

COMMUNE DE ROCROI

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS</b>	Page 4
<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE DE ROCROI.</b>	Page 4
<b>PROJET DE MODIFICATION DU PLU.</b>	Page 4
<b>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU lieu-dit Ste Philomène ».</b>	Page 5
<i>Enjeux environnementaux et paysagers</i>	Page 5
<i>Activités autorisés au sein de la zone 1AUE et 1AUEa.</i>	Page 6
<i>Réseaux existants</i>	Page 7
<i>Principe de constructibilité « entrée de ville ».</i>	Page 7
<b>Suppression de six emplacements réservés.</b>	Page 7
<b>Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).</b>	Page 8
<b>Avis rendus par les services et institutions concernés.</b>	Page 9
<i>Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT).</i>	Page 9
<i>Avis rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.</i>	Page 10
<i>Avis du Parc Naturel Régional des Ardennes (PNR)</i>	Page 10
<i>Avis de la Chambre d'Agriculture.</i>	Page 10
<i>Avis de la Communauté de Communes « Vallées et Plateau d'Ardennes »</i>	Page 10
<i>Avis de la Commission régionale des affaires culturelles</i>	Page 10
<i>Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE).</i>	Page 11
<b>DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	Page 11
<b>Modalités de l'enquête.</b>	Page 11
<b>OBSERVATIONS RECUES DU PUBLIC.</b>	Page 1
<b>Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, lieu-dit «Ste Philomène »</b>	Page 12
<b>Suppression de six emplacements réservés.</b>	Page 12

**Création du STECAL « Habitat insolite »**

Page 12

**Création du STECAL « Etang de pêche »**

Page 14

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUEREUR**

Page 16

## **AVANT-PROPOS**

Cette enquête concerne deux projets faisant l'objet de deux rapports différents, où figureront des éléments communs.

Les projets :

- ✓ Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme ( PLU )
- ✓ Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ce rapport concerne

## **PRESENTATION DE LA COMMUNE DE ROCROI.**

Rocroi est une commune de 2307 habitants ( 2017), située au nord du département des Ardennes, à 2,5 km de la frontière belge, à 28 km au nord ouest de Charleville Mézières, préfecture des Ardennes, 60 km de Charleroi 'aéroport international de Belgique

Rocroi a un accès direct à l'autoroute A304, ouvrant le département des Ardennes au nord vers les pays du Bénélux et au sud vers la région parisienne.

Rocroi fait partie de la communauté de commune « Vallées et Plateau d'Ardennes » qui s'étend sur 418 km<sup>2</sup>. Elle regroupe 31 communes représentant une population de 2 6 300 habitants

On ne peut pas parler de Rocroi, sans évoquer son passé chargé d'histoire. Cette ville a été fortifiée en étoile par Henri II, au 16eme siècle programmée par François Ier pour faire face aux armées espagnoles de Charles Quint. Vauban intervint pour améliorer ces fortifications au 16eme siècle. La bataille de Rocroi fut rendue célèbre par la victoire du Duc d'Enghien (Le grand Condé) sur les espagnols en 1643.

Rocroi fut ensuite une ville de garnison et possède un riche patrimoine historique.

De ce fait, une partie du territoire est comprise dans la zone ZBP de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La commune de Rocroi fait partie du Parc National Régional (PNR) des Ardennes et n'est pas couvert par un Scot en vigueur, ni par un PCAET.

## **PROJET DE MODIFICATION DU PLU .**

Par délibération N) 87-2020, en date du 27 octobre 2020, la municipalité de Rocroi a décidé de procéder à une modification de son PLU. Afin de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AU au lieu-dit « Ste Philomène » pour créer une zone d'activité communautaire.
- Supprimer plusieurs emplacements réservés inscrits au PLU, approuvé en 2009, soit car les travaux sont aujourd'hui réalisés, soit, car les projets envisagés en 2009, ne sont plus d'actualité.
- De créer deux STECAL ( secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de la zone actuelle pour permettre l'implantation d'habitations légères de loisir, et ce, afin de renforcer l'offre d'hébergements touristiques sur la commune détentrice des labels Petite Cité de Caractère.

## Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU , lieu-dit « Ste Philomène »

L'autoroute A 304 a pour vocation de désenclaver le département des Ardennes, et d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre à celles existantes de pouvoir se développer. Pour cela, il y a lieu de pouvoir répondre à cette demande en ayant des zones d'activité disponible. Hors, il s'avère que le territoire géré par la communauté de communes « Vallées et Plateau d'Ardennes » dont fait partie la commune de Rocroi est en saturation foncière.

C'est pourquoi, la municipalité de Rocroi a le projet de reclasser en zone 1 AU 11 ha sur les 25 ha classés en zone 2 AU.

Cette zone 2 AU avait été prévue au PLU approuvée en 2009, afin de réaliser une aire de repos dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute A 304, et de prévoir une réserve foncière pour l'accueil d'activités économiques et touristiques.

Cette zone est idéalement placée pour l'accueil de ces activités ; accès dit à l'« A 304 par l'échangeur sud, ainsi qu'à la route départementale 8051 »

D'autres parts les autres zones d'activité sont remplies :

- ✓ Les zones UE regroupant les fonderies situées rue Royale et rue d'Harsigny
- ✓ La zone 1UE regroupant le dépôt de stockage de matériaux, située Cense de l'Ourse le long du chemin du Caporal
- ✓ La zone UE regroupant les activités industrielles du Hameau de St Nicolas
- ✓ La zone d'activité départementale de Rocroi Gué d'Hossus située en limite nord du territoire communal est soumise à des contraintes environnementales (zones humides) qui freinent sa commercialisation.

### Enjeux environnementaux et paysagers

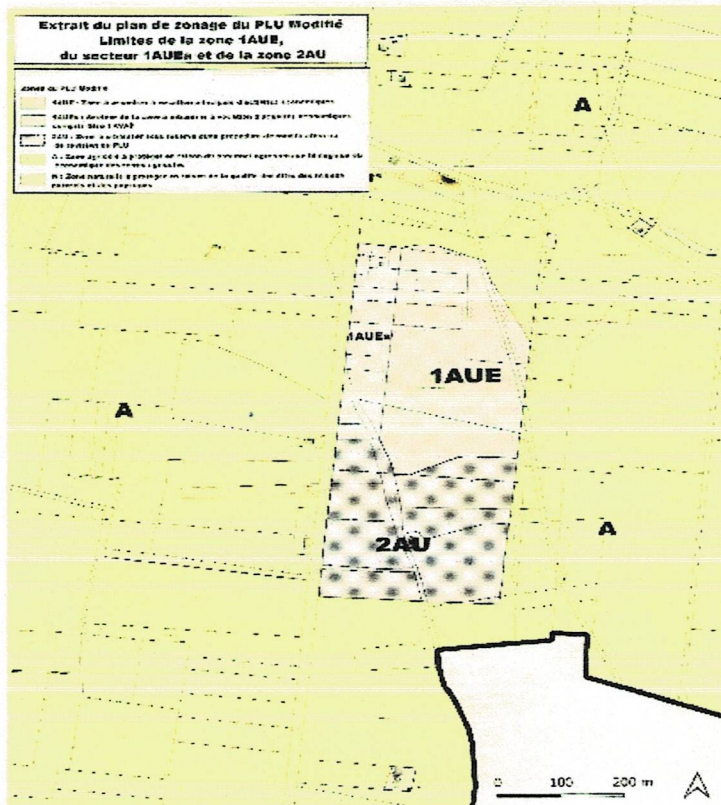
Des études de terrain ont été réalisées permettant d'évaluer les enjeux naturalistes (habitat faune et flore), et de vérifier la présence de zones humides.

Il convient d'autres parts de préciser qu'une partie de cette zone est classée en zone ZBR de mise en valeur du patrimoine architectural, et est soumise à des règles particulières architecturale, et sera classée en zone 1 AUE a

Afin de répondre à ces diverses exigences, le classement a été défini :

- Zone 1 AUE : 8 ha 45 ares
- Zone 1 AUEa : 2 hectares 65 ares.
- Zone 2 AU : 8 hectares 35 ares

Afin de mieux comprendre ces délimitations, j'ai reproduit ci-dessous le plan de zonage.



A l'intérieur de la zone 1AUE, 5 hectares restent réservés à l'accueil d'une aire de repos.

