

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION (EXPOSANT LES MOTIFS DE LA MODIFICATION)

DEPARTEMENT DES ARDENNES
 COMMUNE DE BALAIVES ET BUTZ (08160)

PREFECTURE DES ARDENNES
 - 7 SEP. 2018
 ARRIVEE



Approuvé par délibération du **18** juillet 2015



| | | |
|-------------|-----------------|----------------------------|
| Révision le | Modification le | Modification simplifiée le |
| Révision le | Modification le | Modification simplifiée le |

En application de l'article R. 151-5 du code de l'Urbanisme, ce document complète le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 23 juillet 2015.

I. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Balaives et Butz a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014, et n'a pas fait l'objet de révision.

A) CHOIX DE LA PROCEDURE

Il n'existe aucun changement de vocation des zones : toutes les modifications opérées restent dans les limites de la destination des zones existantes établies au vu du PADD.

Par conséquent, cette modification entre de ce fait dans les conditions de l'article L 153-36 qui précise que cette procédure est utilisée sous réserve que la modification envisagée respecte les trois conditions édictées ci-dessous.

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

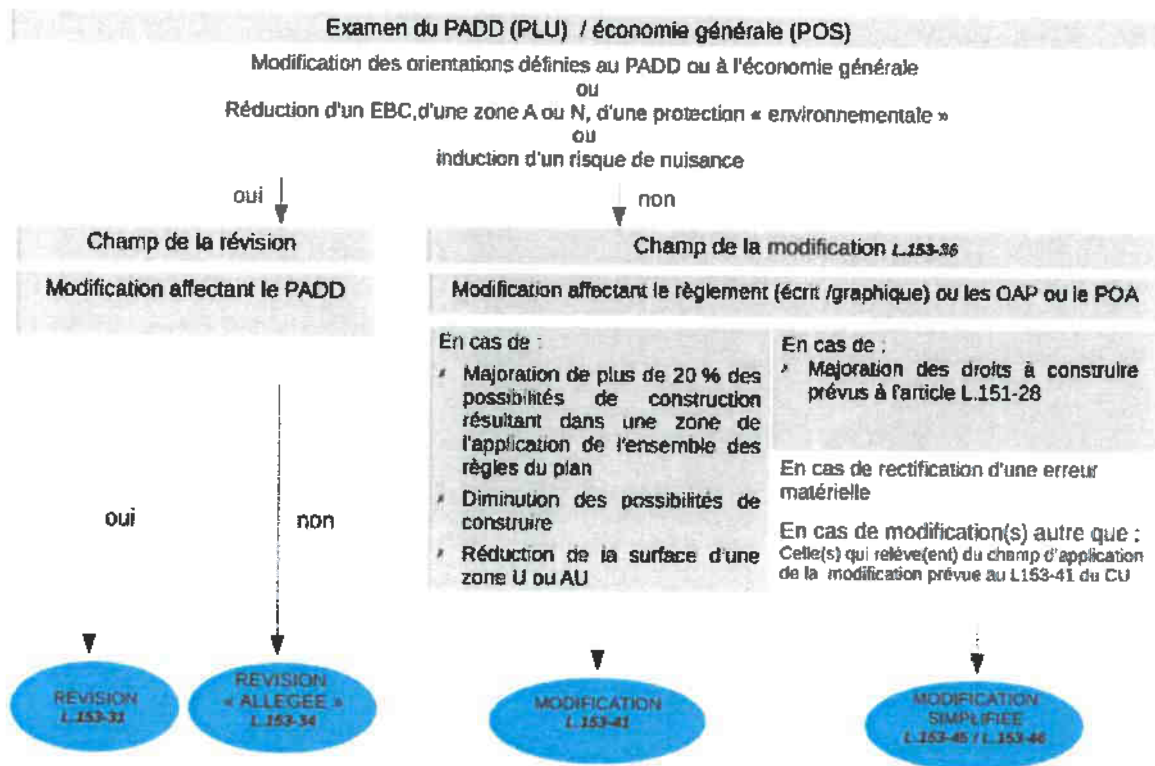
- ▶ changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ▶ réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ▶ réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ▶ lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - > soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - > soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - > soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

- > soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- ▶ dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme (article L 151-28 et 29 du code de l'urbanisme),
- ▶ lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Révision ou modification des PLU / POS



B) RAPPEL DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette procédure administrative allégée est prévue par les articles L 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Cas pour lesquels la procédure de modification simplifiée peut être adoptée : augmentation des règles de densité (implantation des constructions, hauteur, emprise au sol), modification des OAP, réduction ou suppression d'un emplacement réservé, changement de zonage interne (par exemple, passage d'un secteur U à vocation d'activités à un secteur U à vocation mixte activités - habitat)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par le conseil communautaire (autorité compétente) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à dispo

C) ÉTAPES DE LA PROCEDURE

La modification simplifiée est exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

D) OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de modifier certaines dispositions du règlement. En effet certaines demandes de construction ou d'extension ne sont pas satisfaites faute d'un règlement de PLU inadéquat.

II. MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGÉS

Cette nouvelle procédure est envisagée afin de permettre la construction ou l'extension plus facile de bâtiment. Le règlement du PLU en vigueur est composé de termes bloquants pour l'obtention de permis de construire, il est donc nécessaire de procéder à des ajustements. Ces modifications rentrent dans le cadre prévu à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Cette présente modification simplifiée entend uniquement rectifier quelques « incohérences » écrites du document d'urbanisme dans le but de faciliter sa mise en œuvre et son appropriation, en accord avec le service instructeur.

III. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE AU REGARD DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

En vertu des articles L 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, une procédure administrative allégée est prévue ayant pour objet des ajustements du règlement écrit dans le cadre prévu par l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

IV. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000 ET CONCLUSION SUR LA NÉCESSITÉ OU NON A RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution des PLU qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Le choix de la procédure de modification simplifiée implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance, même si le territoire est concerné par tout ou partie d'un site Natura 2000

Par conséquent, il ne devrait pas avoir lieu de réaliser une évaluation environnementale à l'occasion d'une modification simplifiée. Le projet n'a pas à être

soumis à l'examen de l'autorité environnementale afin de statuer s'il doit ou non être soumis à évaluation environnementale.

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune, ni dans un rayon de 4 kilomètres, en conséquence, le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et n'entraînant ni risque, ni nuisance, ni impact sur l'environnement supplémentaire, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation particulière n'est prévue.

V. PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS NÉCESSAIRES AUX PIÈCES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

| Page | Paragraphe concerné | Modification proposée | Explications |
|---------|---|---|--|
| Page 35 | Dans le secteur Na sont admises la transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole | Dans le secteur Na sont admises la transformation, l'extension de constructions existantes, la construction de nouveaux bâtiments destinés à des activités annexes [...] à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole. | Le Conseil municipal a été amené à cette démarche afin de permettre à la ferme de Flamanville de créer des kotas finlandais (gîtes) pour diversifier son activité. |

VI. ANNEXES

Le règlement du PLU modifié



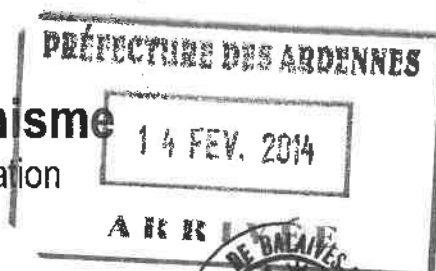
E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département des Ardennes
Commune de BALAIVES-ET-BUTZ



Plan Local d'Urbanisme
1 – Rapport de présentation



Arrêté le : 8 avril 2013
Approuvé par la délibération du : 13 février 2014
Reçu le :

| | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|
| Révisé le | | | | | |
| Modifié le | | | | | |

DOMAINE D'INTERVENTIONS : Urbanisme & Paysage / Environnement / Maîtrise foncière & gestion du patrimoine / Cartographie



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

Département des Ardennes Commune de BALAIVES-ET-BUTZ



Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

APPROBATION APRES CONTROLE DE LEGALITE

Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

| | | | | | |
|------------|--|--|--|--|--|
| Révisé le | | | | | |
| Modifié le | | | | | |

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 4 |
| PARTIE 1/ PRESENTATION ET DEMARCHE DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 5 |
| ➤ LE P.L.U. | 6 |
| ➤ LE RAPPORT DE PRESENTATION | 9 |
| ➤ LA CONCERTATION | 9 |
| PARTIE 2/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 10 |
| 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE | 11 |
| 1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE | 11 |
| 1.1.1. <i>Localisation de la commune</i> | 11 |
| 1.1.2. <i>Occupation du sol</i> | 15 |
| 1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE | 16 |
| 1.2.1. <i>La commune de Balaives-et-Butz et ses documents d'urbanisme</i> | 16 |
| 1.2.2. <i>La communauté de communes du pays des Sources au Val de Bar</i> | 17 |
| 1.2.3. <i>Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières</i> | 19 |
| 1.3. HISTORIQUE | 22 |
| 2. ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL | 23 |
| 2.1. MILIEU PHYSIQUE NATUREL | 23 |
| 2.1.1. <i>Géologie et géomorphologie</i> | 23 |
| 2.1.2. <i>Topographie et relief</i> | 24 |
| 2.1.3. <i>Hydrographie</i> | 25 |
| 2.1.4. <i>Données climatiques</i> | 29 |
| 2.2. ANALYSE PAYSAGERE | 30 |
| 2.2.1. <i>Les Crêtes Préardennaises : entité paysagère principale</i> | 30 |
| 2.2.2. <i>Composition du paysage communal</i> | 30 |
| 2.2.3. <i>Les points de vue de qualité</i> | 36 |
| 2.3 ANALYSE DE LA BIODIVERSITE ET DES MILIEUX NATURELS | 42 |
| 2.3.1. <i>Les ZNIEFF</i> | 42 |
| 2.3.2. <i>NATURA 2000</i> | 48 |
| 2.3.3. <i>Les zones humides</i> | 48 |
| 2.3.4. <i>La forêt</i> | 50 |
| 3. ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES | 52 |
| 3.1. LES FLUX..... | 52 |
| 3.2. LE VILLAGE DE BALAIIVES-ET-BUTZ | 54 |
| 3.2.1. <i>Les entrées sur le village de Balaives-et-Butz</i> | 55 |
| 3.2.2. <i>Morphologie et évolution urbaine</i> | 59 |
| 3.2.3. <i>Limites urbaines</i> | 63 |
| 3.2.4. <i>Dents creuses et logements vacants</i> | 64 |
| 3.2.5. <i>Typologie du bâti ancien et récent</i> | 65 |
| 3.3. LES ELEMENTS ISOLES | 67 |
| 3.3.1. <i>Les fermes</i> | 67 |
| 3.3.2. <i>Les autres bâtiments</i> | 68 |
| 4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE | 69 |
| 4.1. PATRIMOINE NATUREL | 69 |
| 4.1.1. <i>Sur la commune</i> | 69 |
| 4.1.2. <i>Sur le village</i> | 72 |
| 4.2. ELEMENTS REMARQUABLES..... | 75 |
| 4.3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE..... | 82 |
| 5. LES RISQUES ET LES NUISANCES | 83 |
| 5.1. L'ALEA RETRAIT - GONFLEMENT | 83 |
| 5.2. LES ARRETES POUR CATASTROPHE NATURELLE..... | 83 |

| | |
|---|------------|
| 5.3. LES NUISANCES LIEES AUX BRUITS | 84 |
| PARTIE 3/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE | 86 |
| 1. DEMOGRAPHIE | 88 |
| 1.1. EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE..... | 88 |
| 1.1.1. Evolution de la population..... | 88 |
| 1.1.2. Les variations naturelles et migratoires..... | 89 |
| 1.1.3. Structure par tranche d'âge de la population..... | 90 |
| 1.1.4. Évolution du nombre moyen de personnes par ménage | 91 |
| 2. LE LOGEMENT..... | 93 |
| 2.1. ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC..... | 93 |
| 2.2. L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION | 94 |
| 2.3. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES..... | 95 |
| 3. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES | 96 |
| 3.1. POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS | 96 |
| 3.1.1. Actifs - inactifs | 96 |
| 3.1.2. Taux de chômage..... | 98 |
| 3.2. MIGRATIONS PENDULAIRES | 98 |
| 3.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES..... | 99 |
| 3.3.1. Les activités agricoles | 99 |
| 3.3.2. L'activité économique passée | 103 |
| 3.4 LE TOURISME | 104 |
| 4. EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION | 105 |
| 4.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS..... | 105 |
| 4.2. LE TISSU ASSOCIATIF ET VIE DU VILLAGE..... | 105 |
| 4.3. LA COLLECTE DES DECHETS | 105 |
| 5. LES RESEAUX | 106 |
| 5.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE | 106 |
| 5.2. L'ASSAINISSEMENT | 107 |
| 5.3. LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES | 108 |
| 5.4. L'ELECTRICITE..... | 108 |
| 6. LES NORMES INCENDIE ET L'ACCESSIBILITE AUX CONSTRUCTIONS..... | 109 |
| 7. LES SERVITUDES | 109 |
| 7.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 109 |
| 7.2. LES SERVITUDES D'URBANISME | 110 |
| 8. CONSTATS ET ENJEUX DU PLU A PARTIR DU DIAGNOSTIC | 111 |
| PARTIE 4/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS | 114 |
| 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD | 116 |
| 1.1. LES AMBITIONS COMMUNALES..... | 117 |
| 1.2. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA COMMUNE | 118 |
| 1.3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET TRADUCTION DANS LE PLU..... | 120 |
| 2. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES | 124 |
| 2.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES | 125 |
| 2.1.1. Les 16 articles pour chacune des zones | 125 |
| 2.1.2. Autres dispositions réglementaires..... | 127 |
| 2.2. LES GRANDS PRINCIPES DE ZONAGE | 127 |
| 2.2.1. Les grands équilibres territoriaux | 127 |
| 2.2.2. Les principes du zonage | 127 |
| 2.3. LA DELIMITATION DES ZONES | 128 |
| 2.3.1. Les zones urbaines | 128 |

| | |
|---|------------|
| 2.3.2. Les zones à urbaniser..... | 129 |
| 2.3.4. Les zones agricoles..... | 130 |
| 2.3.5. Les zones naturelles..... | 130 |
| 2.4. LA CARTE SYNTHETIQUE DES ZONES ET LES SURFACES..... | 132 |
| 3. JUSTIFICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT | 133 |
| 3.1. LES ZONES URBAINES..... | 133 |
| 3.1.1. La Zone Ua..... | 133 |
| 3.1.2. La Zone Ub..... | 139 |
| 3.1.3. La Zone Uy..... | 145 |
| 3.2. LES ZONES A URBANISER..... | 151 |
| 3.2.1. La Zone 1AU..... | 151 |
| 3.2.2. La Zone 2AU..... | 157 |
| 3.3. LES ZONES AGRICOLES..... | 159 |
| 3.4. LES ZONES NATURELLES..... | 164 |
| 3.5. LES DISPOSITIONS DIVERSES..... | 169 |
| 3.5.1. Les emplacements réservés..... | 169 |
| 3.5.2. Les plans d'alignement..... | 169 |
| PARTIE 5/ LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT..... | 171 |
| 1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES | 173 |
| 2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS | 174 |
| 3. LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE RESSOURCES NATURELLES ET DE NUISANCES | 175 |
| 3.1. La qualité de l'air..... | 175 |
| 3.2. La qualité de l'eau..... | 176 |
| 3.3. Les nuisances..... | 176 |
| 3.4. Les déchets..... | 177 |
| 4. LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE RISQUES | 178 |
| 4.1. Les risques naturels..... | 178 |
| 4.2. Les risques technologiques..... | 178 |
| 5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE ET LA SANTE..... | 179 |
| 6. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR | 180 |
| PARTIE 6/ LES INDICATEURS DE SUIVI..... | 182 |

PREAMBULE

La **loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**, du 13 décembre 2000, traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Elle invite notamment les municipalités à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacements et habitat, la loi SRU a rénové le code de l'urbanisme en profondeur.

Cette loi a été modifiée par la **loi Urbanisme et Habitat**, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU, mais aussi par la **loi portant engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010. Cette dernière décline, chantier par chantier, secteur par secteur, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement.

Les fondements de la loi SRU, de la loi Urbanisme et Habitat et de la loi Grenelle 2 qui les modifient, sont précisés en particulier dans les articles L. 110, L. 121-1 et L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, issu de la loi SRU et qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS), est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des **Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)** ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme). Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS. Il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

PARTIE 1/ PRESENTATION ET DEMARCHE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U. se compose, conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme (c.u.) de :

- un rapport de présentation :
 - qui analyse l'état initial de l'environnement,
 - qui expose le diagnostic territorial au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social et de l'habitat, de transport et d'équilibres et de services,
 - explique les choix retenus au sein du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) au regard des objectifs et principes énoncés dans les articles L110 et L121-1 du c.u.
 - qui évalue les incidences prévisibles des orientations du plan sur l'environnement,
- un projet d'aménagement et de développement durable de la commune, véritable projet politique déterminant, dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du c.u, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues,
- un règlement écrit et graphique,
- orientations d'aménagement et de programmation obligatoires pour toutes les zones à urbaniser (AU) non soumises à modification ou révision du PLU, véritables zooms sur des secteurs ou quartiers définissant leurs conditions d'aménagement,
- annexes sanitaires,
- un dossier des servitudes d'utilité publique.

➤ **Le P.L.U.**

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme précise que le règlement des PLU peut :

« 1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3. (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000)

4. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5. Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles

fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6. Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7 bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11. Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12. Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13. Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13 bis. Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14. *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.*

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15. *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;*

16° *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

➤ **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est l'une des pièces constitutives du P.L.U.

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet traduit dans le P.L.U. Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en exposant le contexte de son élaboration ou de sa révision et en justifiant le projet de la commune.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Il n'a pas d'effet juridique propre.

➤ **La concertation**

Dans le cadre de la concertation, le Conseil Municipal entend associer la population à l'élaboration du PLU qui engagera l'avenir de Balaives-et-Butz pour les 15 prochaines années.

Pour se faire, en plus de mise en place de deux réunions publiques (une lors du Diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable puis une seconde lors du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation), la commune a envoyé un questionnaire à la population avec pour objectif une meilleure prise en compte des attentes des habitants dans le cadre de l'élaboration du PLU de Balaives-et-Butz.

