sur la possibilité ou non d'implanter des commerces de taille importante dans les différentes zones, ceux-ci sont donc autorisés. La réglementation contraignante en la matière suffit pour étudier la pertinence de ces commerces.
- Les carrières, les installations et travaux divers ont été gérés.
- les installations de téléphonie mobile sont gérées directement, car elles ne peuvent être considérées comme des équipements techniques publics ou à usage du public comme les autres types de réseaux. (articles 1 et 2)
- Des largeurs d'emprise minimum importantes sont indiquées dans chaque zone, mais aucune largeur de voie n'est imposée, ce qui permet aux aménageurs de créer un nombre important d'espaces verts s'ils le souhaitent et de conserver les accotements en herbe nombreux sur la commune.
- En cas d'impasse permanente ou provisoire, le retournement des véhicules devra être systématiquement possible. (article 3)
- L'assainissement devra être conforme à la réglementation en vigueur.
- Les réseaux EDF et téléphone sont enterrés dans la mesure du possible (article 4).
- Une superficie minimum de terrain de 500 m² est imposée en cas d'assainissement individuel. (article 5).
- Le règlement a été fortement simplifié, notamment en ce qui concerne les distances par rapport aux voies et aux limites pour une meilleure compréhension (articles 6 et 7).
- Les caractéristiques architecturales ont été simplifiées et ne concernent que la forme et l'aspect des constructions (article 11).
- Le stationnement a été en modifié en fonction de la loi 98-657 du 29 juillet 1998 sur la lutte contre l'exclusion.
- Les places de stationnement pour les activités ne sont pas définies dans le PLU, les différences entre les activités ne permettant de cerner les réels besoins de chaque construction (article 12).

- Les COS sont en général supprimés, sauf dans le secteur 1AUa (article 14).

• **Création de secteurs :**

de nombreux secteurs ont été créés :

- Les secteurs inondables "I".
- Le secteur Uc à vocation d'habitat mais bloqué par la présence d'un élevage.
- Le secteur Up pour protéger particulièrement un ensemble bâti remarquable.
- Un secteur 2AU d'urbanisation à long terme.
- Le secteur Ap pour mieux réglementer l'installation des exploitations agricoles.

2.2 - DETAIL DES ZONES

2.2.1 - ZONES URBAINES

a - zone d'habitat Ua, Up, Ub, Uc et Ui

Constructions autorisées

Les constructions sont en général toutes autorisées, excepté celles incompatibles avec les zones habitées : agriculture, activités pouvant apporter des nuisances...

La mixité de la zone permet l'implantation des activités artisanales et de services sans nuisances.

- Dans le secteur Uc, les habitations sont actuellement bloquées par la présence d'une ferme.
- Dans le secteur inondable, les nouvelles constructions sont interdites.
- Dans le secteur Up, le caractère ancien originel du bâti doit être respecté.

Extensions des bâtiments existants

Une attention particulière a été portée aux extensions des bâtiments existants. Souvent la construction principale est bien étudiée, et les annexes ajoutées par la suite dénaturent la forme du bâtiment.

Les extensions autorisées sont donc les suivantes :

en pignon :



"Les extensions en pignon auront une toiture à deux versants parallèles à la toiture de la construction principale"

en façade :



"Les toitures des extensions en façade seront réalisées en parallèle ou en continuité de la toiture existante."

► **habitat ancien Ua et Up**

Implantation des bâtiments

La règle d'implantation des bâtiments est une des caractéristiques qui distingue les trois secteurs urbains. Dans les zones Ua et Up, l'alignement existant doit être respecté. Les bâtiments doivent également être implantés en limite quand un ensemble ininterrompu existe, pour assurer une continuité dans le bâti.

Aspect des constructions

La hauteur des constructions doit s'aligner sur la ligne générale du bâti existant. A défaut la hauteur maximum est de un étage au-dessus du rez-de-chaussée. Les caractéristiques architecturales des secteurs anciens sont assez contraignantes, sans rentrer dans les détails.

Stationnement

Pas de nombre de place de parking imposé pour ne pas risquer de dénaturer les façades des constructions.

► **habitat pavillonnaire Ub, Uc et Ui**

Implantation des bâtiments

Le recul par rapport à la voie et aux limites est la règle. L'implantation en limite est possible pour les bâtiments de faible hauteur.

Aspect des constructions

La hauteur maximum des constructions est de un étage au-dessus du rez-de-chaussée. Les caractéristiques architecturales de la zone Ub sont un peu moins strictes que dans les zones Ua et Up. La forme générale des bâtiments reste cependant classique (toit deux pentes traditionnelles).