Modification du Plan Local d'Urbanisme - Commune de ROCROI

- 14 -

### Activités autorisées au sein des zones 1AUE et 1AUEa

Au sein de la zone 1AUE, 5 hectares sur les 8 hectares 45 ares restent réservés à l'accueil d'une aire de repos.

Sont autorisées les activités suivantes :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie
- Les entrepôts
- Les équipements

- Les habitations nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, dans la mesure où les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le volume des constructions autorisées.

### Réseaux existants

Le réseau d'eau potable et le réseau électrique longent la route départementale 8051, et sont d'une capacité suffisante pour alimenter la zone.

Quant à l'assainissement il y aura lieu de prévoir un assainissement individuel.

### Principe de constructibilité « entrée de ville.

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme prévoit une bande inconstructible de part et d'autre des voies classées à grande circulation, en particulier de 100 mètres pour les autoroutes, ce qui impacte cette nouvelle zone classée 1 AU pour l'A 304

La route départementale 8051 n'étant plus classée à grande circulation, n'est pas impactée par cette loi.

Afin de lever cette bande inconstructible, une étude spécifique doit être engagée par la commune.

Cette étude « entrée de ville ne peut être engagée que par une révision allégée du PLU.

Cette révision a été arrêtée le 2 mars 2021 par le conseil municipal de Rocroi.

### Suppression de six emplacements réservés.

Lors de l'élaboration du PLU en 2009, 9 emplacements ont été réservés.

Ce projet de modification du PLU, prévoit la suppression de ces 6 emplacements qui n'ont plus leur utilité :

- L'emplacement réservé pour créer une voie d'accès à la caserne des pompiers sur la RD 877. L'accès se faisant directement par la parcelle N° 521 ( N°3 ).
- Les emplacements réservés prévus pour desservir les zones 2 AU et 1 AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones n'étant pas envisagée ( N° 4, 5 et 6 ).
- L'emplacement pour la création d'une voie d'accès à la zone 1 AU. Les terrains ont été acquis par la commune (N° 8).
- L'emplacement réservé prévu pour le passage de l' A 304. Les travaux étant réalisés et les rétrocessions de terrains sont en cours ( N° 9).

Plan ci-après :



Les emplacements réservés n° 2, et 7 sont maintenus.

Modification du Plan Local d'Urbanisme - Commune de ROCROI

- 18 -

### **Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**

Afin d'accroître son activité touristique, la commune de Rocroi a deux projets :

- Projet d'habitat touristique insolite porté par un particulier au lieu-dit « Cense Collardeau » sur la parcelle N° 68 d'une contenance de 80 ares.
- Un projet de construction de chalets autour de l'étang de pêche communal chemin du Calvaire sur les parcelles N° 93 et 95, d'une contenance de 1 hectare 40 ares.

Des précisions sont apportées à ce projet par un courrier daté du 20 Aout 2021 adressé par Le Maire au groupe d'habitants du Chemin du Calvaire et de la rue d'Hiraumont dont je reprends ci-dessous les principaux paragraphes ( copie de l'intégralité de ce courrier en P.J.) :

*Je rappelle que nous avons été sollicités par Monsieur et Madame LEFEVRE Marc, restaurateur à Couvin, et bientôt en retraite pour louer l'étang communal à l'état d'abandon, et plus du tout utilisé par la société de pêche.*



*Ces personnes souhaitent créer une petite restauration limitée à 30 places dans la buvette existante ce qui nécessite une modification et une extension du local, construire 5 petits chalets de plain pied pour la location touristique, une petite aire de jeux pour enfants, et quelques terrains de pétanque ouverts à tous, ce qui créera quelques emplois.*

*Par délibération en date du 26 novembre 2020 et du 2 mars 2021 le conseil municipal a donné son accord de principe sur le projet de reprise, et a accordé la mise à disposition de l'étang avec un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans, le paiement d'un loyer mensuel indexé avec toutefois une clause de priorité aux Rocroyens qui souhaitent pêchés.*

*A ce jour aucun bail n'est établi car une modification simplifiée du P.L.U est nécessaire avec création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités ) conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme afin de permettre la construction de chalets en zone naturelle, ceux-ci seront limités à un nombre maximum de six unités sur la parcelle.*

Ces parcelles sont actuellement classées en zone naturelle au PLU de 2009, et sont en limite d'une ZPS « Plateau ardennais ».