PARTIE 2/ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

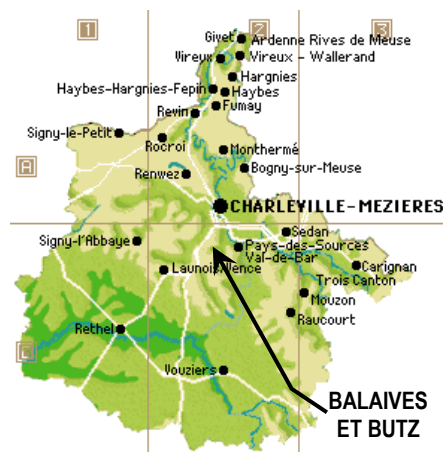
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1.1. Localisation de la commune



Région Champagne-Ardenne



BALAIVES ET BUTZ

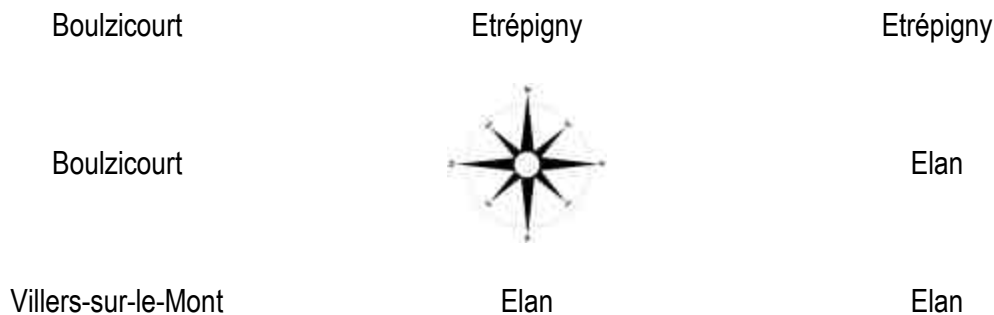


Territoire communal de Balaives-et-Butz

La commune de Balaives-et-Butz se situe en Région Champagne-Ardenne dans le département des Ardennes. Elle est localisée au centre du département. Balaives-et-Butz fait partie du canton de Flize dans l'arrondissement de Charleville-Mézières.

Entouré par les communes de Boulzicourt, Etrépnigny, Elan et Villers-sur-le-Mont, la commune est située à 10 km de Charleville-Mézières (à vol d'oiseau) qui est la préfecture du département, et la ville la plus grande alentours, et à une quinzaine de kilomètres de Sedan qui est la sous-préfecture la plus proche.

Villes et villages limitrophes à Balaives-et-Butz



Présentation du territoire



La commune n'est pas très éloignée des grands axes de circulation car la bretelle d'autoroute la plus proche se trouve à 7km environ à l'Ouest. Le territoire communal de Balaives-et-Butz bordé au sud par la Route Départementale 233 qui relie, entre autres, Flize et Singly. La commune possède aussi plusieurs chemins reliant directement le bourg principal aux fermes isolées, au Hameau de Butz, et aux villages avoisinants. Le maillage routier entourant la commune est peu dense, ce qui limite les voies d'accès vers Balaives-et-Butz mais le réseau de voies secondaire semble suffisamment développé pour maintenir la population dans le village.

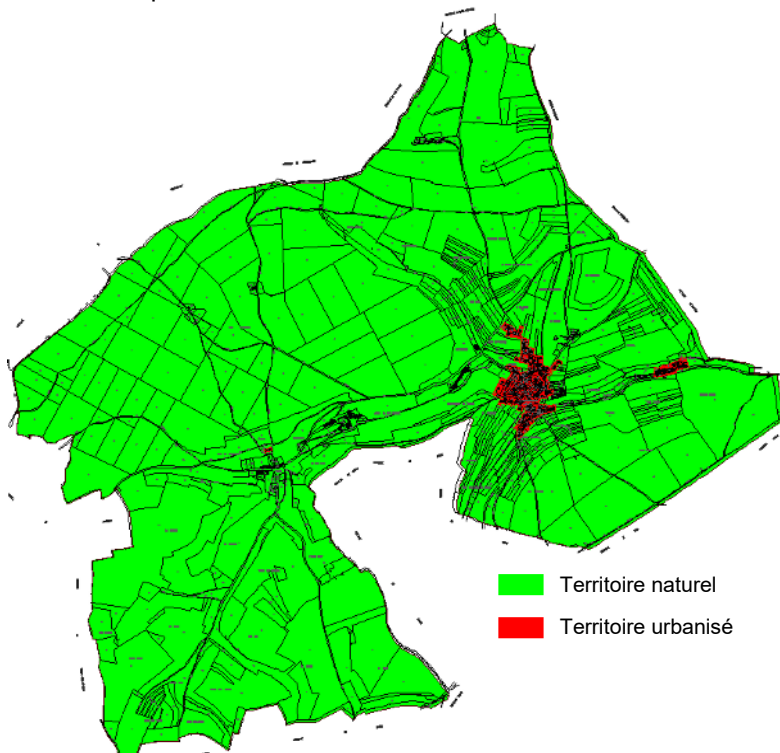


Source : géoportail

 Route Départementale

D'une superficie de 1,05km², la commune compte une population de 235 habitants (données INSEE 2008) soit une densité de population de 21 hab/km². Après une légère baisse de la population entre 1990 et 1999 (-4,2%), la commune voit le nombre de ses habitants augmenter à nouveau et atteindre aujourd'hui la quantité la plus importante depuis 1968 (données les plus anciennes de l'INSEE).

L'altitude moyenne de la commune est 250 m. Les altitudes maximales et minimales montrent un relief important allant de 326m à 173m.



Le territoire urbanisé représente 1,2 % du territoire communal contre 98,8 % de territoire naturel.

Le village de Balaives-et-Butz est constitué d'une enveloppe urbaine étalée autour d'un îlot central mais relativement diffus. L'urbanisation s'effectue le long des voies et principalement en direction de la Route de Saint-Marceau et la RD 233 aussi appelée Route de Boutancourt ainsi que le long des cours d'eau. Le hameau de Butz est détaché du bourg principal par la présence du Bois d'Enelle et se présente sous la forme d'une ferme et de maisons d'habitation. Deux éléments ponctuels sont également répertoriés sur le territoire communal, la ferme Eva au Nord et la ferme de Flamanville entre le hameau et le bourg de Balaives.

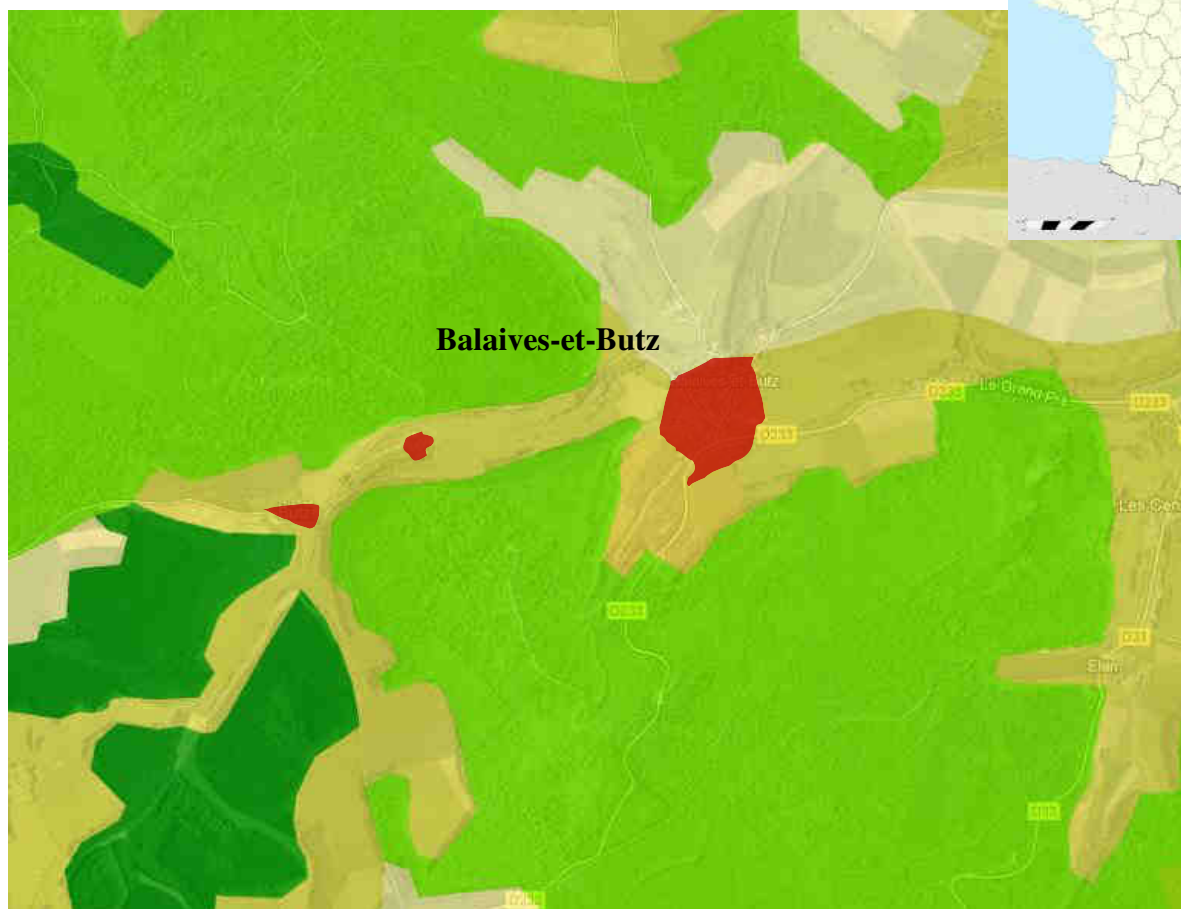


Le bourg de Balaives



Le hameau de Butz et la ferme de Flamanville

1.1.2. Occupation du sol



Source : geoportail.fr Corine land & Cover



La commune de Balaives-et-Butz comprend une majorité forêts et de milieux semi-naturels d'après les données Corine Land & Cover. En effet, la commune fait partie des crêtes préardennaises dont les sommets accueillent de nombreux massifs forestiers. Les espaces urbanisés de la ville sont fondés sur les espaces de plaine, de même que les territoires agricoles. Au nord de la commune on retrouve principalement des cultures permanentes alors qu'au sud, se sont des systèmes parcellaires et des cultures complexes. Le bourg de Balaives est toutefois principalement entouré de terres hétérogènes. Le hameau de Butz et les fermes isolées entre les deux entités longent le cours d'eau, autour duquel d'autres cultures du même type sont établies.

1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE

1.2.1. La commune de Balaives-et-Butz et ses documents d'urbanisme

➤ Mise en place d'un P.L.U.

La commune de Balaives-et-Butz n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme, la soumettant à l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme (règle de construction limitée). La commune souhaite à cette occasion procéder à l'élaboration d'un PLU avec pour objectifs de :

- définir les zones « urbanisables » ;
- définir les caractéristiques de l'habitat ;
- préserver les terres agricoles ;
- prévoir l'urbanisation future.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 5 Septembre 2006 a prescrit l'élaboration d'un PLU.

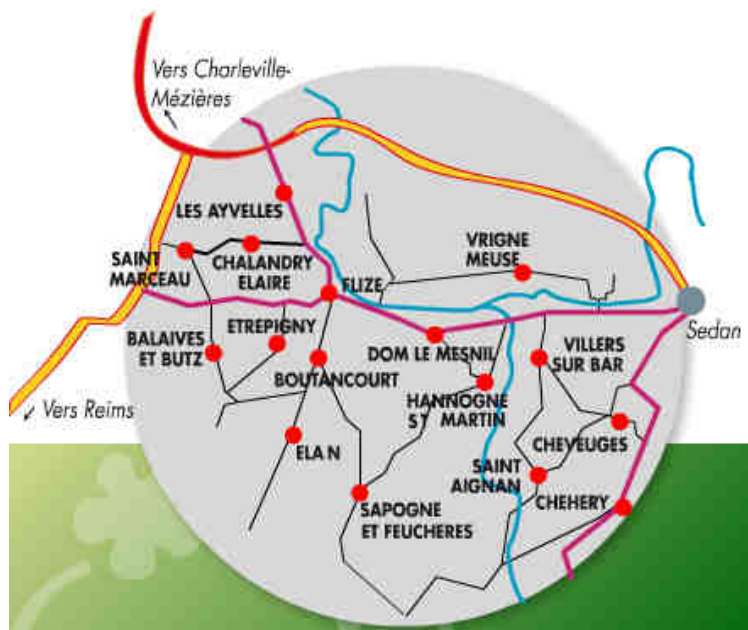
Le PLU doit être compatible (il ne doit pas interdire de faire ce que permettent ces documents) avec (L 121-2, L 121-1-9 du Code de l'Urbanisme) :

Le SDAGE, le SAGE qui définissent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité des eaux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Charleville-Mézières.

La commune de Balaives et Butz appartient également à la Communauté de Communes du Pays des Sources au Val de Bar. Le PLU ne doit pas être compatible avec la Communauté de Communes qui ne possède pas de document d'urbanisme.

1.2.2. La communauté de communes du pays des Sources au Val de Bar



En 1995, dix communes du val de Bar et des Crêtes préardennaises se sont associées pour former ensemble la Communauté de Communes des Sources au Val de Bar. On retrouvait alors : **Balaives-et-Butz**, Boutancourt, Chéhéry, Chaveuges, Elan, Etrépigny, Hannogne, Saint Martin, Sapogne et Feuchère, Saint Aignan et Villers sur Bar. Ce rassemblement comptait alors 2700 habitants.

En 2002, cinq nouvelles communes se sont jointes à cette communauté : Chalandry-Elaire, Dom le Mesnil, Flize, les Ayvelles et Saint Marceau. Et en 2004 Vrigne-Meuse a été le dernier village à s'associer à cette collectivité, regroupant ainsi 16 communes rurales, soit près de 7100 habitants au cœur des Ardennes.

La communauté de communes des Sources au Val de Bar possède plusieurs compétences qui sont soit obligatoires, complémentaires ou facultatives. On retrouve :

- Une commission en charge des finances et de la gestion des ordures ménagères.

La Communauté de Communes gère pour le compte de ses communes la compétence « collecte et traitement des ordures ménagères » dans le cadre d'une politique de l'environnement. Cela s'effectue soit par ramassage dans chaque commune ou grâce à la participation des habitants qui déposent eux-mêmes leurs déchets dans les bennes prévues à cet effet.

- Une commission en charge des travaux liés à la compétence d'aménagement du territoire de la Communauté de Communes. Elle permet de réaliser les projets d'ores et déjà approuvés par le conseil précédent, et de réfléchir à d'autres projets d'équipements pour la communauté de communes (notamment un pôle de santé ou une médiathèque).

- Une commission en charge du tourisme.

Dont le but est de poursuivre et d'encourager le développement touristique notamment en faisant la promotion des activités grâce au site web de l'office de tourisme des Sources au Val de Bar.

- Une commission dédiée aux services à la population, à l'environnement et au cadre de vie. Elle permet notamment de développer des coopérations avec d'autres collectivités pour mutualiser des actions et services à la population : par exemple la création d'une aide à la réalisation de certains travaux.

- Une commission en charge de la communication.
Qui développe différents moyens de communication pour mieux faire découvrir et connaître la Communauté de Communes, ses actions et compétences à ses habitants.

- Et depuis 2002, la compétence école et périscolaire est en place.
Elle est responsable du fonctionnement et de l'investissement relatif aux écoles primaires, maternelles et aux périscolaires de la collectivité, soit 3 groupements pédagogiques et 4 écoles pour 550 élèves.
En 2008, un service de halte-garderie s'est ouvert à l'école maternelle de Flize, qui relève également de la gouvernance de la Communauté de Communes des Sources au Val de Bar.

1.2.3. Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières

Les PLU des communes comprises dans le périmètre d'un Schéma Directeur, ou d'un SCoT (Schéma de Cohérence Territorial), doivent être compatibles avec les orientations de ce dernier.

Conformément aux articles L122-1 et R122-1 du Code de l'Urbanisme, le Document d'Orientations Générales (DOG) constitue le volet prescriptif du SCoT. S'agissant d'un document d'orientation à caractère général, il ne fixe pas pour chaque commune de prescriptions particulières. En revanche, il traite de l'ensemble des questions qui doivent être abordées à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme : PLU et des Cartes communales : CC) et indique le sens qui doit être donné aux réponses formulées dans le cadre de l'élaboration de ces documents. L'organisation du DOG correspond à l'obligation de satisfaire aux dispositions de l'article R122-3 du Code de l'Urbanisme et sa compréhension fait appel à une double lecture du DOG et du PADD.

Le 4 février 1977, le Schéma Directeur de l'Agglomération de Charleville-Mézières a été approuvé. La dernière révision approuvée date du 16 Mai 2005.

Il est important de rappeler que le SCoT influera donc sur le PLU de Balaives-et-Butz, d'où l'intérêt d'une prise en compte de ces orientations pour l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

La stratégie de développement mise en œuvre par les acteurs institutionnels est définie par 7 objectifs dans le PADD :

- Conforter l'industrie tout en diversifiant l'économie
- Etre un territoire attractif
- Effacer les stigmates du passé
- Valoriser le patrimoine
- Conforter l'armature urbaine centrale des Ardennes
- Etre un territoire durable
- Devenir résolument un territoire d'Europe du Nord-Ouest.

Le DOG protège les populations des risques et des nuisances résultant des activités humaines tels les établissements classés dont les périmètres doivent figurer dans les documents d'urbanisme et dont la présence doit être prise en compte dans la délimitation des extensions de l'urbanisation.

Mais, il s'agit aussi de limiter au strict nécessaire l'implantation d'activités ou d'équipements dont les nuisances impacteraient les zones d'habitat. On notera que l'organisation de l'urbanisation qui privilégie les territoires desservis par les transports en commun participe à la diminution du bruit et des émissions de gaz à effet de serre provenant de la circulation automobile.

Ces orientations sont déclinées dans les chapitres suivants :

- **Chapitre 1.** Orientations générales portant sur l'espace bâti.
- **Chapitre 2.** Orientations générales portant sur les infrastructures
- **Chapitre 3.** Orientations générales portant sur les espaces non bâtis.
- **Chapitre 4.** Orientations propres à certains territoires.

La commune de Balaives et Butz appartient à l'entité « vallée de la Vence » qui bénéficiera à terme des orientations déclinées par le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières. Globalement, le territoire concerné devra suivre les éléments suivants pour son développement :

Le développement des communes de la vallée de la Vence, notamment Poix-Terron, devra tenir compte du gain d'attractivité observé autour de la branche existante de l'A304. Il conviendra de privilégier un développement resserré autour des centres-villes, et pour Poix-Terron d'une éventuelle future gare TER.

Les traverses aux gabarits surdimensionnés des villages traversés par la RN51, notamment Poix-Terron et Boulzicourt pourront être requalifiées.

Les entrées de villes organisées au contact des échangeurs de l'A 304 (La Francheville et Poix-Terron) pourront être réhabilitées. Les ouvrages de franchissement agricoles, faunistiques, hydrauliques prévus dans le cadre des études réglementaires de l'A 304 devront être réalisés, entretenus et leur efficacité évaluée.

Les haies, les arbres isolés et les secteurs agricoles bocagers des Crêtes et de la Dépression Préardennaise sont à préserver. Un « bocage contemporain » pourra être reconstitué, adapté aux pratiques agricoles actuelles, là où les haies ont disparu et dans les secteurs remembrés à l'occasion des grands projets routiers. Une continuité dans les circulations le long de la Vence sera reconstituée ou recherchée dans le cadre du réseau de circulations douces, mais aussi en termes de continuité écologique et piscicole.