Stationnement

La règle générale est de deux places par logement.

b - zone destinée aux activités Uz

Constructions autorisées

Toutes les activités sont autorisées, excepté celles de restauration et hôtellerie.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites excepter pour la surveillance de la zone. Cela évite les problèmes de nuisances vis-à-vis des riverains.

Les constructions à usage d'habitation destinées à la surveillance des activités devront être intégrées aux constructions destinées aux activités. Il n'est pas fait de différence dans le traitement de l'aspect des bâtiments pour ces habitations. Cette intégration permettra d'éviter la revente des constructions à usage d'habitation à une personne étrangère à l'activité, ce qui crée toujours des nuisances.

Implantation des bâtiments

Le recul par rapport à la voie est la règle.

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite sans restriction de hauteur.

Aspect des constructions

La hauteur des bâtiments n'est pas limitée.

Les caractéristiques des constructions sont peu encadrées, les constructions artisanales et industrielles pouvant être de toutes natures et de toutes formes. Seuls quelques grands principes forts sont marqués.

Stationnement

Les places de stationnement ne sont pas définies dans le PLU, les différences entre les activités ne permettant de cerner les réels besoins de chaque construction.

2.2.2 - ZONES A URBANISER

a - zone d'habitat 1AU, 1AUa, 1AUb

Les zones d'urbanisation future sont destinées à terme à devenir des zones urbaines. Le règlement est donc souvent le même que la zone urbaine de référence. Les différences entre les zones AU et U sont indiqués ci-dessous.

► comparatif 1AU - Ub

Constructions interdites, elles sont identiques que dans la zone Ub. Des seuils de démarrage des zones sont souvent imposés.

Voies nouvelles

Les voies de transit et de desserte auront une largeur d'emprise de 10 mètres minimum, 16 mètres pour la voie principale de la Grosse Borne (voir les orientations d'aménagement Particulières.)

De nombreux bouclages sont prévus.

Implantation des bâtiments :

Le recul par rapport aux voies pour la construction principale est obligatoire.

La construction en limite séparative est autorisée pour les constructions de faible hauteur.

Hauteur des bâtiments

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne doit pas être supérieure à 4.5 mètres.

Aspect des constructions

Mêmes règles que pour la zone Ub.

Stationnement

Il n'est pas rare de voir des lotissements bloqués par le stationnement résidentiel, notamment vers midi, les habitants ne prenant pas la peine d'ouvrir leur portail et de rentrer leur véhicule pour un temps réduit. Le règlement du PLU impose donc la réalisation de deux place non closes par logement pour éviter ce phénomène.

► Différences 1AU, 1AUa, 1AUb

zone 1AU stricte

- Les constructions autorisées doivent faire partie d'un ensemble comportant au minimum 10 lots.

zone 1AUa

- Les constructions autorisées doivent faire partie d'un ensemble comportant au minimum 3 lots.

- Les activités hôtelières et de restauration sont interdites, elles occasionnent parfois des nuisances.
- Les activités artisanales sont interdites.
- La surface des terrains sera au minimum de 1000 m², l'emprise au sol de 15 % et le COS de 0.45 pour permettre de conserver une faible densité au secteur.
- Les constructions doivent être reculées de 5 mètres par rapport aux limites (3 mètres dans le reste de la zone).

zone 1AUb

- La zone 1AUb est constructible au coup par coup. Seul l'absence d'équipement sur le chemin qui dessert la parcelle a conditionné le choix de la zone 1AU par rapport à la zone Ub.
- Les activités hôtelières et de restauration sont interdites, elles occasionnent parfois des nuisances.
- Les activités artisanales sont interdites.

b - zone réservée aux équipements publics 1AUe

Toutes les constructions liées à un équipement public sont autorisées.

Aspect des constructions

Les caractéristiques des constructions sont peu encadrées, les constructions pouvant être de toutes natures et de toutes formes. Seuls quelques grands principes forts sont marqués.

c - zone réservée à l'urbanisation future 2AU

Les rares constructions autorisées devront respecter les règles d'implantation et d'aspect de la zone 1AU.

2.2.3 - ZONES AGRICOLES

Constructions autorisées

Zone A stricte : tous bâtiments liés à l'agriculture

Zone Ap : zone de protection inconstructible, les extensions des bâtiments agricoles existants y sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites excepter pour la surveillance de la zone. Cela évite les problèmes de nuisances vis-à-vis des riverains et permet le respect des différentes réglementations. (voir le diagnostic).