C'est pourquoi afin de pouvoir réaliser ces projets, il y aura lieu de prendre en compte l'article L 151-13 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

Le règlement, à titre exceptionnel pourra délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité dans lesquels peuvent être autorisées :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux...
- Des résidences démontables ...

Il précise les hauteurs d'implantation et les densités des constructions.

Il fixe les conditions de raccordement aux réseaux publics

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L 112-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Avis rendus par les services et institutions concernés.**

##### **Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT).**

La commune de Rocroi n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale Scot, elle doit faire l'objet d'une dérogation au principe de l'urbanisation limitée afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, lieu-dit « Sainte Philomène »

Cette dérogation est validée par arrêté préfectoral N° 2021-256 du 12 mai 2021.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPNAF ).

Cette commission, par courrier du 31 mars 2021, adressé à Monsieur Le Maire de Rocroi donne un **avis favorable** à chacun des projets de la modification du PLU ;

- *Avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation partielle proposée de la zone 2AU, sis au lieu-dit « Ste Philomène » par la création des zones 1AUE et 1AUEa*
- *Avis favorable au projet de STECAL sis Chemin du Calvaire.*
- *Avis favorable à la délimitation du projet de STECAL au lieu-dit « Cense Collardeau » proposé en séance du 26 mars 2021 par Monsieur Le maire de Rocroi qui n'intersecte pas le site Natura 2000 du Plateau ardennais ( ZPS N° 2112013 )*

Avis du Parc Naturel Régional des Ardennes ( PNR ).

Le PNR des Ardennes émet un avis favorable pour l'ensemble du projet de modification du PLUN

Avis de la Chambre d'agriculture.

La chambre d'agriculture n'apporte aucune remarque particulière quand à la création de deux STECAL.

Elle émet un **avis favorable** pour le projet d'urbanisation de la zone 2AU, lieu-dit « Sainte Philomène » pour une zone d'activité économique, considérant que :

*« Les surfaces concernées ne sont pas exploitées par l'activité agricole, et que la localisation est cohérente pour l'implantation d'une zone d'activité, et que l'aire de repos est inscrite dans le projet de l'A304. »*

Avis de la Communauté de communes « Vallées et Plateau d'Ardennes.

La communauté de communes dont dépend Rocroi émet un avis favorable pour l'ensemble du projet de modification du PLU, en insistant sur le manque de foncier face à la demande des entreprises existantes ou désirant s'installer.

Avis de Direction régionale des affaires culturelles.

Ce service a été contacté pour avis, car la commune de Rocroi est dotée d'un site patrimonial remarquable, assorti d'un règlement d'Aure de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

La Direction régionale des affaires culturelles considère que la modification du PLU est compatible avec le règlement de l'APAV.

Elle demande toutefois de respecter la réglementation sur les couvertures des habitats (tuiles mécaniques de teinte naturelle rouge orangées).

### Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

La MRAE apporte plusieurs remarques et recommandation. Elles sont reprises Elles sont reprises dans un mémoire rédigé par le porteur de projet, apportant les réponses à ces remarques et recommandations.

Ce mémoire est joint au présent rapport.

### DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

J'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur pour une enquête publique concernant un projet de modification et un projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rocroi par le Vice Président du Tribunal Administratif de Chalons en Champagne en date du 1<sup>er</sup> juin 2021, par décision N°E2100004/51.

### Modalités de l'enquête.

J'ai rencontré le maire de la commune de Rocroi, ainsi que sa secrétaire de mairie le 29 juin 2021 afin d'avoir des précisions sur l'enquête.

Nous nous sommes rendus sur les sites impactés par le projet de modification du PLU, et nous avons fixé les dates et horaires de mes permanences :

- Le 23 aout 2021 de 15 h. à 17 h.
- Le 7 septembre 2021 de 15 h. à 17 h.
- Le 24 septembre 2021 de 15 h. à 17 h.