D'après la carte de synthèse des orientations du SCoT, la commune de Balaives-et-Butz semble n'avoir aucune obligation quant à son développement. Le Document d'Orientation Générales fait tout de même état d'une prescription de construction de 10 logements par hectares « utiles » soit une emprise moyenne de 1000 m² par lot. Pour être en cohérence avec les préconisations du SCoT sur tout le territoire de l'Agglomération, la commune de Balaives-et-Butz devra prendre en compte les préconisations du document d'urbanisme intercommunal dans les différentes pièces composant le PLU.

LE SECTEUR DE LA VALLEE DE LA VENCE : CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCOT



LE SECTEUR DE LA VALLEE DE LA VENCE : CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU SCOT

I A. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PORTANT SUR LES ESPACES BÂTIS À VOCATION ÉCONOMIQUE

HIERARCHISER ET QUALIFIER L'OFFRE FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE

- Pôle d'activités économiques d'intérêt communautaire à développer (extension de zone existante ou création)

I B. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PORTANT SUR LES ESPACES BÂTIS RÉSIDENTIELS OU MIXTES

ENCADRER L'EXTENSION DES ESPACES RÉSIDENTIELS OU MIXTES

- Orientation spatiale à privilégier pour les extensions urbaines à dominante habitat ou mixte
- Zone inondable : interdiction d'urbaniser dans les espaces concernés (sauf dérogation particulière inscrite dans les PPRI existants ou futurs)
- Centralité secondaire de l'agglomération de Charleville-Mézières : secteur prioritaire de renouvellement et/ou de densification urbaine
- Friche d'activités à requalifier
- Ville relais
- Front bâti tourné vers la Meuse ou un de ses affluents, à valoriser
- Village site : préservation des qualités paysagères spécifiques dans les documents d'urbanisme communaux

II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PORTANT SUR LES INFRASTRUCTURES

MAÎTRISER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT DES ROUTES

- « Littoral routier » : zone de sensibilité paysagère dans laquelle l'aménagement devra respecter une marge de recul par rapport à l'infrastructure (300m hors zones U et AU, appliquée au cas par cas en cas de zone U et AU)
- Voie urbaine à requalifier (axe urbain structurant, d'entrée de ville ou traverse de bourg)
- Centralité à renforcer par un aménagement spécifique réduisant l'effet de linéarité de la traverse de bourg

III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PORTANT SUR LES ESPACES NON BÂTIS

MAÎTRISER ET PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

- Périmètre de protection éloigné de captage
- Captage AEP

PRÉSERVER ET ACCROÎTRE LA QUALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

- Perméabilité agricole et/ou écologique à préserver : urbanisation interdite - aménagement adapté des infrastructures routières et ferroviaires le cas échéant

PROTÉGER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- Espace naturel protégé : urbanisation interdite

VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE

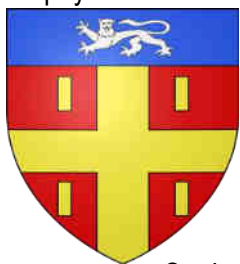
- Site lié à l'eau à maîtriser et à aménager prioritairement pour l'accueil du public
- Liaison douce à aménager entre un village et un site lié à l'eau aménagé pour l'accueil du public
- Trame verte, circulations douces et corridor écologique le long de la Vence

III. LES ORIENTATIONS PROPRES AU SECTEUR DE CHARLEVILLE-MÉZIERES : CONSTITUER UNE TRAME «VERTE ET BLEUE» AU COEUR DU TERRITOIRE

- Liaison douce à créer ou à conforter
- Espace non bâti à protéger de l'urbanisation et à intégrer à la trame « verte et bleue » d'agglomération

1.3. HISTORIQUE

Suite à l'ordonnance du Roi Charles X le 25 Mai 1828, les deux villages de Baleyve et Buz au cœur du pays des sources fusionnent.



Blason de la commune de Balaives-et-Butz

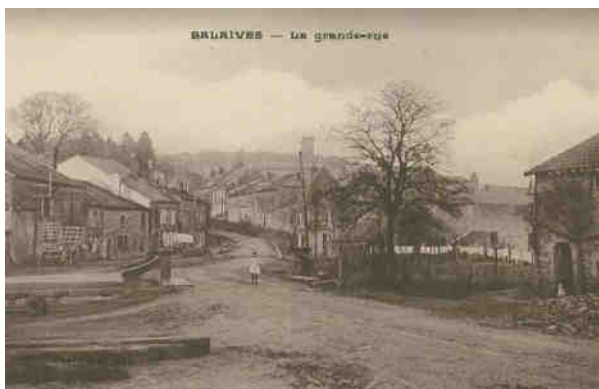
Quelques cartes postales anciennes de Balaives-et-Butz



L'église de Balaives



Le château de Balaives



La Grande Rue



Le petit Pont et la rue du Moulin



L'entrée du village



vue générale sur le village

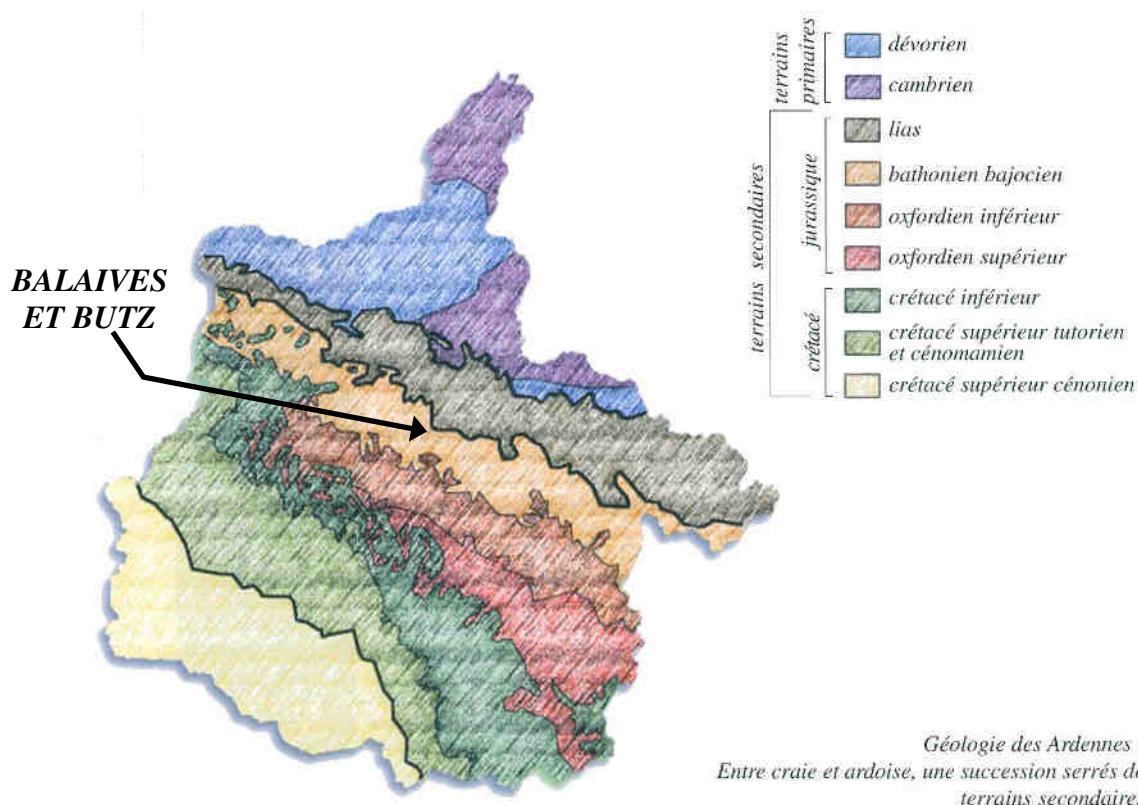
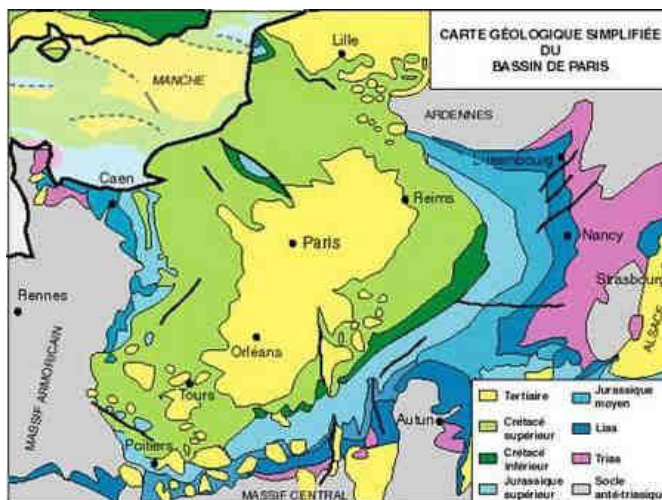
Sources : archives.cg08.fr

2. ANALYSE DU TERRITOIRE NATUREL

2.1. MILIEU PHYSIQUE NATUREL

2.1.1. Géologie et géomorphologie

La commune de Balaives-et-Butz se situe en premier lieu dans le bassin parisien. On y retrouve des couches géologiques allant du crétacé supérieur, puis jurassique supérieur à moyen et enfin du lias plus on se dirige vers les Ardennes. Cette structure géologique provient de la formation de la chaîne de montagne dite « hercynienne », et plus particulièrement de la phase orogénique ardennaise, qui est la plus ancienne pour cet ensemble montagnard et correspond à la fermeture d'un paléo-océan par collision de deux continents. Cela explique la présence d'eau et justifie la présence du relief des crêtes ardennaises.



La côte Bajocienne, qui marque les confins du Bassin Parisien, s'allonge dans le département au-dessus de la dépression pré-ardennaise, sur une soixantaine de kilomètres pour moins de dix kilomètres de largeur. Elle domine successivement la vallée de la Chiers, la vallée de la Meuse et la

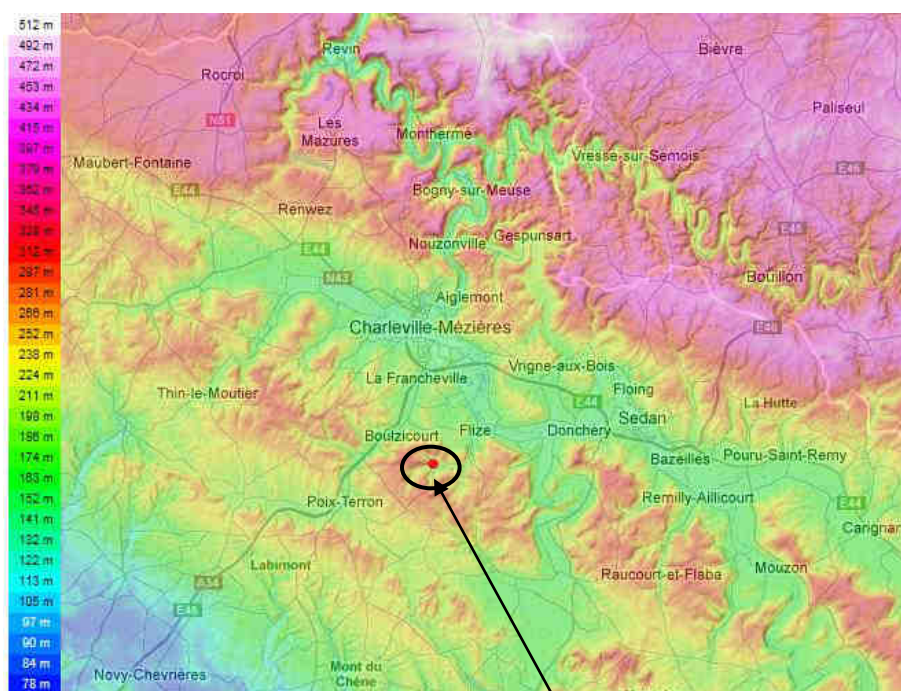
vallée de la Sormonne, ouvrant des vues lointaines dominantes sur la dépression, cadrée à l'horizon par les pentes forestières du massif Ardennais. Comme la crête de Poix, ses hauteurs restent le plus souvent occupées par des forêts, héritage pour beaucoup d'entre elles d'une mise en valeur du territoire par les moines du Moyen-âge.

La particularité de cette crête, comparée aux autres du département, est de ne pas offrir un profil dissymétrique de cuesta en tremplin aussi lisible : l'ensemble ressemble plutôt à une succession de collines étirées en linéaire. Les plus petits affluents quant à eux contribuent à plisser les pentes et à complexifier le relief de la crête en collines successives



Source : jmbenoit.free.fr

2.1.2. Topographie et relief



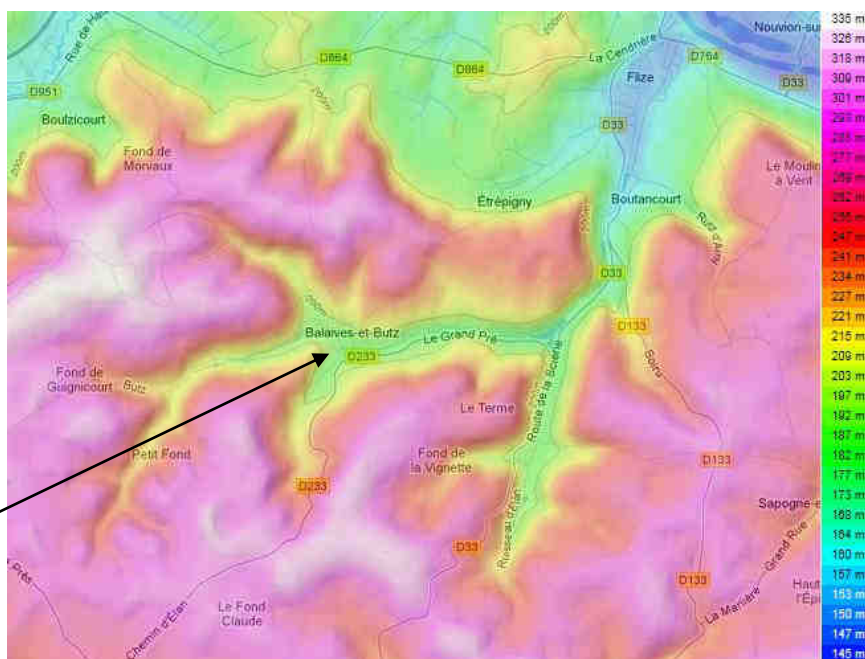
Balaises-et-Butz

La Commune de Balaises-et-Butz se situe dans les Crêtes préardennaises, mais à la limite de la dépression ardennaise. Cet endroit de transition lui confère une topographie particulière allant de 330 à 170m d'altitude environ. Les deux bourgs étant idéalement dans la partie la moins élevée, longeant un cours d'eau, on y recense de nombreuses cultures. Le relief présent à proximité des parties urbanisées est adouci par les massifs forestiers qu'il comporte.

Source : cartes-topographiques.fr

Les forêts sont visibles depuis chaque endroit du village et forment la ligne d'horizon où que l'on soit. Le village quant à lui est très peu visible. La topographie de fond de vallée caractéristique des villages des crêtes préardennaises se retrouve à chaque niveau du territoire communal, de son point culminant et forestier à son point le plus bas qui est cultivé.

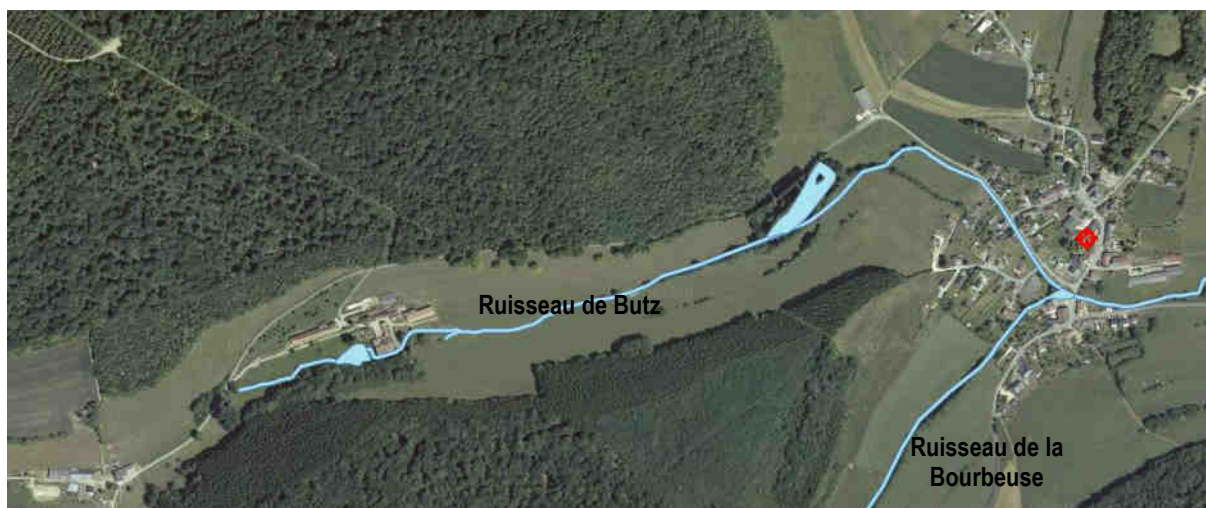
Balaives-et-Butz



Source : cartes-topographiques.fr

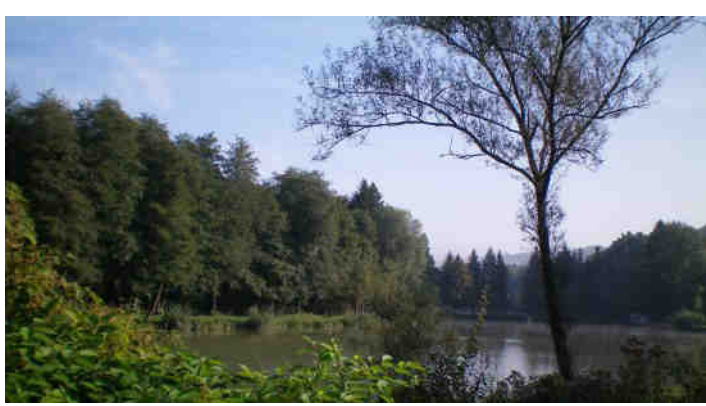
2.1.3. Hydrographie

➤ Le réseau hydrographique



Source : geoportail.fr

Le département des Ardennes est traversé par la Meuse aux abords de Charleville-Mézières et jusqu'en Lorraine. La commune de Balaives-et-Butz profite d'en affluant de la Meuse autour duquel elle a structuré son urbanisation. Le bras principal du ruisseau, reliant les fermes isolées entre Balaives et le hameau de Butz est appelé le ruisseau de Butz, alors que le bras se prolongeant vers le sud de la commune est la Bourbeuse. Le cours du ruisseau de Butz est échelonné par deux étangs naturels.



➤ Zones inondables

Le risque inondation ne figure pas parmi les risques connus sur la commune. Balaives-et-Butz n'est pas non plus comprise dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI)¹. Cependant certaines zones de la communes sont humides, notamment le terrain de foot et des jardins de la Rue du Routon.