Implantation des bâtiments

Les constructions doivent être implantées en recul des voies et limites.

Aspect des constructions

Les constructions sont peu encadrées la nature des constructions agricoles imposant parfois des règles de formes et de couleurs spécifiques. Quelques règles simples sont instaurées.

Des plantations d'isolement pourront être imposées.

2.2.4 - ZONES NATURELLES

Constructions autorisées

Zone N stricte : les équipements publics

Zone Ni : les équipements publics indispensables à cet endroit.

Zones Nt et Nti : constructions liées au tourisme

Implantation des bâtiments

Les constructions doivent être implantées en recul des voies.

Aspect des constructions

Les caractéristiques des constructions des zones naturelles sont peut nombreuses et comprennent de grands principes de formes et de couleurs. Les bardages seront réalisés en bois.

Dans le secteur destiné au tourisme, les règles sont moins strictes.

III - EMBLEMENTS RESERVES

3.1 - Extension du cimetière ER n°1

Un emplacement réservé pour l'extension du cimetière est créé, il permet un accès sur le coté du cimetière existant.

3.2 - Aménagement d'un espace vert public ER n° 2

Un jardin sur la place de l'église à Chalandry doit être protégé de toute construction et la commune souhaite y créer un espace vert public. L'emplacement réservé existant est maintenu.

3.3 - Aménagement d'un terrain de jeux ER n° 3

Un terrain de jeux est en cours d'aménagement à Elaire sur un terrain communal. Un emplacement réservé est créé pour permettre l'agrandissement de ce terrain.

3.4 - Chemin de promenade le long de la Meuse ER N° 4

La commune désire instaurer un emplacement réservé sur le chemin de halage (7,80 m de large), pour permettre la réalisation d'un itinéraire de promenade le long du fleuve, en continuité avec les projets existants de part et d'autre.

L'emplacement réservé convient pour les propriétés privées, mais en ce qui concerne le domaine public fluvial, le chemin de promenade sera créé par une juxtaposition de gestion du sol grâce à une convention avec le service de la navigation, et non, achat du chemin de halage. Dans la pratique, cela n'apportera pas de difficulté à la réalisation du chemin de promenade.

3.5 - Elargissement de voies ER n° 5, 6 et 7

Pour une meilleure desserte de la commune, les emplacement réservés pour élargir à 8 mètres la ruelle du Plançon, la ruelle Cosson et la rue de Monpréaux existant déjà au POS ancien sont conservés.

3.6 - Aménagement du carrefour de la RD 49 et de la place de l'Eglise ER n° 8

Le débouché de la RD 49 sur la place de l'Eglise à Chalandry est un peu étroit. La commune crée un emplacement réservé pour améliorer ce carrefour.

3.7 - Accès au bois communal de la Houppe ER n° 9

Le bois communal de la Houppe ne possède actuellement qu'un accès en servitude sur un terrain particulier. La commune souhaite créer un véritable accès de 8 mètres de large à ce bois.