D'autres parts, j'ai pris possession des deux dossiers de l'enquête, et en particulier celui de modification du P.L.U. concernant le présent rapport, et comportant les pièces suivantes :

- Rapport de présentation et d'évaluation environnementale
- Résumé non technique du dossier de modification.
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- Règlement modifié – Document N° 4..
- Orientations d'Aménagement Sectoriel modifiées – Document N° 3.
- Plan de zonage N° 4.2.B.1 modifié.
- Plan de zonage N° 4.2.B2 modifié.
- Plan de zonage N° 4.2. B3 modifié.
- Pièces administratives.
- Avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées Arrêté préfectoral portant dérogation au principe de construction limitée.
- Arrêté municipal N°81/2021 du 30 juin 2021 concernant les modalités de l'enquête public.

Le Maire de la commune de Rocroi a pris un arrêté municipal N° 86/2020 le 10 novembre 2020 prescrivant la modification du P .L.U. concernant les projets cités précédemment.

### Information du public.

Les modalités de l'enquête, ainsi que les dates et heures de permanence du Commissaire enquêteur ont été publiées dans deux journaux régionaux « L'UNION », les 5 et 25 aout 20212 et 23 aout 2021 et « MATOT BRAINE » les 2 et 23 aout 2021.

Deux avis reprenant les mêmes informations ont été affichés en mairie de Rocroi (affiches de format A2).

Les mêmes informations ont été reprises sur le site internet de la mairie.

### Communication du public.

Le dossier complet de l'enquête reprenant l'ensemble des documents qui m'ont été fournis a été mis en ligne sur le site internet de la mairie, et sous forme papier à la disposition du public au secrétariat de la mairie. Un registre d'enquête est ouvert où chacun pourra annoter ses observations.

D'autres parts, tout courrier (papier ou électronique) pourra être adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

### Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête le 24 septembre 2021 à 17 heures, et j'ai remis à Monsieur Le Maire les diverses observations recueillies auprès du public.

Je me suis entretenu avec Monsieur Le Maire sur le déroulement de l'enquête et les diverses observations du public dont il faudra tenir compte dans la finalisation des trois projets dans la modification du PLU.

### OBSERVATIONS RECUES DU PUBLIC

#### Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit « Sainte Philomène ».

Aucune observation n'a été apportée sur ce projet.

#### Suppression de six emplacements réservés

Aucune observation n'a été apportée sur ce projet

#### Création du STECAL « Habitat insolite au lieu-dit « Cense Collardeau ».

J'ai rencontré les personnes signataires des courriers ci-dessous qui m'ont exposé de vive voix leurs remarques .

#### *Courriers de Madame D'ANS. ( 6 et 7 septembre)*

Madame D'ANS habite dans ce secteur, et é s'oppose à ce projet en précisant qu'il se situe « Vallée de la Misère » zone classée site patrimonial remarquable qui présente un intérêt paysager environnemental important où l'autorité public a cherché jusque ce jour à préserver :

- L'unité architecturale
- La biodiversité.

Ma dame D'ANS semble sceptique sur le fondement du projet touristique, considérant qu'il n'y a pas de pénurie d'hébergement sir la commune de Rocroi.

Elle s'étonne d'autres parts que le projet mentionne l'existence d'un chalet de 60 m<sup>2</sup> sur ce terrain, alors qu'il n'y a pas de chalet visible, et qu'aucune construction ne figure sur le plan cadastral.

Courriers de Monsieur Steisel, de Monsieur Sibenaler et de Madame D'ANS.(7 et 23 septembre)

Monsieur Steisel est riverain du terrain impacté par ce STECAL, et s'oppose ainsi que Monsieur Steusel et Madame D »ANS à ce projet.

Ces courriers reprennent l'objectif touristique de la création de ce STECAL, en mettant en avant le manque de précisions apporté à ce projet.

L'ouverture d'un STECAL doit respecter les règles de taille et de capacité limitées.