Il est néanmoins recommandé de limiter le ruissellement urbain et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble du bassin hydrographique (par exemple retenir sur la parcelle une partie des précipitations, limiter la concentration des ruissellements, retenir et stocker les excédents des chenaux d'écoulement...). Si un zonage d'assainissement pluvial existe, des dispositions techniques sur la gestion des eaux pluviales y figurent.

Les objectifs prévus par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse devront également être pris en compte dans le futur document d'urbanisme.

¹ L'AZI est un outil de connaissance des aléas inondation. Il a pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des inondations historiques. Il montre également les caractéristiques de l'aléa pour des crues que l'on qualifiera de rares (c'est-à-dire avec une période de retour supérieure à 100 ans).

➤ Orientations du SDAGE Rhin-Meuse

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) s'imposent au Plan Local d'Urbanisme des communes situées dans leur périmètre, par rapport de compatibilité (L. 124-2 du Code de l'Urbanisme, L.212-3 du Code de l'Environnement).

La commune de Balaives-et-Butz appartient au SDAGE Rhin-Meuse adopté le 27 Novembre 2012.

Il est organisé selon trois axes majeurs :

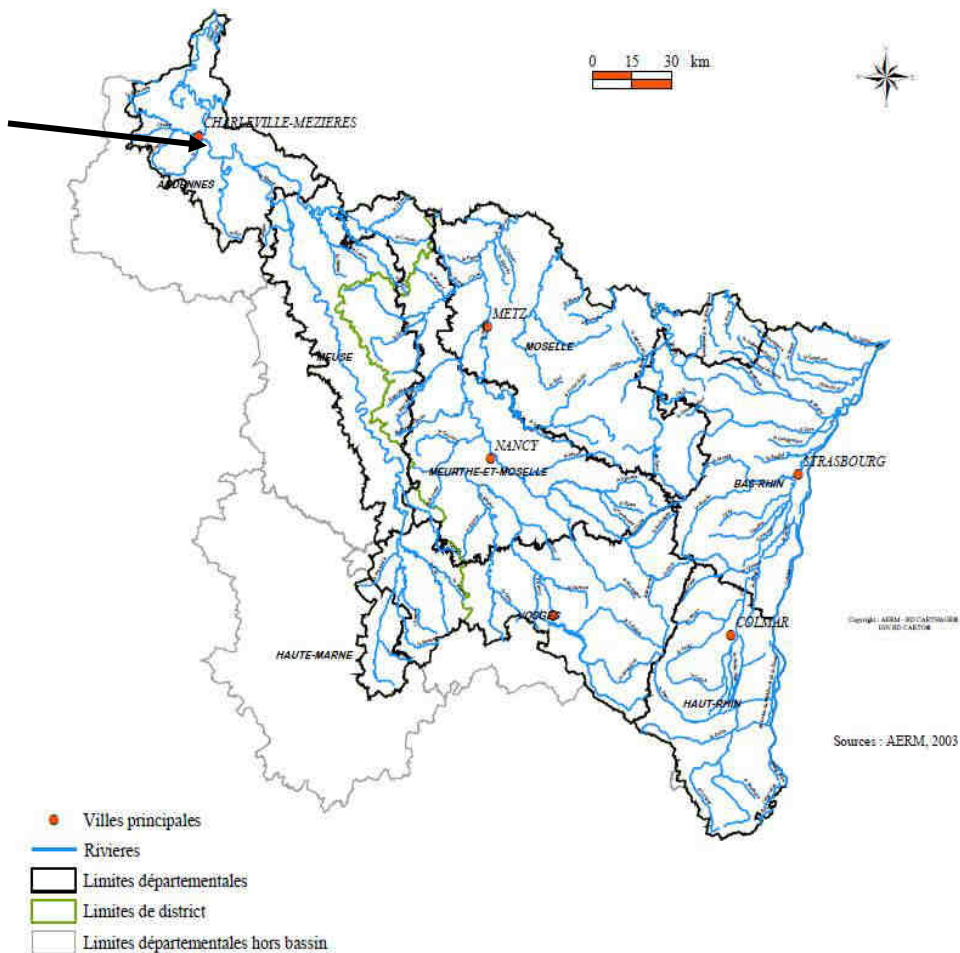
- Définir les orientations permettant de satisfaire les grands principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau selon l'article L211-1 et L430-1 du Code de l'Environnement.
- Fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque masse d'eau du bassin.
- Pour réaliser les objectifs, il fixe les aménagements et dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Il compte 6 thèmes majeurs pour lesquels un enjeu est défini :

- **Eau et santé** : améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade.
- **Eau et pollution** : garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines.
- **Eau, nature et biodiversité** : retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques.
- **Eau et rareté** : encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse.
- **Eau et aménagement du territoire** : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires.
- **Eau et gouvernance** : développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.

HYDROGRAPHIE DU BASSIN RHIN MEUSE

Balaives-et-Butz



2.1.4. Données climatiques

Le département des Ardennes est caractérisé par des conditions climatiques qui se situent à mi-chemin entre le climat semi-continental des contrées de l'Est de la France et le climat océanique des bords de Manche. On peut dire que les Ardennes sont soumises à un climat continental atténué puisqu'il y fait moins froid l'hiver qu'en Alsace (et moins chaud l'été) mais qu'il y pleut plus l'été qu'à Nantes (et moins l'hiver).

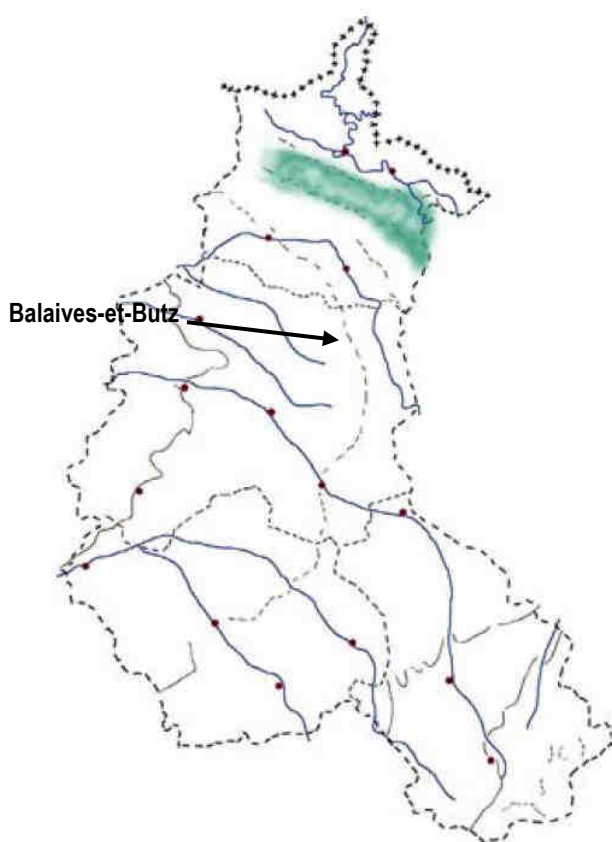
| Données climatiques | Ardennes | Moyenne Nationale |
|---------------------|----------|-------------------|
| Ensoleillement | | 1 973 h / an |
| Pluie | | 770 mm / an |
| Neige | | 14 j / an |
| Orage | | 22 j / an |
| Brouillard | | 40 j / an |

Le nombre d'heures d'ensoleillement par an en moyenne est de 1 973, ce qui correspond à 232 jours (à raison de 8h30 d'ensoleillement par jour répartis uniformément que les périodes soient d'ensoleillement soient courtes ou non).

Les précipitations annuelles restent assez importantes : 770 mm en moyenne sur tout le département, pourtant le climat est différent que l'on se trouve au Nord des Ardennes ou dans la partie Sud. Le Nord considéré comme « continental dégradé » subit de fortes précipitations en automne et de fréquentes gelées en hiver, alors que le Sud définit comme « continental tempéré » ou « océanique dégradé » voit des hivers plus froids que le climat océanique des départements voisins et des étés plus chauds. En termes de pluviométrie, les précipitations sont plus importantes en plaines dans cette zone du département.

2.2. ANALYSE PAYSAGERE

2.2.1. Les Crêtes Préardennaises : entité paysagère principale



Le territoire communal de Balaives-et-Butz s'inscrit dans l'unité paysagère des Crêtes préardennaises.

Ce paysage se caractérise des reliefs et coteaux boisés, des grandes plaines humides. La commune de Balaives-et-Butz se situe en pied de crêtes préardennaises. Elle est surplombée par de nombreux massifs forestiers et entourés par de grandes plaines (pâtures et champs de blé et maïs).

Le relief le plus marqué atteint 330 mètres environ alors que les creux des dépressions sont à 170 m d'altitude. Cela procure à cet endroit sa légitimité quant à la dénomination de crête. En effet, près de 160 mètres séparent les prairies et les sommets boisés. Le village se retrouve en fond de vallée est peu visible de loin le préservant dans un cadre naturel important.

La façade Nord de cette entité géomorphologique que sont les crêtes préardennaises, compose avec de nombreuses rivières et cours d'eau. Balaives-

et-Butz ne déroge pas à la règle et fonde son urbanisation le long du ruisseau de Butz qui relie le bourg de Balaives au hameau du Butz en passant par la Ferme de Flamenville.

Source : l'Atlas régional et départementaux des paysages de la DREAL Champagne-Ardenne

2.2.2. Composition du paysage communal

Caractéristiques paysagères clés :

- Des bois et forêts omniprésents sur les coteaux
- Des grandes plaines dominées par les pâtures
- Un village étendu autour d'un îlot central et des fermes et hameaux isolés dans la plaine.



➤ Le paysage naturel et agricole

L'analyse des perceptions visuelles à partir des différents sites existants à Balaives-et-Butz détermine une organisation du ban communal en quatre grandes unités paysagères : les paysages agricoles (pâtures et grandes cultures), les bois et forêts, les espaces humides (étangs, ripisylves), les espaces urbanisés (village).

La grande culture est présente sur l'ensemble de ce paysage. Elle est issue des opérations de remembrement et s'étale sur toutes les terres qui lui sont favorables, c'est-à-dire les secteurs où l'humidité est la moins présente ou bien encore là où le drainage a pu favoriser l'évacuation de l'eau. Ces zones de grandes cultures proposent de vastes ensembles homogènes où les parcelles de grandes tailles se succèdent avec régularité, sans aucun élément de verticalité.



La grande culture s'interrompt sur les secteurs les plus humides pour laisser place aux **prairies**, signes des pratiques d'élevage, toujours présentes. Elles sont principalement situées dans les fonds de vallées humides et les secteurs plats, d'épandage des rivières. Elles sont souvent inondées durant l'hiver et montrent de véritables glacis d'eau qui confèrent à ce paysage une grande variabilité.

Au point de vue botanique, ces zones représentent des milieux très appauvris, où seules quelques espèces végétales spontanées résistantes aux phytocides peuvent subsister en limite de culture. Les bordures étroites et herbeuses, autour des parcelles et le long des chemins, profitent ainsi à des espèces banales et résistantes.

Ces bandes herbeuses apportent à certaines espèces animales spécialisées un complément de nourriture et fournissent des possibilités supplémentaires d'abri. Les cultures profitent à un petit nombre d'espèces peu exigeantes et spécialisées (rongeurs, insectes) et par quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils.

ENJEU : Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bandes boisées qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de recréer.

Les pâtures sont régulièrement présentes sur le territoire. Entourées de buissons, de bosquet ou d'arbres isolés, elles fournissent une multitude de petits habitats. Elles renferment des plantes généralement résistantes au piétinement et à la production fourragère. Les petites prairies isolées ne constituent pas, d'un point de vue faunistique, des milieux très remarquables.

ENJEU : L'intérêt de ce type de milieu paraît anodin, mais est en réalité source d'une grande biodiversité.



Prairies à la sortie du bourg de Balaives en direction de Butz.

La forêt (au sens général du terme) cerne la commune par le biais de la Forêt d'Enelle au Nord, le Bois Marguerite à l'Est du territoire communal, plusieurs bois au Sud-Est et la forêt domaniale Ouest d'Elan au Sud-Ouest.



Vue sur les champs, pâtures et bois, depuis l'entrée Est de la commune

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une grande variété d'animaux ou de lisières :

- insectes et autre invertébrés (papillon, carabes, escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (grenouille rousse, orvet fragile, couleuvre à collier...),
- oiseaux (loriot jaune, gobe-mouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...),
- mammifères (muscardin, écureuil, lièvre, sanglier, chevreuil, renard, hérisson...),

ENJEU : Le principal enjeu repose sur la présentation des massifs forestiers remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du territoire.

Ces massifs forestiers sont aujourd'hui sous le régime forestier.

Les ripisylves bordent le ruisseau de Butz, le ruisseau de la Bourbeuse qui va vers le sud de Balaives et les deux étangs présents sur le territoire communal. Une ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau. Ces espaces ont une fonction de maintien des berges mais est aussi un corridor biologique particulier, qui a d'importantes fonctions d'abri et de source de nourriture pour de grand nombre d'animaux (insectes, reptiles, oiseaux, mammifères, poissons, crustacés..) qui la colonisent, ou en dépendent pour leur nourriture.



Ripisylve qui permet de repérer l'endroit où coule le ruisseau de Butz

Les vergers et les jardins sont généralement situés à la limite entre village et champs, reflet d'une époque où leur production servait aux besoins locaux. Certains sont au cœur du village. Leur qualité biologique repose sur le type d'entretien effectué par les propriétaires. De multiples formes d'entretien font que les secteurs de vergers présentent souvent un ensemble de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardins, buissons...) De façon générale, la flore y est banale mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux) épargné par l'intensification agricole.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un grand intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification.



Hameau de Butz



Rue du Château, Balaives.



Village de Balaives



Grand Rue, Balaives

ENJEU : Les vergers constituent un espace tampon entre les lieux et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords du village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

➤ Le paysage urbain

Les paysages urbains sont importants pour l'image qu'ils donnent du territoire ; d'autant que le village comprend plusieurs entrées.



Panorama du village à partir de la Route de Saint-Marceau au Nord

Le village de Balaives-et-Butz se situe dans la partie centrale au Sud du territoire communal. Il est entouré de grandes prairies et de forêts.

Dans les Crêtes préardennaises, le bâti est essentiellement constitué de fermes de calcaire jaune souvent regroupées voire mitoyennes. La topographie du lieu ne nous permet pas d'apercevoir le cœur du village au premier coup d'œil. Toutefois on peut apercevoir les nouvelles constructions qui se dressent vers les entrées de village, et dont l'architecture n'est pas toujours cohérente avec le bâti historique. Le village se trouve en creux de vallée protégé des regards par les bois et forêts.



Vue prise sur la Route de Butz

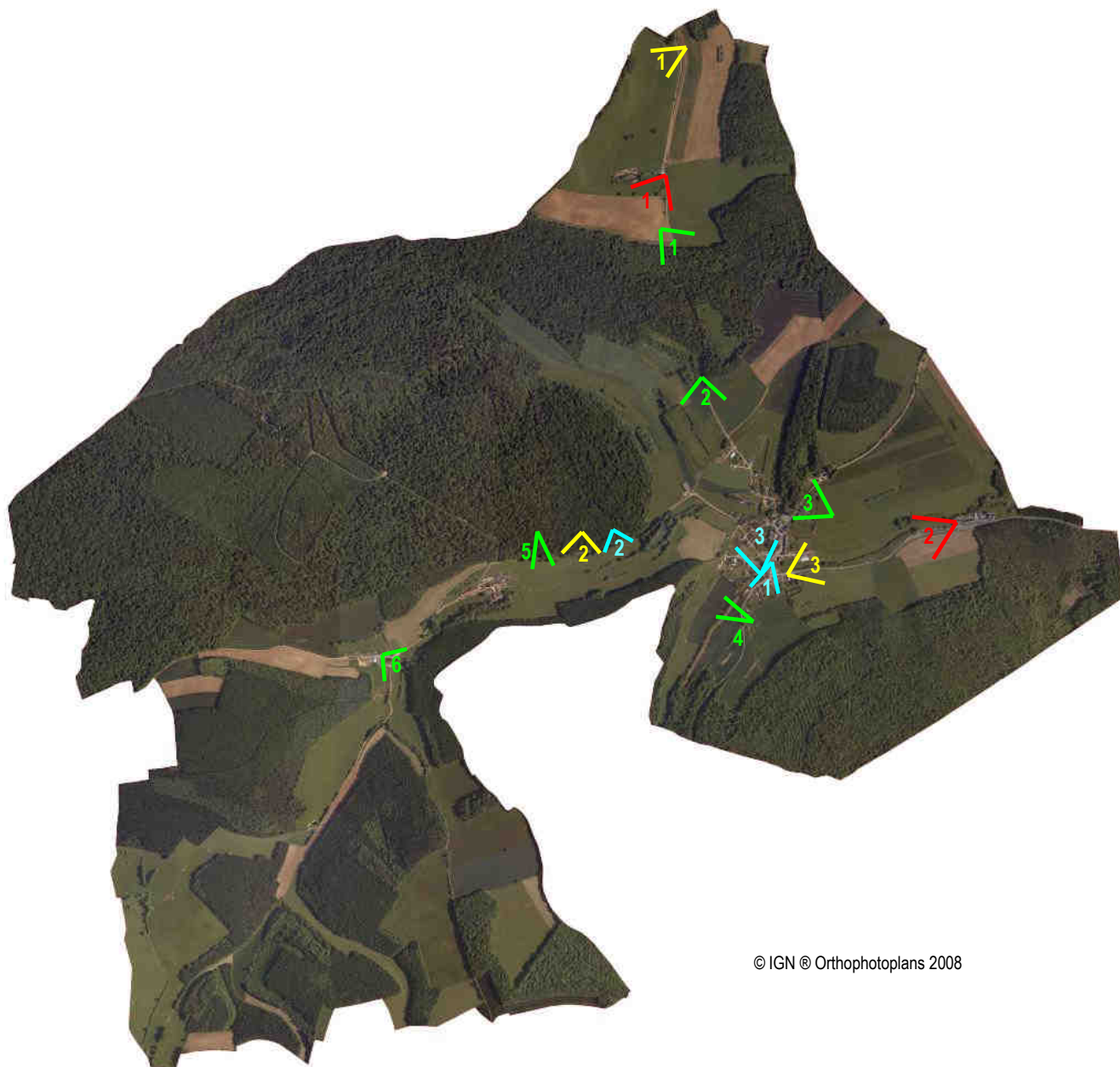
Cet angle de vue ne permet pas non plus de voir le centre ancien du village. Des arbres isolés et des haies boisées sont présents sur les coteaux, séparant ainsi la commune des grandes prairies à certains endroits et limitant la vue. Seules les nouvelles constructions aux abords du village sont visibles. Au loin on peut apercevoir l'église qui se trouve dans les hauteurs du village également, laissant apparaître une des richesses patrimoniales du village et entraînant les visiteurs à en découvrir davantage.

Une fois dans le village, on remarque plus encore l'extension vers les entrées de village. Le cœur de Balaives est constitué de successions de maisons mitoyennes qui donnent une impression de longueur au village. L'îlot central structure le centre et ne laisse pas du tout la vue libre sur les paysages.