IV - ENTREES DE VILLE - Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

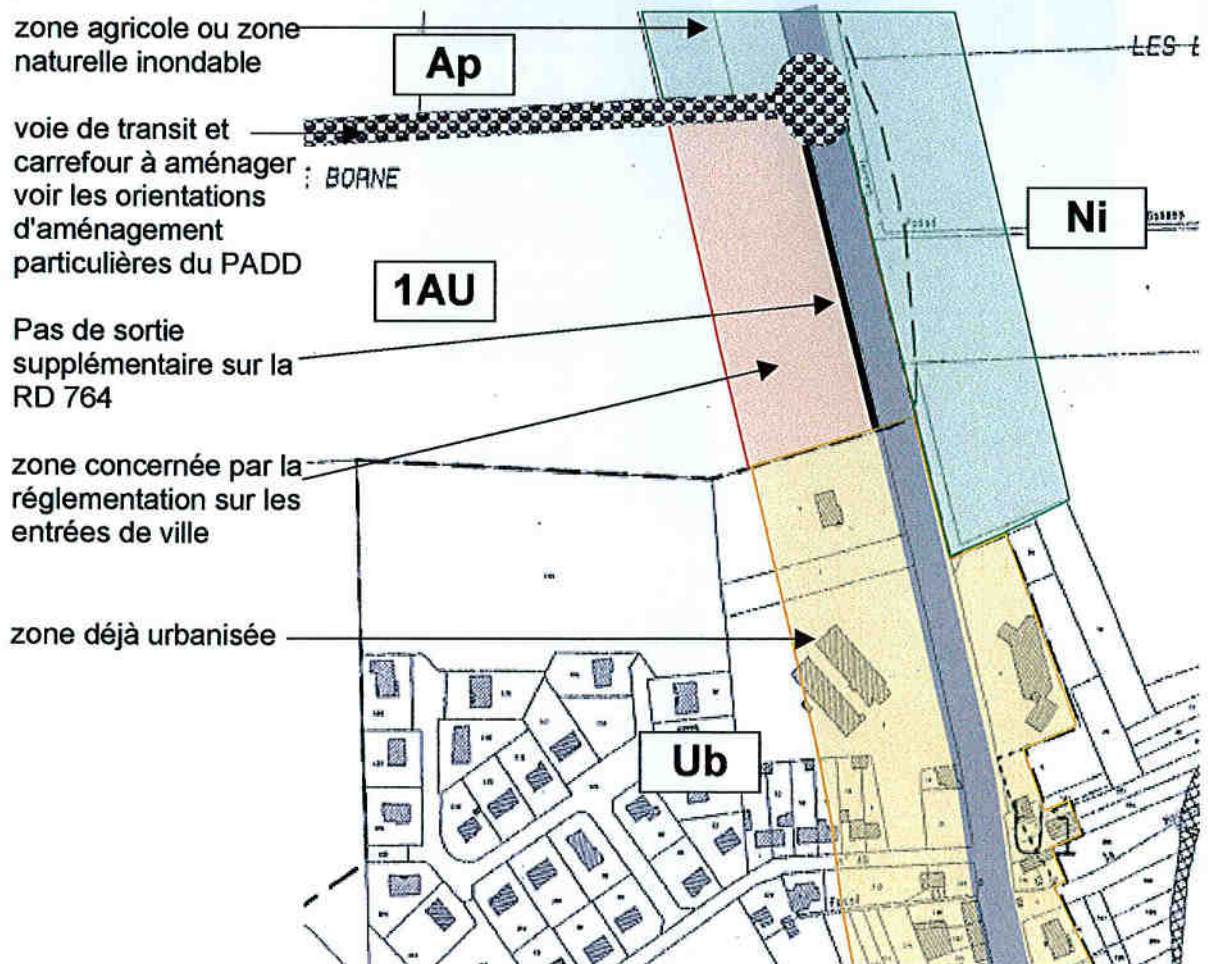
La route départementale n° 764 est classée à grande circulation. En dehors des zones déjà urbanisées, une étude sur les entrées de ville doit être réalisée dans un couloir de 75 m de part et d'autre de cette route pour en permettre l'urbanisation. Cette étude porte sur les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages. La bande de 75 mètres doit être mesurée à partir de l'axe de la route départementale.

Dans les secteurs classés en U ou AU au PLU, deux zones sont concernées de part et d'autre de la RD 764.

4.1 - ZONE 1AU DE LA GROSSE BORNE AU NORD D'ELAIRE

a - Description de la zone

La zone concernée par les entrées de ville est classée en 1AU. Elle jouxte des parcelles construites, sur une portion droite de la RD 764. A l'est de la route départementale, les parcelles sont inondables et donc non constructibles.



L'intégration des données de l'études dans le règlement du PLU est limitée, car des prescriptions trop figées pourraient bloquer les projets d'aménagement du secteur encore peu définis.

Pour mieux intégrer les préoccupations de l'étude des entrées de villes, le groupe de travail a donc choisi d'utiliser la possibilité offerte par les orientations d'aménagement particulières du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
Voir chapitre B – IV – explication des OAP.

b - Nuisances

Les nuisances routières induites par la constructibilité du secteur seront dans la continuité de l'urbanisation existante. La circulation vers Charleville et l'A 34 majoritaire ne traversera pas la zone agglomérée.

Au contraire, la réalisation de la voie de transit de la zone 1AU pourra permettre de soulager la circulation de la RD 49 et son carrefour avec la RD 764, notamment pour les habitants de la Grosse Borne et de son extension à venir, et même, quand la voie sera réalisée jusqu'au calvaire, pour relier Chalandry à la RD 764.

La définition des occupations du sol admises dans la zone 1AU (articles 1 et 2), qui a une incidence sur les nuisances susceptibles d'être engendrées par l'urbanisation future a été particulièrement étudiée.