Dans le cas présent, les règles suivantes seraient appliquées :

- 1) *L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10%. Ce qui reviendrait par exemple à bâtir 800 m<sup>2</sup> sur le site « Collardeau » et 1400 m<sup>2</sup> sur le site « étang de pêche ». Autrement dit, ce qui représente des logements de maximum 266 à 466 M<sup>2</sup> par unité (Vu que les prescriptions permettent la construction d'un étage*
- 2) *La hauteur des constructions sera limitée à 5 mètres à l'égout du toit, ce qui permet encore la création de mezzanine en toiture*
- 3) *Les règles d'implantation sont les suivantes :*
  - *5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie*
  - *Implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 5 mètres, ce qui revient à aligner les chalets les uns à côté des autres en limite séparative*

Les signataires de ce courrier, apportent les remarques suivantes :

- 1) Le nombre de gîtes ruraux est sous-estimé dans le rapport.
- 2) Les prescriptions ne correspondent pas à la destination d'un STECAL, mais plutôt à celui d'un lotissement.
- 3) Les deux STECAL « étang de pêche » et « habitat insolite » doivent être traités différemment. Le premier étant déjà bâti, alors que le second est complètement intégré dans une zone N non constructible et non bâti.
- 4) L'offre touristique proposée par le conseil communal pourrait s'envisager en intégrant une réelle étude d'incidence globale, alors que l'étude présentée se contente de changer arbitrairement l'affectation de deux parcelles cadastrales.
- 5) Le projet de bulles et cabanes dans les arbres peut paraître ludique et insolite. Mais selon les prescriptions la création de chalets de plus de 100 M<sup>2</sup> au sol sur deux niveaux paraît totalement anachronique.
- 6) Il n'y a aucune garantie selon cette étude que la zone restera conforme au SRECAL, et respectera les caractéristiques de patrimoine architectural remarquable.

Observations portées sur le registre d'enquête par Monsieur Rémy DESJARDIN.

Monsieur DESJARDIN s'interroge sur le type d'assainissement prévu pour les STECAL.

## **Création d'un STECAL « étang de pêche ».**

### **Courrier du « Collectif pour la défense et la protection du Chemin du Calvaire et de la Vallée de a Misère.**

Ce collectif comporte dix membres et a été créé pour préserver les lieux-dits cités contre l'artificialisation des sols les modifications de destination des parcelles et l'urbanisation, afin de conserver le caractère pastoral de ce secteur et d'éviter toute rupture de leur équilibre écologique. Le collectif entend par ailleurs protéger les riverains des nuisances diverses qui pourraient s'ajouter aux effets déjà sensible de l'autoroute qui traverse la vallée. Il est mobilisé contre le projet de transformation du P.L.U. et la création d'une entreprise privée autour de l'étang.

Ce collectif regrette de ne pas avoir été mis officiellement au courant du projet de location de l'étang par la municipalité à un investisseur privé, avant l'enquête publique. Ce projet a en outre pour but la création de chalets et l'agrandissement du bâtiment existant afin de réaliser une activité de petite restauration. Ce collectif soulève les points suivants :

#### **1. Impact environnemental**

Les habitants du chemin du calvaire et de la Vallée de misère sont déjà victimes des nuisances sonores causées par l'autoroute A304 et ne sont pas prêts à subir d'autres nuisances que pourrait provoquer cette nouvelle activité.

D'autres parts, ils ne comprennent pas la construction de chalets pour hébergement touristique considérant que l'offre en gites et autres structure d'accueil est déjà importante sur la commune de Rocroi.

#### **2. Des nuisances multiples**

Problèmes posés par la gestion des déchets provoqués par l'afflux de touristes.

Nuisances visuelles dues à ces nouvelles installations et à la présence de nombreux véhicules.

Nuisances dues à une augmentation du trafic routier déjà important et la dangerosité de ce trafic sur la route étroite du Chemin du Calvaire. D'autres parts une question se pose quant au stationnement des véhicules. N'y a-t-il pas un risque d'entraver la circulation des riverains et l'accès le cas échéant des secours ?

Nuisances sonores provoquées par l'activité même envisagée sur ce site ; terrain de boules, aire de jeux pour les enfants, restaurant plusieurs chalets, et circulation des véhicules.

#### **3. Les raisons de la colère du collectif, des méthodes intolérables**

Selon certaines rumeurs Monsieur LEFEVRE, porteur du projet, aurait l'intention d'adjoindre une activité « Guinguette », à l'activité restauration, et d'organiser des barbecues, tous les beaux jours de l'année.

Le collectif craint que Monsieur LEFEVRE ne tienne pas ses engagements, une fois le bail signé avec la commune.

Le collectif s'étonne que Monsieur LEFEVRE puisse accéder librement à l'étang et au chalet, alors qu'aucun bail n'est signé et que le projet **n'est pas encore validé**.