2.2.3. Les points de vue de qualité

➤ Sur le grand paysage

Sur le territoire de Balaives-et-Butz, les points de vue sur le grand paysage sont nombreux, et différents. La vue sur le grand paysage est marquée principalement par les grandes prairies d'une part, et sur les boisements d'autre part. Les panoramas obtenus sont très différents d'un point à un autre du fait du relief important sur le territoire communal.



© IGN ® Orthophotoplans 2008

| | | | |
|----------------------------|---|-----------------|---|
| Vues sur cultures |  | Vues sur l'eau |  |
| Vues sur les Bois - Forêts |  | Vues sur pâture |  |

Le SCoT de Charleville-Mézières s'exprime en faveur de la conservation des points de vue de qualité sur le territoire. Une orientation spécifique impose de maîtriser le paysage et l'environnement des grandes infrastructures, ici l'on parle notamment de la RD 233. Le SCoT précise que les routes jouent

un rôle important pour le rayonnement de l'Agglomération de Charleville-Mézières, en constituant non seulement des vecteurs de développement par l'amélioration des transports et des déplacements, mais aussi en constituant des vitrines du territoire offertes à la vue des usagers.

Les cônes de vues les plus intéressants sur le territoire sont sur :

(Se référer à la carte précédente pour localisation)

Les cultures



Vue sur les cultures n°1 à la Ferme Eva



Vue sur les cultures n°2 sur la route de Boutancourt

Les pâtures



Vue sur les pâtures n°1 à l'entrée Nord



Vue sur les pâtures n°2 sur la route de Butz



Vue sur les pâtures n°3 au Sud vers Vynex

Les cours d'eau



Vue n°1 sur le ruisseau Bourbeuse



Vue n°2 sur le ruisseau de Butz en contrebas



Vue n°3 sur le ruisseau de Butz dans le village

Les bois et forêts



Vue sur les bois et forêts n° 1 près de la Ferme Eva



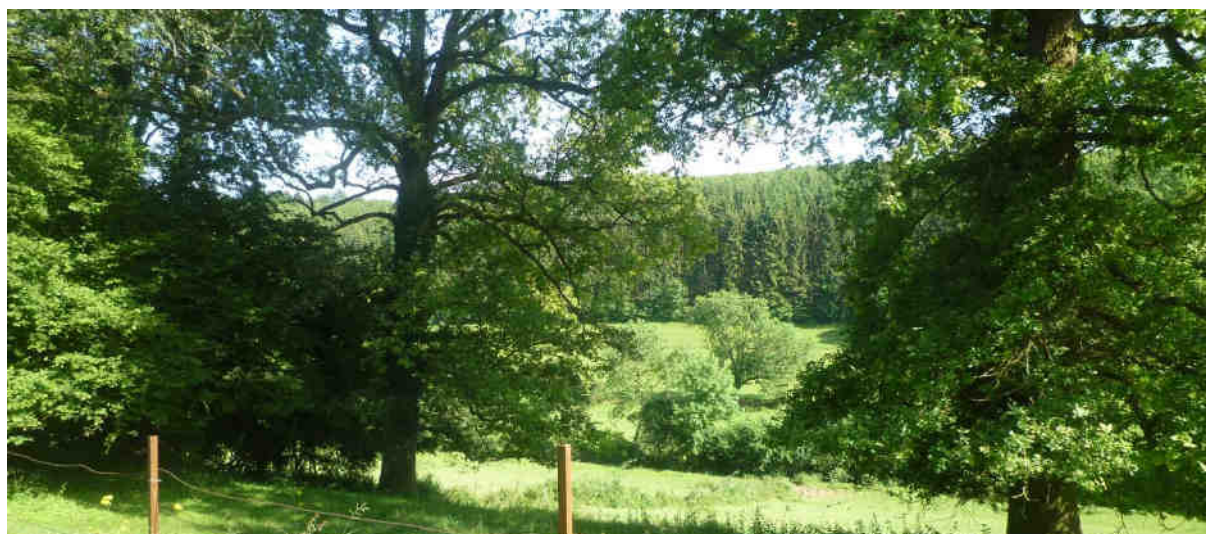
Vue n° 2 à l'entrée Nord de Balaives



Vue sur les bois et forêts n° 3



Vue sur les bois et forêts n° 4 à l'Ouest



Vue n°5 sur la route du hameau de Butz

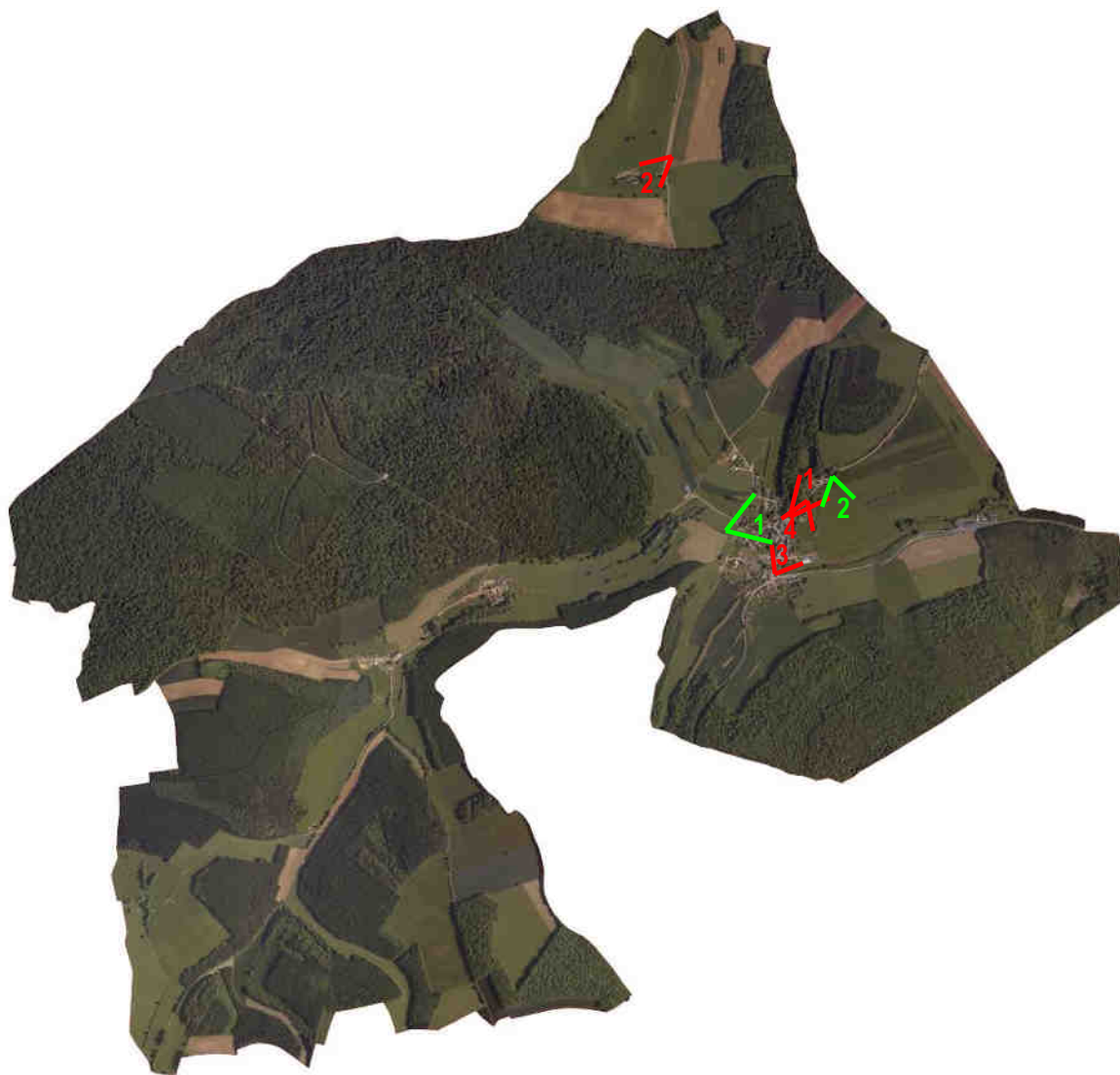


Vue n°6 depuis le hameau de Butz

➤ **Sur le village**

Les points de vue intéressants, dans et à proximité du village de Balaives-et-Butz, sont en direction du patrimoine architectural de la commune. La carte suivante reprend les cônes de vue intéressant sur le village et à partir du village sur le paysage.

(Pour plus d'information sur le patrimoine se référer au point 4. Le patrimoine naturel et bâti remarquable)



© IGN ® Orthophotoplans 2008

Vue sur le patrimoine architectural ➤

Vue sur le paysage depuis le village ➤

Le patrimoine architectural dans le village



Vue n°1 sur le Château



Vue n°2 sur la ferme Eva



Vue n°3 sur la Grand Rue



Vue n°4 sur l'église

Le paysage depuis le village



Vue n°1 depuis le Chemin de la Pointe



Vue n°2 depuis le Château

2.3 ANALYSE DE LA BIODIVERSITE ET DES MILIEUX NATURELS

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières incite à protéger les espaces naturels remarquables notamment en interdisant l'urbanisation et toute activité d'extraction dans les espaces recensés au titre des espaces naturels protégés au titre du SCoT. Ces espaces sont les espaces boisés classés et les zones recensées au niveau national ou européen comme étant des milieux accueillant des espèces protégées ou des associations végétales originales (Arrêté de Protection du Biotope, ZNIEFF, Zones Natura 2000...). Certaines activités sont autorisées dans ces zones mais elles sont soumises à réglementation et une évaluation de leur incidence potentielle sur la biodiversité doit être établie.

2.3.1. Les ZNIEFF

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel du territoire. Elle identifie et décrit scientifiquement des secteurs possédant des richesses naturelles à protéger et à mettre en valeur. La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

➤ Objectifs

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

On distingue deux types de ZNIEFF

Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;

Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

➤ Effets de l'inscription

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité, ni sur les activités humaines (agriculture, chasse, pêche,...) qui peuvent continuer à s'y exercer sous réserve du respect de la législation sur les espèces protégées.

La circulaire du 10 octobre 1989 concernant la préservation de certains espaces et milieux littoraux recommande la prise en compte des ZNIEFF de type I pour la définition des milieux qui doivent être protégés.

La loi du 8 janvier 1993 impose aux préfets de communiquer les éléments d'information utile relatifs aux ZNIEFF à toute commune prescrivant l'élaboration ou la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, SCOT), cet inventaire fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels (zone N,...).

Une jurisprudence maintenant étoffée rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. Mais sa présence est un élément révélateur d'un intérêt biologique certain et, par conséquent, peut constituer un indice pour le juge lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels (insuffisance éventuelle de l'étude d'impact si elle ne prend pas correctement en compte l'existence de la ZNIEFF, voire risque d'erreur manifeste d'appréciation si l'autorité administrative ne prend pas en compte la ZNIEFF).

➤ **Prise en compte des ZNIEFF dans la planification et les documents d'urbanisme**

Le zonage et le règlement des documents d'urbanisme doivent s'efforcer de prendre en compte les ZNIEFF. En particulier, si des espèces protégées sont présentes sur la zone, il conviendra de veiller à appliquer la réglementation adéquate.

Il est recommandé de tenir compte du type de ZNIEFF dans l'utilisation du sol dans les documents d'urbanisme :

Les ZNIEFF de type I sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Il est souhaitable de les classer en zones N (règlement des PLU) ou de n'y tolérer que de légers aménagements à finalité pédagogique (sentiers pédestres, points de vue...). Il est aussi possible d'utiliser l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme : les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage et [...] secteurs à protéger [...] pour des motifs d'ordre écologique* » et les porter au plan de zonage avec une trame particulière comme le prévoit l'article R. 123-11, h).

Les ZNIEFF de type II, présentant des enjeux moins forts, des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

➤ **Les ZNIEFF sur la commune de Balaives-et-Butz**

La commune de Balaives-et-Butz est couverte par une Z.N.I.E.F.F (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type II : La ZNIEFF de type II Bois d'Enelle au Sud de Boulzicourt.

Les éléments suivants sont extraits de la DREAL Champagne-Ardenne.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL DE LA REGION CHAMPAGNE-ARDENNE

Bois d'Enelle au sud de Boulzicourt

L'inventaire du Patrimoine naturel dénommé inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Znieff) a notamment pour but de vous aider à connaître et à mieux gérer les richesses naturelles de votre commune. Cet inventaire national, initié en 1982 par le Ministère chargé de l'Environnement, a été financé en Champagne-Ardenne par l'Etat et le Conseil Régional. Il a été actualisé et complété entre 1997 et 2003.

La nature constitue une richesse qui contribue à la qualité de notre vie quotidienne ; elle peut constituer un atout pour le développement économique de notre région. Les zones naturelles inventoriées dans les Znieff sont comparables aux monuments et aux oeuvres d'art. Comme tout patrimoine, elles doivent être protégées et entretenues pour être transmises intactes ou restaurées aux générations futures.

Une Znieff est une zone de superficie variable dont la valeur biologique élevée est due à la présence d'espèces animales et végétales rares et (ou) à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt particulier d'un point de vue paysager, géologique ou hydrologique par exemple.

Votre commune est concernée par une ou plusieurs des 814 Znieff de la région Champagne-Ardenne. Nous vous présentons ici celle dite du **Bois d'Enelle au sud de Boulzicourt**.

Une zone naturelle est souvent un milieu fragile et menacé. Compte-tenu de l'intérêt que présente le Patrimoine Naturel pour chacun d'entre nous, nous vous remercions des actions qu'il vous sera possible d'initier en vue de sensibiliser à cet important problème le plus large auditoire.

Communes de Boulzicourt, de Balaives-et-Butz et de Villers-sur-le-Mont

Département des Ardennes

Bois d'Enelle

Znieff n° 210020085

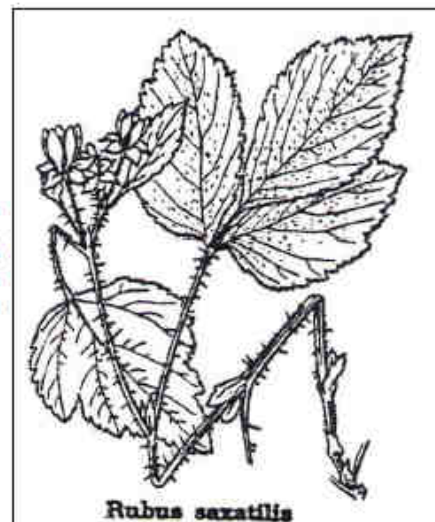
Un site botanique important pour les Ardennes calcaires

La Znieff du Bois d'Enelle est située au sud de Boulzicourt, dans la région naturelle des Crêtes préardennaises.

Essentiellement forestière, elle comprend différents types de boisement selon la topographie (frênaie-acéraie des pentes abruptes, hêtraie calcicole des versants bien exposés) ou la gestion sylvicole (chênaie-frênaie et toutes les formes de transition de la hêtraie à la chênaie-charmaie). Les essences forestières sont le hêtre, le frêne, le chêne sessile, le charme, l'alisier blanc, l'alisier torminal, le sorbier des oiseleurs, l'érable champêtre, l'érable plane, l'érable sycomore et le merisier. La végétation des lisières et des allées forestières est restée, quant à elle, très typique. Quelques pelouses subsistent localement (Côte de la Vierge Marie et au-dessus du Fond de la Valière).

On rencontre dans la Znieff des espèces végétales assez peu communes à rares, certaines protégées ou/et en voie de disparition dans les Ardennes, souvent d'origine montagnarde : le bois joli, l'épiaire des Alpes, la laïche des montagnes, la laïche pied-d'oiseau, la ronce des rochers... Ces deux dernières sont protégées, au niveau régional pour la première et dans les Ardennes pour la seconde.

La ronce des rochers est assez commune dans les montagnes de l'Est, le Massif central, les Pyrénées. Elle est rare dans les Ardennes où elle se rencontre surtout dans les hêtraies chaudes des Crêtes préardennaises. Elle est protégée au niveau départemental.

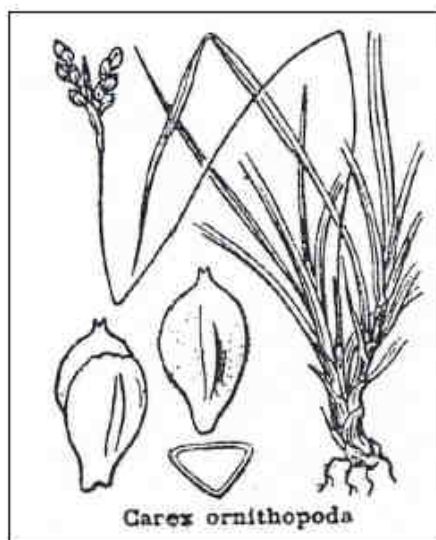


Une protection et une gestion possibles

L'existence d'une Znieff ne signifie pas qu'une zone doit être protégée réglementairement : cependant il vous appartient de veiller à ce que vos documents d'aménagement assurent sa pérennité ; il conviendrait à ce titre que la zone soit inscrite en zone Np (zone naturelle patrimoniale) au plan local d'urbanisme (PLU). La présence éventuelle d'espèces protégées par la loi pourrait éventuellement permettre la prise d'un arrêté préfectoral de protection de biotope sur les parties concernées du site.