Le règlement prévoit que ne seront autorisées que les activités à faibles nuisances compatibles avec le voisinage des zones habitées.

c - Sécurité

Les problèmes de sécurité actuels du secteur concerné viennent essentiellement de l'arrivée dans la zone bâtie peu signalée. Les derniers travaux réalisés ont nettement amélioré la situation et la vitesse des véhicules a grandement diminué.

L'urbanisation à l'ouest de la départementale rendra plus lisible l'arrivée dans Chalandry Elaire. En effet, la dernière parcelle construite actuellement est ceinturée par une haie de conifères qui n'a pas été coupée et forme un écran végétal plus apparenté à une forêt qu'une parcelle bâtie.

Pour éviter une succession de conflits, les accès sont cependant interdits sur la départementale. Une voie nouvelle sera créée, elle marquera la nouvelle entrée dans la zone agglomérée.

Le carrefour, dont les grandes lignes sont définies dans les orientations particulières du PADD, devra intégrer la circulation piétonne et des cycles.

d - Qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages

Le secteur d'urbanisation future 1AU aura un impact sur le paysage, mais son organisation permettra à terme de recréer un autre type de paysage, avec sa propre lisibilité.

Les Orientations d'aménagement particulières précisent certains points :

- espace public vert le long de la voie de transit

Cet espace a un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative de la zone. un aménagement végétalisé est imposé le long de la voie.

- Définition de la forme urbaine

La forme urbaine détermine l'impact visuel de la zone. Les façades des premières maisons devront être parallèles à la voie de transit et alignés par groupes. Les autres règles sont gérées dans le règlement.

Le règlement de la zone concernée 1AU a été conçu pour permettre une bonne intégration de la zone. A ce titre, la règle d'urbanisme impose :

- les occupations du sol admises dans la zone (articles 1 et 2), qui ont une incidence sur les nuisances susceptibles d'être engendrées par l'urbanisation future

Le règlement prévoit bien que ne seront autorisées que les activités compatibles avec le voisinage des zones habitées.

- les accès de la zone sur la route départementale (article 3), qui conditionnent la sécurité des usagers

Un seul accès sera autorisé sur la RD 764. Il devra prendre en compte la totalité de la desserte de la zone.

- le bouclage avec la RD 49 (article 3)

Ce bouclage doit permettre de rejoindre le quartier de Chalandry sans repasser par la RD 764, ce qui limite les zones de conflits. Il soulagera le carrefour entre les départementales 764 et 49 qui est proche de la saturation.

- la définition de la forme urbaine (articles 6 à 10)

Les distances d'implantation par rapport aux voies sont de 5 mètres minimum pour conserver une certaine aération au domaine public.

Pour une utilisation économe de l'espace, les constructions en limite de parcelles sont autorisées sous condition : uniquement sur une seule limite, si la construction s'adosse à une autre réalisée simultanément, si ou la construction conserve une faible hauteur.

- le traitement de l'aspect extérieur des constructions (article 11)

Les nouveaux bâtiments devront être bien intégrés au terrain. Le règlement précise : "une attention particulière devra être portée à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain",

Les teintes des toitures et des parois sont encadrées pour limiter l'impact visuel des constructions.

- le traitement des espaces libres et des plantations (article 13)

Ces espaces ont un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative de la zone.

Les stockages seront entourés d'une plantation d'isolement et pour tout espace visible de la rue, les surfaces seront traitées en jardin d'agrément.

Ces règles ne sont pas limitées à la bande de 75 mètres mais sont appliquées à la totalité de la zone 1AU pour une meilleure cohérence.

4.2 - ZONE 2AU AU SUD D'ELAIRE

La zone sera étudiée ultérieurement et l'étude sera intégrée au PLU lors de la modification nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

D - ANALYSE DU PROJET PAR RAPPORT A L'ENVIRONNEMENT

1.1 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, la préservation de l'environnement a été prise en compte dans l'ensemble du dossier.

On retiendra :

- la protection des espaces boisés et des zones naturelles.
- la protection du patrimoine bâti.
- la protection des chemins ruraux.
- la protection de l'espace rural contre le mitage, par son classement en A ou N.

1.1.1 - ESPACES BOISES ET ZONES NATURELLES

Le plan local d'urbanisme met en œuvre la protection de la totalité des zones naturelles, en dehors des zones purement agricoles, par leur classement en zone N, notamment l'ensemble des berges de la Meuse, les zones totalement boisées et les versants parsemés de bois.