**1. « L'accès à l'étang sera donné en priorité aux Rocroyens ». Comment est-ce possible ?**

Dans le P.V. du 2 mars 2021, le Conseil municipal souhaite qu'une clause du bail stipule que l'accès à l'étang sera donné en priorité aux Rocroyens.

Le collectif se montre très sceptique quant à l'application de cette clause, et relève d'autres parts que la convention de mise à disposition de l'étang et du chalet à l'association de pêche « La Mouchette rocroyenne » a été dénoncée.

Compte-rendu de la rencontre de Monsieur FANTINI, De Madame MICHEL et de Madame RAMPINI avec Le Maire et les membres du conseil communal, au cours de ce conseil tenu le 16 septembre 2021. Ce rapport a été signé par Monsieur FANTINI, Mesdames MICHEL et RAMPINI.

Ce rapport reprend les échanges verbaux de cette rencontre, et exprime le ressenti négatif des représentants du collectif.

Courrier de Monsieur LEFEVRE, porteur du projet d'aménagement de l'étang.

Monsieur LEFEVRE apporte les précisions suivantes quant à l'activité touristique qu'il souhaite créer sur le site de l'étang communal :

- Organisation de concours de pêche.
- Pose de cinq chalets en bois de plus ou moins 25M2 chacun (Gîtes, hébergement pêcheurs).
- Cinq terrains de pétanques (Animations d'été).
- Transformation du chalet existant en restaurant de 30 places, (Fermé le mercredi et jeudi) restauration jusque 18h00 maximum.
- Un parking privé sera aménagé (25 places).
- L'étang fermera une semaine tout les deux mois, un laps de temps sera mis à la disposition de l'association de pêche de Rocroi pour y organiser des concours de pêche.
- Un règlement intérieur sera signé par les deux parties : Exploitant de l'étang et l'association de pêche.

Je précise que les copies de l'intégralité de ces courriers sont jointes au présent rapport.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je tiens tout d'abord à rappeler deux choses ;

- (1) Nous sommes dans un état de droit et que particulièrement en matière environnementale et d'urbanisme des règles strictes s'appliquent sous le contrôle des services de l'Etat.
- (2) Le principe de création de STECAL ( Secteur de Taille et de Capacité Limité ) reste une mesure exceptionnelle, et ne peut en aucun cas se substituer à une révision du PLU permettant la transformation d'une zone naturelle en zone à urbaniser, ce qui serait de toutes façons sanctionné par les services de l'Etat.

L'enquête publique est très importante car elle permet à chacun d'apporter ses observations afin de faire évoluer les projets ou de les contester.

Cette modification du P.L.U contient trois projets :

- Urbanisation de la zone 2AU, lieu-dit « Sainte Philomène ».
- Projet de suppression de six emplacements réservés.
- Projet de STECAL pour la création d'habitats insolites lieu-dit « Cense Collardeau ».
- Projet de création d'un STECAL pour la création de chalets sur le site de l'étang communal.

### URBANISATION DE LA ZONE 2AU, lieu-dit « Sainte Philomène ».

Cette zone située le long de l'autoroute A304, au pied de l'échangeur sud avait été prévu au PLU approuvé en 2009 pour ;

- ✓ Réaliser une zone de repos dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute.
- ✓ Prévoir une réserve foncière pour permettre l'accueil d'activités économiques.

C'est pour réaliser ces deux projets ( Le premier par l'état, le second par la communauté de communes « Vallée et Plateau d'Ardenne »), que la modification du PLU étant nécessaire.

En effet cette zone a été reclassée en trois zones :

- Zone 1AUE pour 8 ha 45 ca.
- Zone 1 AUEa pour 2 ha 65 ca (régie par l'AVAP).
- Zone 2 AU pour 8 ha 35 ca.

La commune de Rocroi n'étant pas soumise à un SCOT a obtenu une dérogation quant au principe de l'urbanisation limitée par arrêté préfectoral N°2021-256 du 12 mars 2021.

Les différents services concernés (CDPENAF, PNR des Ardennes, Chambre d'Agriculture, Communauté de communes « Vallées et Plateau d'Ardenne, Direction régionale des affaires culturelles ».