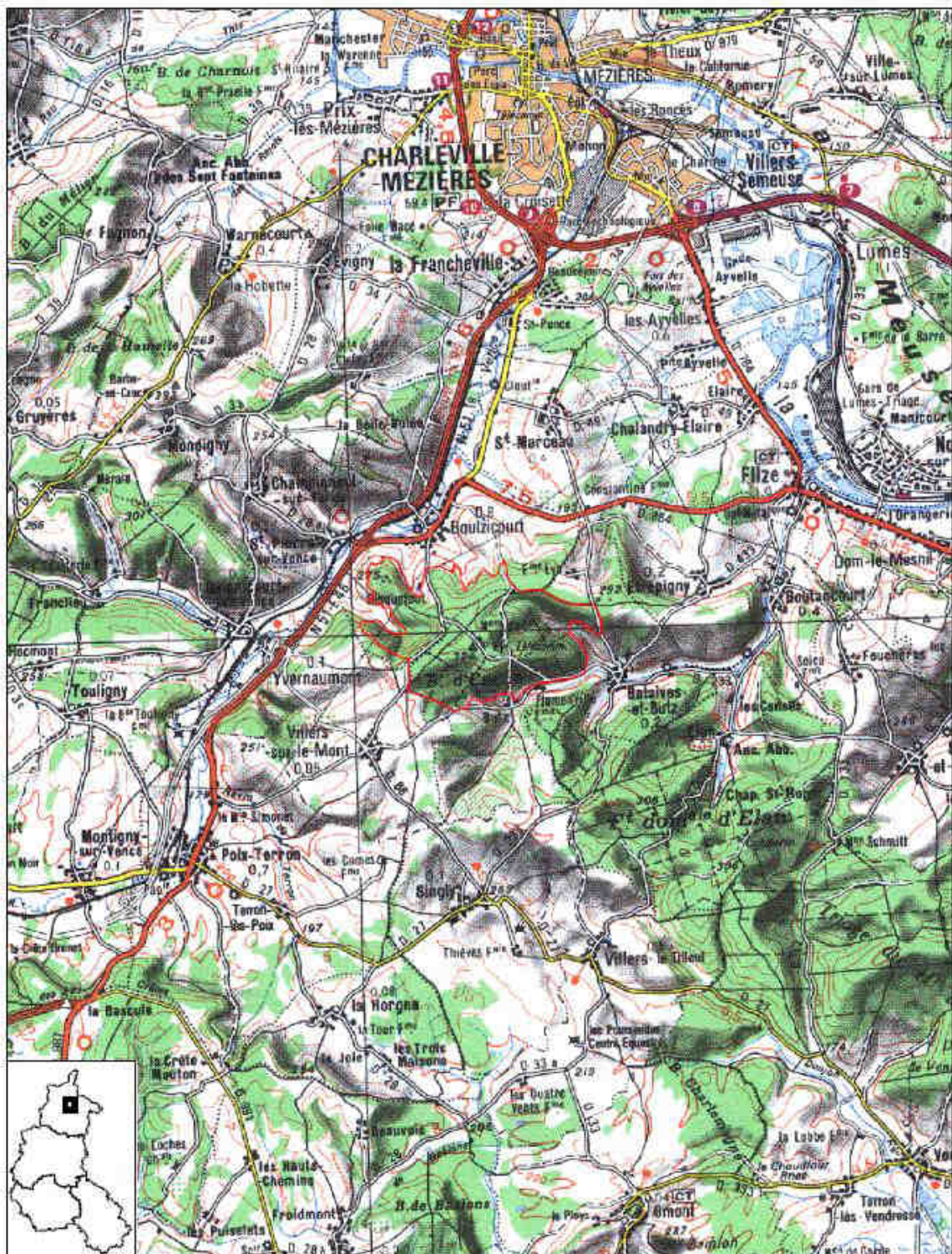
Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du secteur, il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, en l'occurrence l'enrésinement, la mise en culture des pelouses, la pacage intensif, etc..

La laiche pied d'oiseau est une petite laiche submontagnarde présente çà et là en Champagne-Ardenne dans les pelouses thermophiles, notamment à Sesslerie. Elle est protégée au niveau régional.



Un intérêt pour la commune

Le maintien dans votre commune d'une telle zone présente un intérêt et biologique avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable, ainsi qu'un intérêt historique (présence à Châtillon d'une motte féodale et, au Nord de la ferme d'Eva, de nombreuses cavités témoins de l'exploitation du minerai de fer dans la région). Il s'agit aussi d'un site aux remarquables qualités paysagères.



Surface (ha) : 534.2

Echelle : 1 cm pour 0.8 km

Données Juillet 2005

Planche 1 sur 1

N° de carte IGN : 3009 O, 3010 O

DIREN Champagne-Ardenne

2.3.2. NATURA 2000



Institué par la Directive européenne Habitats de 1992, le réseau Natura 2000 vise la préservation de la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne. Il est composé de sites désignés spécialement par chacun des États membres, correspondant à deux types de zones naturelles :

des **Zones Spéciales de Conservation**² (ZSC) pour la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces figurant aux annexes I et II de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive Habitats ;

des **Zones de Protection Spéciales** (ZPS) pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive Oiseaux, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue est régulière.

Objectifs

L'objectif de ce réseau est d'assurer la pérennité ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des milieux naturels et des espèces animales et végétales considérés comme rares ou menacés à l'échelle européenne, et qualifiés d' « intérêt communautaire ».

Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable en cherchant à concilier au sein des sites qui le composent les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que les particularités régionales et locales.

La commune de Balaives-et-Butz est n'est pas concernée par les zones Natura 2000.

2.3.3. Les zones humides

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les zones humides sont des lieux où s'exercent diverses activités humaines : élevage, pêche, pisciculture, chasse, loisirs... Cependant ces milieux fragiles sont menacés, notamment sous la pression du drainage, de l'urbanisation, de l'aménagement de voies de communication terrestres ou fluviales.

² Les Sites d'Importance Communautaire (SIC) sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau Natura 2000. La liste nominative de ces sites est arrêtée par la Commission Européenne pour chaque région biogéographique. Ces sites sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels.

Les zones humides sont reconnues d'intérêt général par la loi n°2055-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (LDTR). La définition de ces zones est précisée, la reconnaissance de leur intérêt et la nécessité d'une cohérence des politiques publiques dans ces zones sont réaffirmées. En 2010, le lancement d'un plan national d'actions pour la sauvegarde des zones humides a été lancé.

Les différentes pièces du PLU doivent faire référence à la présence de zones humides telles que définies par le code de l'environnement. En effet, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide dont la localisation est précisée sur la carte ci-jointe. L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger les zones humides par les documents d'urbanisme.

La commune de Balaives-et-Butz ne possède pas de zones humides, toutefois on recense deux zones inondables le long de la Rue du Routon, auxquelles il faut veiller lors de l'élaboration du zonage afin de ne pas mettre en danger les habitants :



Les deux zones inondables identifiées dépendent de la présence des sources d'eau.

- La zone 1 correspond à un terrain de football, non utilisé car très accidenté, et se trouve le long du ruisseau de Butz. Actuellement, des animaux y sont autorisés pour la pâture.
- La zone 2 sera à long terme une zone à urbaniser. Aujourd'hui on y retrouve des espaces de jardins, inondables du fait de la proximité aux deux ruisseaux de Butz et de la Bourbeuse.

L'urbanisation et les remblais de ces terrains sont interdits sous peine de dévier les problèmes liés à l'eau. La seconde zone devra faire l'objet d'amples travaux par la commune avant d'être ouverte à l'urbanisation.

2.3.4. La forêt

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières émet un objectif de préservation et d'accroissement de la qualité des espaces forestiers, et de diversifier les usages qui en sont faits. Ainsi, il pousse les communes à valoriser les espaces forestier en tant qu'activité économique, patrimoine naturel et culturel, réserve de biodiversité ou encore polarité touristique.

La forêt est présente sur la commune par le biais de plusieurs bois disséminer, mais également dominant dans la partie Est du territoire avec le Bois d'Autel et le Bois Regnault entourant le Grand Étang.

Place de la forêt dans le fonctionnement du territoire

Les milieux forestiers revêtent différentes fonctions écologiques. La forêt intervient en particulier sur trois points concourant à la préservation des milieux naturels et subnaturels :

La protection des sols

La forêt concourt au maintien des sols grâce au système racinaire des végétaux et au couvert, l'érosion naturelle des terrains en friche ou pentus étant accentuée par les précipitations parfois importantes. Elles permettent donc de réduire les aléas mouvement de terrain.

La prévention des crues et épuration de l'eau

Les ripisylves jouent un rôle important dans le maintien des berges et dans la régularisation des débits d'eau (les boisements alluviaux ralentissent les déplacements de l'onde de crue). De plus elles jouent un rôle d'épurateur de l'eau (le système racinaire de la ripisylve, la fonge et les bactéries qui y sont associés (symbiotes ou non) constituent une pompe épuratrice pour certains polluants (phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine, radionucléides, etc.).

La préservation et l'entretien des ripisylves sont donc indispensables.

Les ripisylves bordent les rivières de la Laines et de Fossé rouge au Nord-Est de la commune. Sur Balaives-et-Butz, ces espaces autour de la Laines et de Fossé rouge sont classé en site Natura 2000 Prairies de la Voire et de l'Héronne.

la protection des habitats, des espèces animales et végétales

Les forêts sont des milieux de vie indispensables à de nombreuses espèces (animales et végétales). Elles font partie d'un ensemble d'espaces vitaux : ripisylves, prairies, landes, étangs, tourbières, etc. Leur rôle de corridor écologique est très important : elles relient fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou un groupe d'espèce (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.).

Identification de zones tampon d'interface aménagées entre forêts et habitat humain

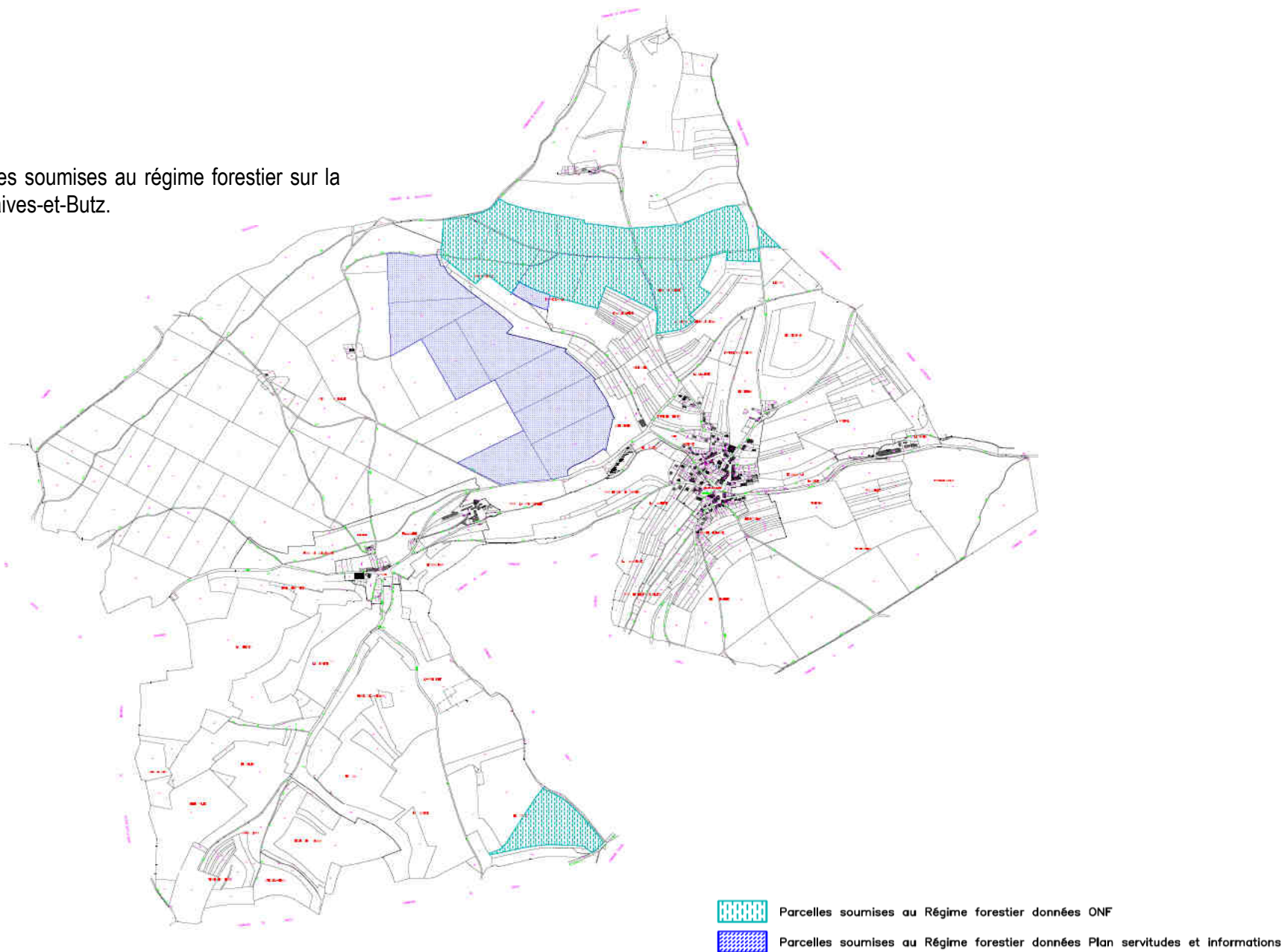
Le débroussaillage est obligatoire aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie (Art. L. 322-3 du Code Forestier).

Le Code Forestier prévoit également le débroussaillage autour de certains réseaux linéaires, sur une largeur qui ne peut excéder 20 mètres de part et d'autre de leur emprise :

- lignes électriques aériennes (Art. L. 322-5) ;
- voies ouvertes à la circulation publique (Art. L. 322-7) ;
- voies ferrées (Art. L.322-8).

Régime forestier

Carte des parcelles soumises au régime forestier sur la commune de Balaives-et-Butz.



3. ANALYSE DES COMPOSANTES URBAINES

3.1. LES FLUX

Le village de Balaives-et-Butz est situé en creux de vallée, au cœur de grandes cultures, pâtures et d'espaces boisés.

Le réseau primaire est composé d'une unique route départementale RD 233 qui permet de relier la commune au maillage routier extra communal. La RD 233 borde le bourg de Balaives au Sud et s'étend de l'Est du territoire communal au Sud-Ouest.

- La partie Est permet de rejoindre la RD 33 qui relie au Nord Flize et au Sud Elan.
- La partie Sud-Ouest quant à elle permet d'accéder à la commune de Singly.

Le réseau secondaire

Au réseau primaire s'ajoute un maillage limité, beaucoup plus fin de route communale formant le réseau secondaire. Ce réseau se situe principalement dans le village permettant de relier le réseau primaire. Trois routes secondaires se distinguent sur le territoire communal :

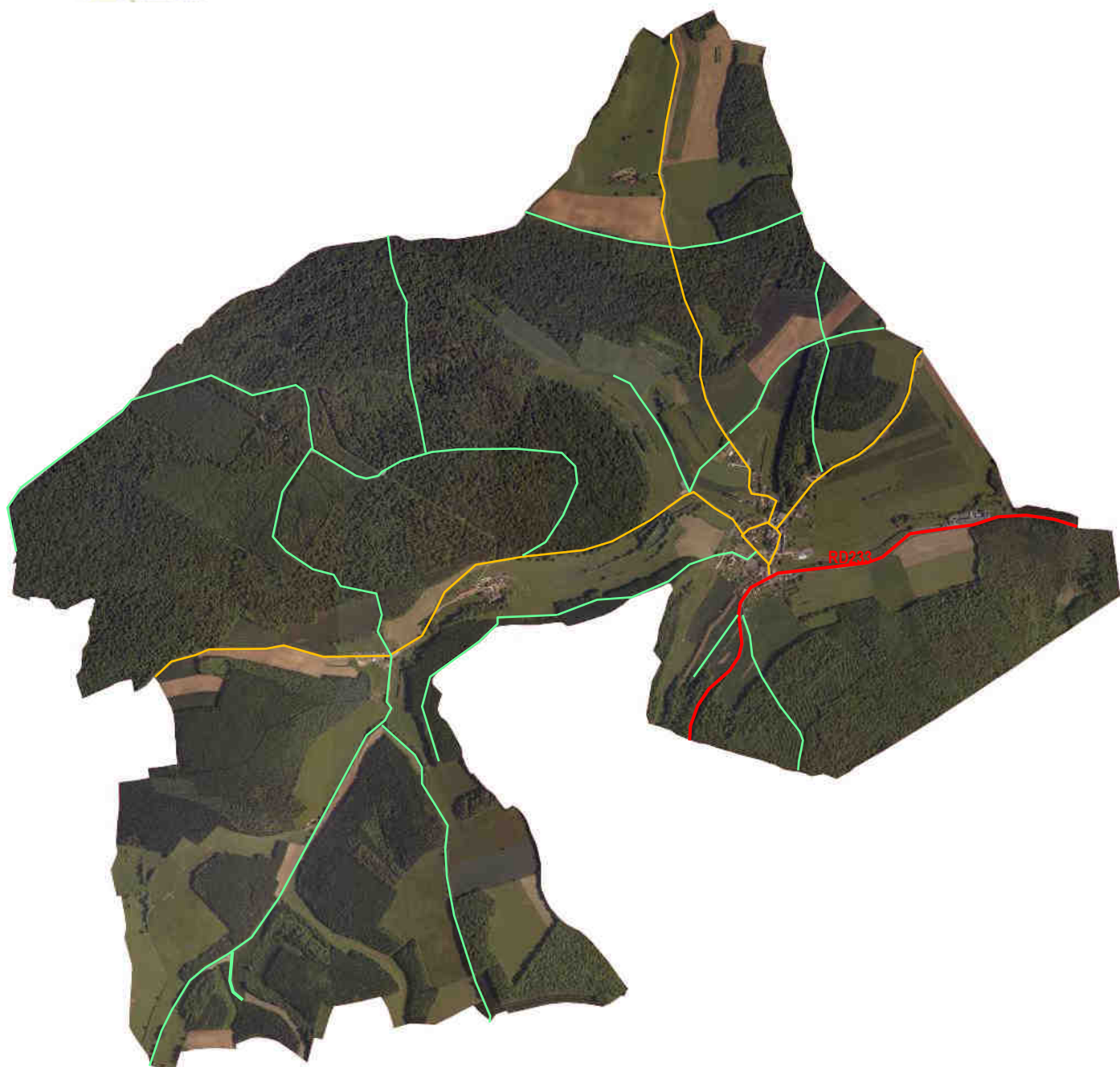
- La route de Saint-Marceau qui relie le Nord du bourg de Balaives à la route RD 864 située en dehors de la limite communale Nord. Celle-ci permet d'accéder directement à l'autoroute A34 passant par Charleville-Mézières d'une part et par Reims d'autre part. L'autoroute étant à 7 km du centre bourg.
- Le chemin de Butz qui traverse la commune d'Ouest en Est depuis Villers-sur-le-Mont jusqu'à Balaives en passant par le hameau de Butz et la ferme de Flamanville.
- La rue du Château poursuit sa course au travers de pâtures et cultures aux lieux-dits « les Génoivres », « sur le Terme » et « Morlivaux » jusqu'au village voisin d'Etrépigny à 2km de Balaives.

Le réseau tertiaire

Enfin on note la présence de chemins agricoles et forestiers sur l'ensemble du territoire communal formant le réseau tertiaire, utilisés par les agriculteurs (circulation engins agricoles), les sylviculteurs mais aussi par les piétons. Ce réseau permet de lier les réseaux internes au village et ceux des parcelles agricoles et forestières. Ces connexions sont importantes dans le fonctionnement même du village et permettent une perméabilité entre le village et son environnement.

Le diagnostic démographique met en avant que plus de 85% des actifs travaillent dans une autre commune du département et que seuls 13% de ceux-ci travaillent dans la commune. Les déplacements pendulaires sont donc nombreux pour les trajets domicile - travail. Le réseau de transport en commun est très mal exploité car les dessertes vers Charleville-Mézières sont rares et les autres villes alentour ne sont pas accessibles en bus. Cependant, les élus de Balaives-et-Butz n'envisagent pas d'autres possibilités que le transport en voiture individuelle pour les déplacements périurbains.

De plus, le DOG relatif aux orientations générales portant sur les infrastructures souhaite promouvoir les liaisons douces en développant le réseau de modes de circulation alternatifs à la voiture. Les nombreux chemins tertiaires du village permettraient aux actifs travaillant dans les villages voisins de répondre à ces enjeux du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières.



Réseau primaire : route départementale RD 233
Réseau secondaire : liaisons vers les villages voisins
Réseau tertiaire : chemins agricoles et forestiers principaux



3.2. LE VILLAGE DE BALAIVES-ET-BUTZ

La nature physique du terrain et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, pan de bois, torchis ;
- à l'orientation : les implantations sont toujours bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une source, rivière ou voie de communication.