Le secteur de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique n'est pas classé dans un secteur particulier, car il est classé en zone inondable et le PPR en limite déjà fortement les constructions.

La commune n'a pas souhaité protéger la forêt par la réglementation des espaces boisés classés car les massifs boisés de plus de quatre hectares sont déjà protégés par d'autres réglementations, (défrichements soumis à autorisation article L.311.1 du nouveau Code Forestier).

Les espaces boisés qui étaient classés dans l'ancien POS sont classés en zone naturelle où très peu de constructions sont autorisées. Le règlement précise que seuls sont autorisés les équipements publics et l'extension de l'existant. Un seul espace boisé est classé en Ap où les nouvelles exploitations agricoles sont interdites.

1.1.2 - PATRIMOINE BATI

La protection de la vue sur l'église et sur l'ensemble ancien à l'entrée de Chalandry a été marquée au plan de zonage par la création, respectivement, d'un secteur N pour protéger la vue et d'un secteur Up pour accompagner le mieux possible la rénovation des bâtiments remarquables dans leur style ancien et rural.

1.1.3 - CHEMINS RURAUX

Les chemins ruraux non empierrés et peu utilisés qui pourraient servir de base à un réseau de chemins de promenade sont signalés au plan des informations utiles. Il s'agit

- du chemin du Grand Fossé allant de Elaire à Flize,
- du chemin des basses terres qui longe la RD 764 et qui pourrait être aménagé en piste cyclable
- du chemin des Ayvelles à Boutancourt, qui permet d'assurer la continuité entre le territoire rural de la commune, l'équipement public fédérateur et la future voie de transit.

1.1.4 - EVITER LE MITAGE

Les zones destinées à l'urbanisation sont concentrées autour des secteurs déjà construits avec une urbanisation continue.

Il n'existe aucun secteur constructible isolé, excepté :

- le Soumil qui est une continuité de Flize et n'est pas étendu vers la zone rurale conservée.
- la zone d'activité qui doit être éloignée des secteurs habités

L'habitation isolée sur la RD 49 en direction de Saint Marceau est classée en zone naturelle pour ne pas voir s'étoffer le mitage dans ce secteur.

1.2 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidence du projet sur le milieu naturel :

Les zones boisées sont protégées car leur vocation naturelle est plus marquée que dans le POS précédent qui en classait une bonne partie en zone agricole.

Les zones constructibles définies dans le plan local d'urbanisme sont situées en continuité de l'existant et entre les deux hameaux. La vue la plus intéressante sur le bocage est protégée des constructions.

Les zones inondables sont respectées.

Incidence du projet sur le milieu agricole :

La diminution des terres agricoles correspond à leur reclassement en zone naturelle. L'exploitation des terres ne sera pas perturbée, mais les localisations possibles d'exploitations agricoles nouvelles sont en diminution. Restent disponibles les sites éloignés des zones d'habitat, la pérennité de futures (hypothétiques) exploitations agricoles est donc mieux assurée.

Les possibilités d'extensions futures des exploitations existantes sont maintenues.

Incidence du projet sur le milieu urbain :

La perception de Chalandry Elaire à l'arrivée sud de la commune par la RD 764 (Flize) n'est pas modifiée, la zone n'étant pas développée pour le moment.

Au nord, en arrivant des Ayvelles par la RD 764, le visage de la commune peut être grandement modifié, par la création du carrefour et par de nouvelles constructions à l'ouest de la route départementale. Actuellement les premières constructions sont cachées par une haie de résineux à l'ouest de la route, et à l'est, la Mairie est située en contrebas de la voie, elle est peu visible. La construction de la zone 1AU rendra plus lisible l'arrivée dans la commune, sans en modifier la forme générale, la coupure verte étant conservée.

La perception à l'arrivée dans Chalandry n'est pas modifiée de l'ouest (Saint Marceau) l'urbanisation se faisant en continuité de l'existant et de manière très réduite.

Les principales modifications notables de l'urbanisation de la commune se situent entre Chalandry et Elaire. L'urbanisation en continu (à long terme) modifiera totalement la perception de la zone bâtie qui ne formera alors qu'un seul village. Le milieu urbain sera grandement modifié, mais cela correspond à ce que l'équipe municipale souhaite atteindre.

Incidence du projet sur le tissu industriel :

La zone Uz, d'une emprise raisonnable, est séparée de la zone agglomérée et ne perturbera pas l'organisation générale de la commune, même la circulation se faisant par Flize. L'activité engendrée peut au contraire créer des emplois bénéfiques à la commune.