La MRAE a émis plusieurs recommandations et questions auxquelles des réponses ont été apportées par le porteur du projet (mémoire en pièces jointes).

Les réseaux existent pour accueillir favorablement des activités économiques sur ces terrains. Il y aura lieu de revoir avec les services de voirie la sécurité à apporter à la circulation au sein de cette zone.

Ce projet d'urbanisation de cette zone a été menée parallèlement avec une révision allégée du PLU, portant sur la levée de l'inconstructibilité « entrée de ville ».

Cet emplacement occupe une situation idéale le long de l'A304 et de l'échangeur sud pour accueillir une zone d'activité.

**Pour ces différentes raisons, je donne un avis favorable à ce projet.**

### **SUPPRESSION DE SIX EMPLACEMENTS RESERVES**

Ces emplacements n'ayant plus lieu d'être, et aucune observation négative n'ayant été apportée,

**Je donne un avis favorable.**

### **CREATION DE DEUX STECAL**

La commune de Rocroi bénéficie de puis 2018 du label « Petite cité de caractère » et offre à ce titre un certain attrait touristique.

Deux projets ont été proposés par des particuliers :

#### **1) Projet d'habitat insolite**

Ce projet consiste en l'implantation d'habitats type bulles ou tentes safari pouvant accueillir de 2 à 4 personnes sans fondation et d'un bâtiment à ossature bois de 25 m<sup>2</sup>.

Ces implantations auraient lieu sur la parcelle N°686 d'une contenance de 80 ares.

#### **2) Projet à proximité de l'étang de pêche.**

Cet étang situé sur les parcelles N° 93 et 95 appartient à la commune de Rocroi. Cet étang est actuellement à l'abandon et ce projet prévoit l'implantation de 6 chalets de 25 m<sup>2</sup> pour un accueil touristique, ainsi que l'agrandissement du chalet existant pour une activité de petite restauration.

### **Décision du Commissaire enquêteur**

Je ne rentrerai pas plus en détail sur la spécificité de ces projets, étant donné que l'enquête publique porte sur la création de STECAL, et non sur l'analyse des projets.

Ces parcelles retenues pour la création de STECAL sont situées en zone naturelle, où toute construction est interdite.

Cependant le législateur autorise à titre exceptionnel la création de secteur de taille et de capacités limitées (article L151-12 du code de l'urbanisme).

Les différents services de l'état, ainsi que la communauté de communes « Vallée et Plateau d'Ardennes », et le PNR des Ardennes ont rendu un avis favorable.

Le service « Logement et Urbanisme » de la Direction Départementale du Territoire a demandé à ce que la parcelle située «3 Cense Collardeau » soit redélimitée afin qu'elle n'intersecte pas avec la zone Natura 2000 ; le porteur de projet en a tenu compte.

Les conditions retenues pour la création des SRECAL sont les suivantes :

- L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10%
- La hauteur des constructions sera limitée à 5 mètres.
- Implantation en limite séparative ou et retrait d'au moins 5 mètres.

En écoutant et en lisant les courriers du public, j'ai pu ressentir au sein de ces personnes une grande inquiétude quant à l'avenir du Chemin du Calvaire, et de la Vallée de La Misère.

- Inquiétude de voir s'urbaniser ce secteur.
- Inquiétude quant aux diverses nuisances que peuvent provoquer ces activités touristiques.
- Inquiétude liée à la circulation routière.
- Inquiétude pour l'éco-système.

J'ai bien pris en compte tous ces sujets. Je rappelle que le STECAL ne peut se substituer à une modification du PLU transformant une zone naturelle en zone constructible.

### Conditions requises

Les projets quel qu'ils soient devront respecter l'esprit du site ( environnement, paysage, architecture).

Les modalités de construction devront être revues

- L'emprise au sol des nouvelles constructions devra être réduite (25 m<sup>2</sup> par habitat, et leur nombre limité.
- Les hauteurs seront réduites et ne permettront pas l'aménagement d'un étage.
- Les habitats pourront être disséminés sur les terrains.

Une attention particulière devra être apportée quant à la sécurité de la circulation et du stationnement, avec création de parkings dans l'enceinte des terrains.

Je **donne un avis favorable** sous respect des conditions ci-dessus.

Fait à RETHEL, le 22 octobre 2021  
Le Commissaire enquêteur,