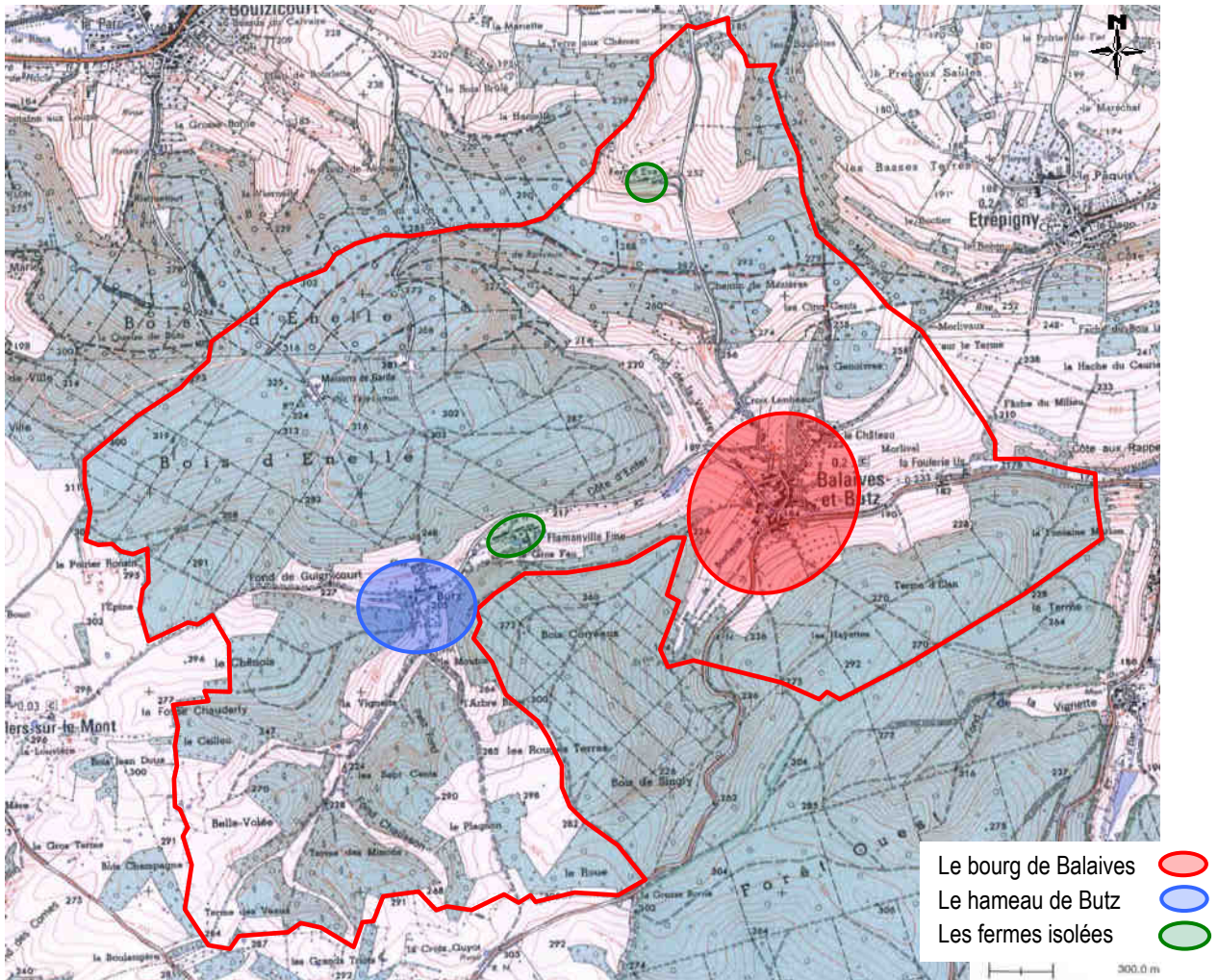
Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales, parfois dans des conditions moins favorables. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

Certains bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités mais l'abandon ou les transformations ont pu entraîner des dégradations et des dénaturations qui ont eux-aussi un impact direct sur la perception du paysage bâti.

Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en terme d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

Finalement, le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières précise, dans son orientation concernant la valorisation du patrimoine architectural et urbain, que le PLU devra permettre la mise en valeur du bâti existant, notamment dans les centre, et que l'aménagement ou le réaménagement d'un site devra tenir compte de la trame viaire et foncière qui le structure historiquement.

On distingue trois entités principales sur la commune de Balaives-et-Butz :



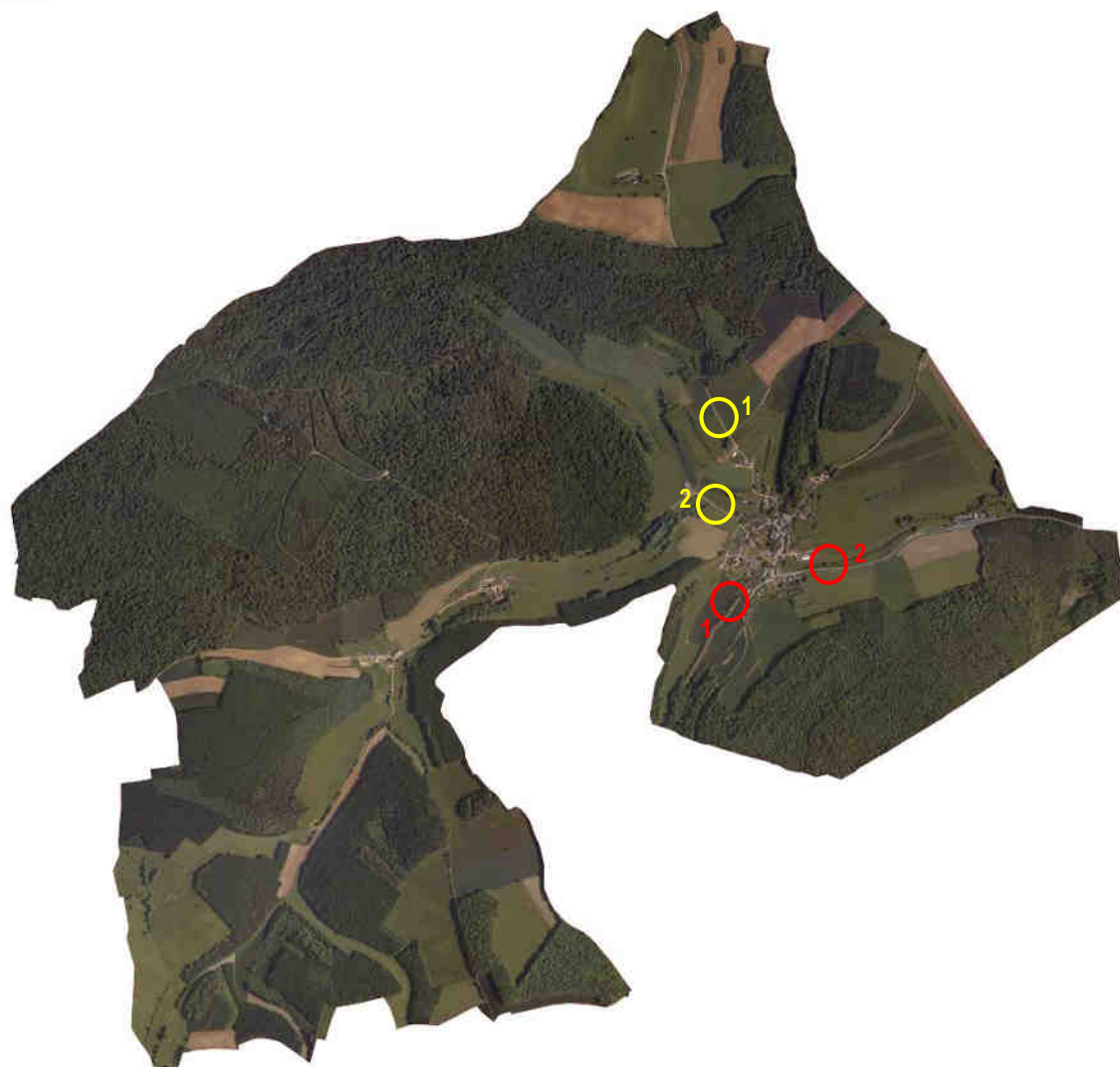
3.2.1. Les entrées sur le village de Balaives-et-Butz



Les entrées de village peuvent être considérées comme la carte de visite d'un village. Il ne faut pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait d'un village.

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières précise encore dans son « orientation pour la préservation des paysages et des tissus urbains autour des infrastructures », que les entrées de villes et les traversées urbaines prendront en compte les orientations suivantes :

- Réduction des emprises minéralisées et bitumées
- Le cas échéant, réduction des largeurs de voiries au profit des transports en commun, des circulations douces, des traversées piétonnes et des plantations d'arbres d'accompagnement
- Réduction des enseignes et publicités
- Revalorisation de l'aspect architectural des bâtiments adjacents
- Revalorisation et harmonisation des linéaires de clôture (le cas échéant)
- Encouragement à la requalification des espaces privatifs non-bâties : stationnements, aires de stockage, aires manœuvre ...

On distingue plusieurs entrées sur le village de Balaives-et-Butz dû à son urbanisation éparse le long des axes routiers : les entrées principales et les entrées secondaires.



Entrées principales 
Entrées secondaires 

➤ Les entrées principales

Les entrées principales correspondent aux entrées situées sur le réseau routier principal (arrivée sur le village par la R233, et la Route de Saint-Marceau provenant de la RD864). Ces entrées, au nombre de 2, sont les plus utilisées et sont marquées, la plupart du temps, par des panneaux d'entrée de ville :



Entrée principale n°1 depuis la Route de Singly au Sud:



La Route de Singly, axe de la RD233, mène à un panorama relativement étendu sur Balaives. Les cultures en premier et troisième plan sont le signe de l'importance de l'agriculture pour la commune. Quelques arbres isolés et haies protègent le village mais on aperçoit tout de même un nombre important de constructions, notamment dans les parties périphériques. Le centre du bourg paraît être en contrebas, mais la mairie est bien mise en évidence par la vue et plus au loin sur la droite, on voit l'église de Balaives. Cette vue permet de rendre de compte des différentes formes d'architectures du village ainsi que de sa dispersion dans l'espace.

Entrée principale n° 2 en venant de l'ancien site Vynex à l'Est du bourg :



Cette entrée de village en lisière de forêt, nous fait découvrir un patrimoine architectural caractéristique des crêtes préardennaises mélangé à un bâti plus récent. La végétation s'interrompt instantanément pour laisser place à un espace urbanisé construit le long de l'axe RD 233. Les pâtures et la forêt forment deux auréoles autour du village marquant la topographie du territoire communal.

➤ Les entrées secondaires

Les entrées secondaires sont issues de chemins à caractère moins important et dont le trafic n'est pas aussi dense. On en recense deux en particulier : venant du hameau de Butz et sur la Route de Saint-Marceau au Nord du bourg de Balaives. Cette dernière est également marquée par un panneau de signalisation.

Entrée secondaire n°1 Nord :



La Route de Saint-Marceau au Nord du bourg de Balaives permet d'accéder à la commune. Le paysage forestier et de pâtures est omniprésent tant au premier plan, qu'en arrière plan. Les bois et forêts dominent l'horizon alors que le village se trouve à l'abri des regards en creux de vallée. Quelques constructions récentes se distinguent au milieu de cette végétation imposante. En effet, l'urbanisation du bourg s'effectue le long des axes principaux. On aperçoit un bâtiment d'élevage sur la droite, signe d'une ruralité d'élevage forte.

Entrée secondaire n°2 dans le bourg de Balaives depuis le hameau de Butz :






Située entre le bourg de Balaives et la ferme de Flamanville, sur la route de Butz, cette entrée laisse très peu de vue sur le village. Des arbres forment une haie et le relief bouche la vue à gauche (Nord). Seuls quelques toits en tuile rouge flammé sont visible de loin. La forêt domine au loin alors que les pâtures et cultures sont présentes en premier plan.

3.2.2. Morphologie et évolution urbaine

Dans le cadre du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières, une orientation consiste en la localisation des nouvelles zones d'extension urbaine. Celles-ci doivent obligatoirement maintenir et renforcer la trame urbaine existante sur le territoire. La collectivité est donc invitée à programmer des opérations habitat ou mixte autour du tissu urbain du bourg de BALAIVES. En effet, cette partie de la commune bénéficie de dessertes existantes en termes de transports (en commun et d'urgence également) et d'énergies (chaleur, gaz).



-  Urbanisation ancienne en îlot central (mairie) et extension vers l'église et le château de Balaives
-  Urbanisation de part et d'autre de l'îlot central
-  Urbanisation plus récente en périphérie du centre, le long des axes de communication

➤ **Le Village de Balaives-et-Butz**

La partie historique du village se trouve d'une part dans l'îlot central qui contient la mairie, l'école, et des habitations d'architecture typique, et d'autre part le long d'une extension vers les hauteurs du village. On y retrouve l'église ainsi que le cimetière et les éléments restant du château.



Grand Rue

Par la suite, l'urbanisation s'est développée autour du centre de façon linéaire le long des rues et notamment entre la Grand Rue et la rue du Routon, le long de la rue du Routon où les terrains ne sont pas inondables ou encore dans la ruelle Bilot, essentiellement pour des bâtiments agricoles.



Constructions d'habitation et bâtiments agricoles de la Ruelle Bilot

➤ Extension du village

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières précise que l'urbanisation ne se fera plus de façon linéaire le long des voies principales, mais plutôt perpendiculairement à ces mêmes voies, en épaisseur des centres existants plutôt qu'en allongement autour des routes, et en préservant les espaces de respiration inconstructibles et non bâtis entre les centralités existantes.

Toutefois, les constructions récentes sont de toutes sortes et contrastent fortement avec le bâti traditionnel. Les zones urbanisées sont éparses le long des routes. Ces nouvelles maisons d'habitation se trouvent exclusivement en périphérie du centre bourg et étendent la zone urbanisée vers le Nord et vers le Sud notamment.



Nouvelles architectures le long de la RD233 en venant de l'ancien site Vynex



En sortie de village sur la Route de Saint-Marceau d'autres constructions ont vu le jour remettant davantage en cause le modèle architectural typique. Le bâti est coupé de la commune par des haies végétalisées ou des clôtures de toutes sortes d'autant plus que c'est la première image que l'on aperçoit au loin lorsque l'on est au Nord du territoire.

➤ Rupture du tissu urbain

Le tissu urbain de la commune est éclaté autour des axes de communication. De plus, certaines zones possèdent de fortes contraintes dans la nature du sol ou par rapport à leur positionnement sur le territoire, et à proximité des ruisseaux. On retrouve ainsi plusieurs zones où l'espace naturel prend le dessus sur l'espace urbain, ce sont des zones de rupture du tissu urbain.



 Espace Urbain

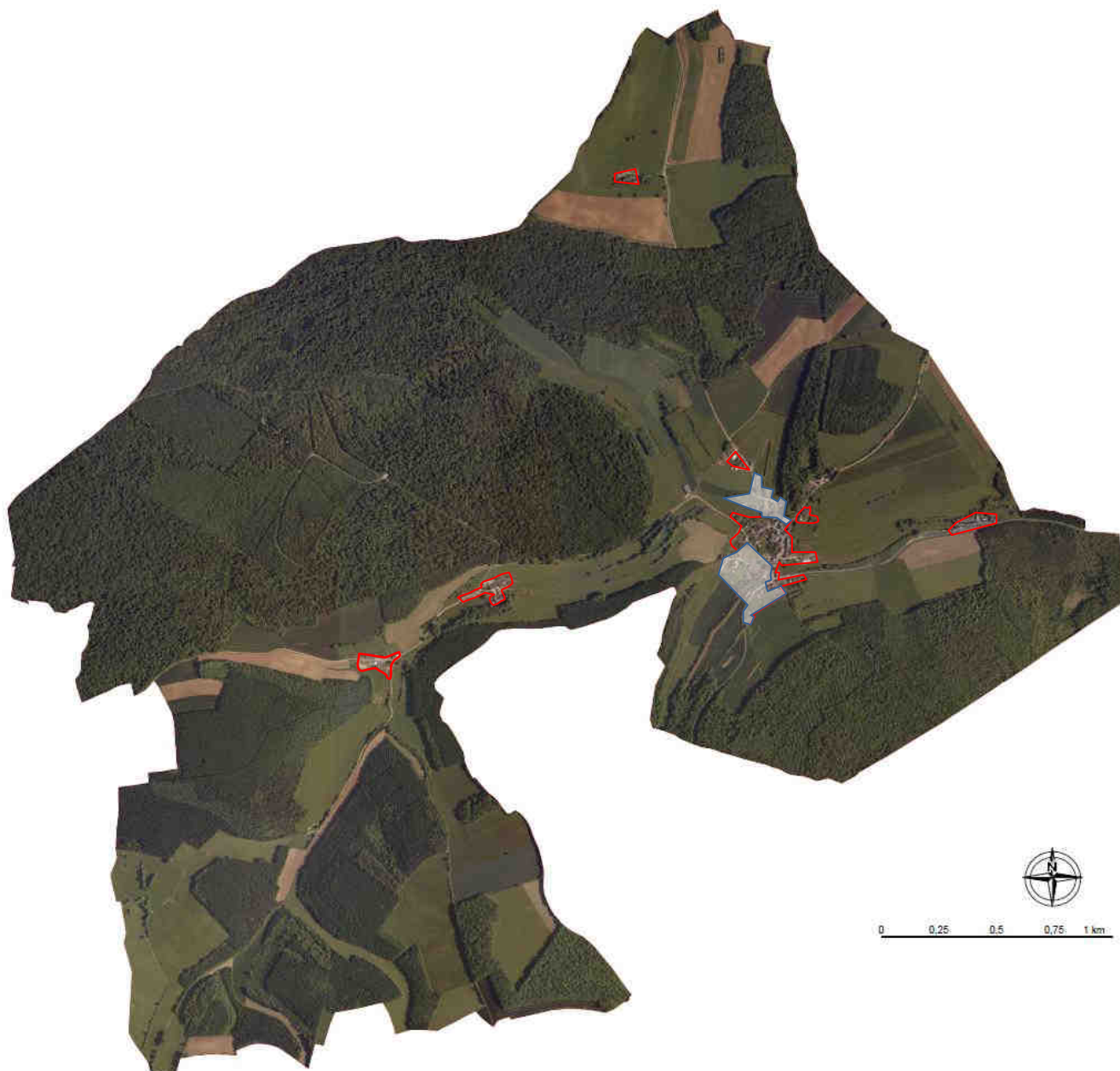
 Rupture tissu urbain



La présence des ruisseaux de Butz et de la Bourbeuse permet de conserver un espace important en zone naturelle dans le village. Plusieurs parcelles sont incombées par des inondations limitant ainsi l'urbanisation dans le secteur central de la commune et favorisant la présence de jardins, vergers et terrains naturels de sport.

L'extension du village entraîne également une rupture du tissu urbain, à l'Est vers le Château, au Sud sur la Route de Singly et au Nord sur la route de Saint-Marceau. Cela déconnecte de manière relative les nouvelles constructions et tend à former de nouvelles centralités.

3.2.3. Limites urbaines

Les limites urbaines sont la limite entre le territoire urbanisé (le village) et le territoire naturel (la grande culture, les bois ...). La caractéristique de Balaives-et-Butz repose dans son rapport avec l'espace agricole et principalement les pâtures.



Limites nettes 
Limites floues 



Les limites sont relativement nettes sur l'îlot central du village et le long de la RD 233. Néanmoins, on constate les parties Nord et Sud du village sont assez floues et l'urbanisation ne s'y fait pas de manière continue mais en alternance avec les cultures. La coupure espace urbain et espace naturel n'est pas clairement distinct et le visiteur a donc du mal à savoir s'il est encore en ville ou non. Le hameau de Butz et les fermes isolées ont des limites bien nettes avec les zones naturelles et agricoles et se sont développés majoritairement le long des voies de circulation.

3.2.4. Dents creuses et logements vacants

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties. Une telle situation peut résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, ou de la démolition d'un édifice sans reconstruction ultérieure.

On dénombre quelques dents creuses sur la commune qui, utilisée pour l'urbanisation, permettrait de resserrer le bâti.

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

D'après les chiffres de l'INSEE, 4 logements vacants sont recensés sur la commune en 2009.

(Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales)

Une orientation du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières impose que les plans locaux d'urbanisme privilégient le renouvellement urbain à l'extension urbaine. La reconquête des friches permettra de reconvertir le foncier déjà urbanisé plutôt que de consommer du foncier non encore urbanisé. Le recensement des dents creuses sur le territoire communal va dans le sens du SCoT car ces espaces seront prioritairement choisis pour les urbanisations nouvelles, tout comme les zones 1AU et 2AU prévus pour les constructions d'habitations à, respectivement, court et long termes.

3.2.5. Typologie du bâti ancien et récent

La nature physique du terrain et le climat ont une influence directe sur le bâti. On retrouve des particularités de l'architecture traditionnelle liées :

- aux matériaux disponibles : briques, pan de bois, torchis calcaire.
- à l'orientation : les implantations sont toujours bien orientées, profitant de l'apport solaire et se protégeant des vents ;
- à la proximité d'une source, rivière ou voie de communication.

Les bâtis récents se construisent en périphérie de l'ancien ou dans des dents creuses laissées le long des rues principales, parfois dans des conditions moins favorables. La transformation de nos modes de vie, de nos besoins, l'avènement de nouveaux matériaux et nouvelles techniques de construction ont conduits à modifier fortement le paysage bâti.

Certains bâtiments anciens ont été restaurés ou réhabilités mais l'abandon ou les transformations ont pu entraîner des dégradations et des dénaturations qui ont eux aussi un impact direct sur la perception du paysage bâti.

Par ailleurs, les contraintes liées à la prise en compte de l'environnement (choix des énergies et des isolations en rapport au réchauffement climatique et écobilan des matériaux employés) doivent être mises en avant : elles peuvent avoir un effet visible sur le paysage bâti et impliquent qu'une réflexion soit menée en terme d'adaptation du bâti existant ou de création sans qu'il y ait atteinte au patrimoine bâti ni au paysage.

➤ Bâti ancien

Il est composé majoritairement de constructions traditionnelles, et de quelques de corps de ferme.

La construction à usage d'habitation est, en principe, implantée perpendiculairement à la voie, à l'alignement, ou en retrait, face à la cour. Les bâtiments liés à l'activité agricole, comme les granges ainsi que les bâtiments annexes, sont disposés le plus souvent en fond de cour.



Grand Rue



Rue du Château

Les constructions récentes

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, en milieu de parcelle. Le recul par rapport à l'alignement n'est pas toujours identique, la perception de rue est différente.

La construction est souvent entourée d'un jardin d'ornement, clos par des haies. L'ambiance végétale est d'autant plus importante que les lotissements comportent en général plusieurs espaces verts collectifs.

Concernant l'architecture, les constructions récentes présentent souvent un aspect uniforme.

- Un rez-de-chaussée ou un rez-de-chaussée avec combles aménagés, sur sous-sol,
- Une forme rectangulaire ou en « L » ou en « U »,
- Des volumes plus faibles que dans le bâti ancien,
- Des couleurs de tuiles ou de crépis différentes.

En effet, le contraste avec les constructions anciennes se trouve accentué par l'utilisation de tuiles (béton) de couleur gris foncé (bleu ardoise) et de crépis clairs (blancs).



*Le long de la D 233
Route de Singly*



En revanche, le respect des volumes, la présence d'éléments d'architecture traditionnelle (lucarnes, respect de la largeur / hauteur des ouvertures), l'utilisation de matériaux s'apparentes à ceux du bâti ancien (brique, bois) ou de couleurs adaptées, permettent une meilleure intégration des constructions neuves.

3.3. LES ELEMENTS ISOLES

3.3.1. Les fermes

On recense deux fermes sur la commune situées à l'écart du village se faisant face : la ferme de Flamanville à l'Ouest du territoire communal et la ferme Eva au Nord. La première est composée de nombreux bâtiments liés à l'élevage et à l'agriculture alors que la seconde se présente comme un bâtiment d'habitation et une dépendance dont la nature n'est plus agricole.

➤ La ferme pédagogique de Flamanville

Située entre le village de Balaives et le hameau de Butz, la ferme de Flamanville regroupe plusieurs bâtiments d'élevage (vaches, poules, canards, lapins, ...) et de stockage de matériel agricole ainsi que des maisons d'habitations. Une aire de pique-nique et un espace de camping et des sanitaires sont également proposés pour compléter l'offre de loisir de cette ferme pédagogique.

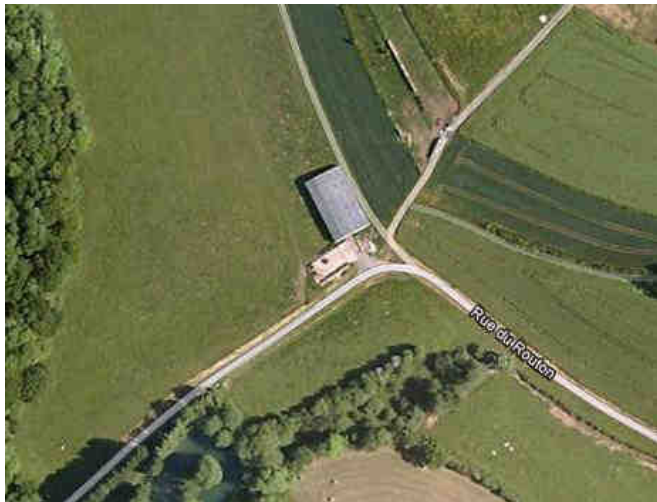


➤ La ferme Eva

La ferme se situe au Nord de la commune, elle est coupée du village par un massif forestier et des cultures agricoles. Cet ancien corps de ferme fait désormais office de maison d'habitation et n'a plus de vocation agricole.



3.3.2. Les autres bâtiments



Le territoire communal ne possède pas d'élément d'habitat isolé hormis la ferme Eva. Toutefois on retrouve un bâtiment agricole, de stockage à l'intersection entre la rue du Routon et la route qui mène à Butz. Cet élément reste isolé car il est soumis au Régime Sanitaire Départemental.



4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI REMARQUABLE

« Notre patrimoine, protégé au titre des monuments historiques ou non, public ou privé, ne cesse de susciter intérêt, curiosité, respect, réflexion. Au-delà de sa dimension historique, il offre aussi des aspects culturels, esthétiques, qui soulignent son attrait et font de lui l'expression d'une mémoire où se rejoignent l'intelligence, le talent, la sensibilité, la foi, l'éclat d'une nation ou d'une région, l'œuvre d'une collectivité, le génie d'une entreprise, la notoriété d'une famille, les vertus d'une personne. » (Extrait d'un texte de la fondation du patrimoine).

La commune de Balaives-et-Butz est dotée d'un patrimoine dont l'intérêt historique, artistique, paysager ou naturel justifie qu'il puisse faire l'objet d'une protection accrue.

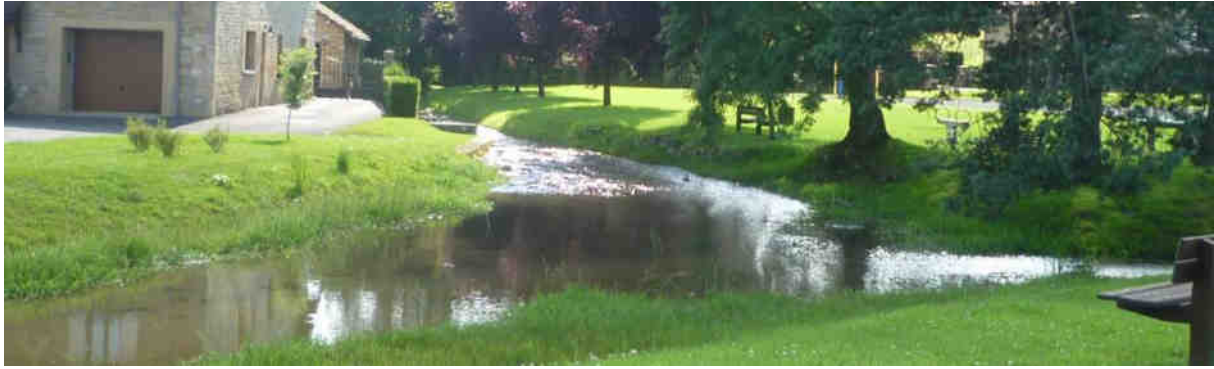
4.1. PATRIMOINE NATUREL

4.1.1. Sur la commune

Le patrimoine naturel confère à la commune son charme et son authenticité mettant en avant un cadre de vie agréable. On retrouve sur le territoire communal une alternance entre les bois, les pâtures et les grandes cultures qui sont primordiales à préserver. De plus, la présence d'un étang et de ruisseaux sur la commune est un atout à sauvegarder. Enfin, le Nord-Ouest de la commune est le théâtre d'une biodiversité à protéger avec la présence de la ZNIEFF.



Alternance de bois et de cultures



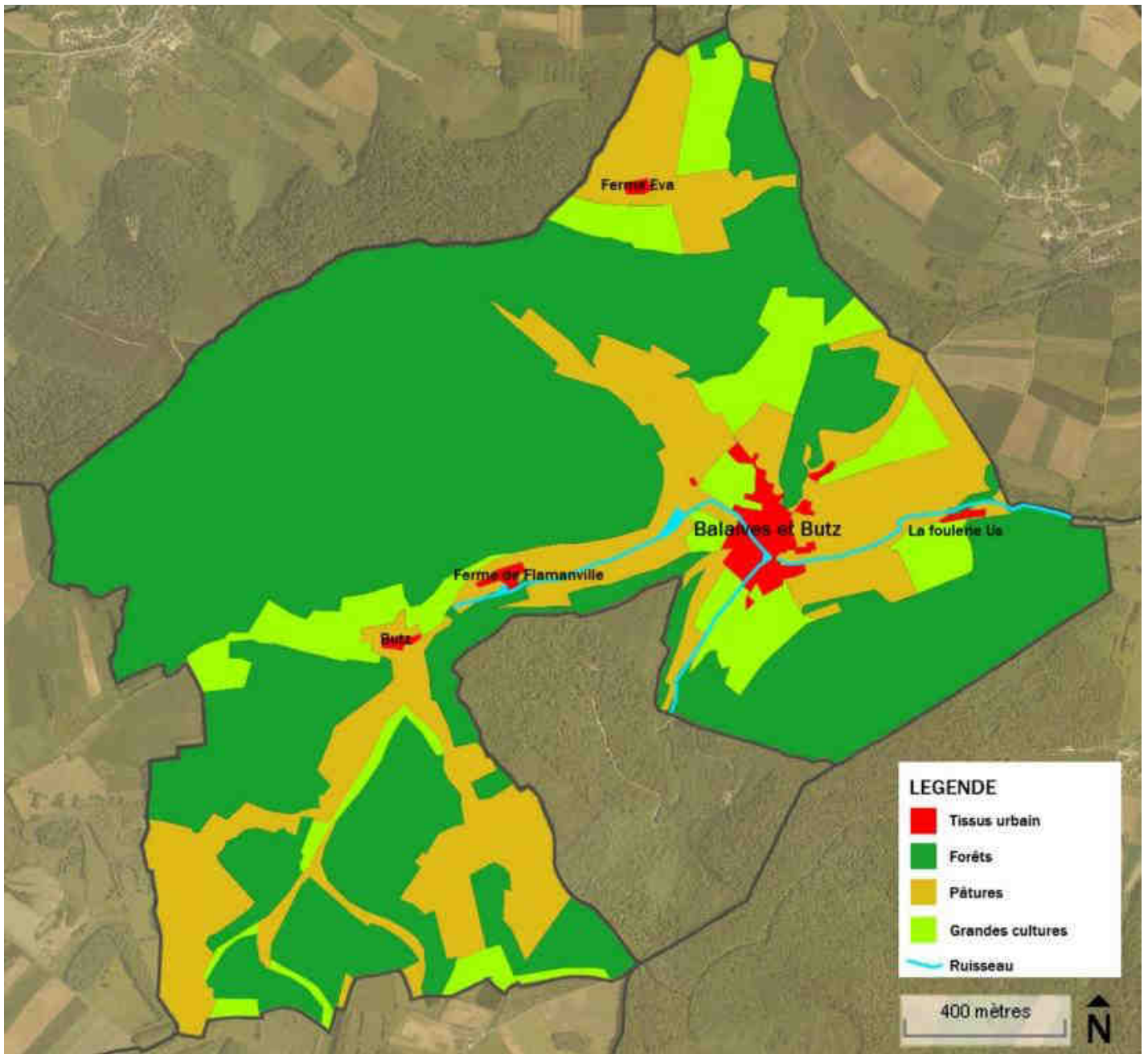
Ripisylve et cours d'eau



Alternance de pâture et de bois





Étang sur la Route de Butz



4.1.2. Sur le village

Le patrimoine naturel est donc un élément très important à préserver aussi bien pour la biodiversité que pour l'image qu'il en donne du village et de sa région environnante.



-  Bosquets et arbres
-  Haies

Sur la commune de Balaives-et-Butz, on peut citer également la présence de plusieurs jardins et potagers en plus des haies, bosquets et arbres qui contribuent au verdissement du village. Ces espaces jardinés et cultivés en cœur de village sont une vraie richesse pour celui-ci et participent au charme de Balaives-et-Butz. Ce patrimoine naturel contribue évidemment à la beauté de ces paysages.



Espaces jardinés et cultivés en cœur de village



Haies et bosquets qui protègent les habitations

De plus, les haies d'arbres plantées en entrée Ouest du village créent une coupure entre les champs et le village. Ce sont des haies qu'il serait intéressant à préserver et protéger. Le même constat est fait sur l'extension déconnecté au Sud avec deux plantations d'alignement d'arbres faisant coupure entre les champs et les nouvelles constructions.



Entrée Ouest du village depuis la ferme de Flamanville



Entrée Sud du village

4.2. ELEMENTS REMARQUABLES

Le Plan Local d'Urbanisme peut en application de l'article L.123-1-5 7° « *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Cette disposition permet d'identifier des immeubles ou parties d'immeubles qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites.

Le PLU reprend aujourd'hui ce dispositif sur le dispositif réglementaire suivant. Ainsi, « *quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment* » inclus « *dans les zones délimitées par « un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé* » en application du 7° de l'article L.123.1.5 « *doit, au préalable, obtenir un permis de démolir* ». Ce permis de démolir est soumis à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, même hors des périmètres de protection des monuments historiques et sites inscrits, en application de l'article R.430- 9 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières quant à lui, définit une orientation qui consiste en la valorisation du patrimoine architectural et urbain qui contribue fortement à l'attractivité des territoires. Le SCoT précise que le patrimoine architectural (églises fortifiées, patrimoine militaire, châteaux et maisons fortes, patrimoine de la Reconstruction, patrimoine archéologique, patrimoine industriel) doit être identifié (constructions possédant un intérêt architectural ou patrimonial et leurs potentialités de reconversion), cartographié et mis en valeur.

ELEMENT REMARQUABLE N°1

NOM : Mur du Château

DESCRIPTIF :

Il correspond à l'enceinte de l'ancien château de la Sault construit au XVII^e siècle et appartenant à la famille DE RAINCOURT. (Donation du Roi le 8 avril 1641)

Ce château fut racheté le 22 septembre 1888 par M. BORDEREL et accidentellement incendié en 1895. Il fut reconstruit à 50 m des ruines de l'ancien château. Cet édifice et ses dépendances ayant servi de dépôt de vivres à l'armée allemande d'occupation pendant la guerre 1939 – 1945, fut brûlé le 30 août 1944, lors de la retraite allemande. Les tourelles encadrant le portail ont échappé au sinistre, seuls vestiges de l'ancienne demeure des RAINCOURT.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelle A 126

PHOTOGRAPHIES :



ELEMENT REMARQUABLE N°2

NOM : Eglise de Saint Pierre aux liens

DESCRIPTIF :

Construite en 1888 à l'initiative de la veuve du sénateur Amand Jules Simon BORDEREL, elle est de style néo-roman et a remplacé l'ancienne église située au milieu du cimetière et dans laquelle se trouvait la pierre tombale de « Jehan de la Fuye... qui décéda l'an de grâce 1576 le 27e jour de Juin, et Damoiselle Claude de Régnier, femme dudit Jehan de la Fuye qui décéda l'an de grâce 1604 le 20e février »

En 1306, l'église de Saint Pierre de Balaives est signalée comme secours de la paroisse d'Etrépnigny, doyenné de Mézières. Elle le restera jusqu'au décret d'Adolphe THIERS du 30 novembre 1871, où elle devint paroisse.

Le célèbre curé philosophe Jean MESLIER (1664 – 1729) desservit Balaives, secours d'Etrépnigny de décembre 1688 à Mai 1729.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelle B 266

PHOTOGRAPHIES :



ELEMENT REMARQUABLE N°3

NOM : Chapelle de Butz

DESCRIPTIF :

Cette chapelle fortifiée date certainement du XIIe – XIIIe siècle, Butz apparaît dans l'histoire en 1257 dans le cartulaire (registre qui contient les antiquités, les droits et les titres d'une église séculière ou régulière) de Rethel qui recèle un contrat d'inféodation fait en juillet de cette année entre Gaucher, comte de Rethel, et Gautier, dit « le Chambrelain » de Mézières.

Dès 1306, l'église de Butz est inscrite au Pouillé de Reims (état de tous les bénéfices d'un diocèse) comme 2ème secours de la paroisse de Singly. Elle était le siège en septembre d'un pèlerinage à saint Leu, qui préservait les enfants des peurs et des convulsions. La cloche de l'église portait l'inscription suivante :

« BENITE FIN 1782 PAR Me MARTIN GEILLE CURE PARRAIN JEAN-BAPTISTE DE
BORIN, ECUYER GARDE DU CORPS DU ROI AVEC COMMISSION DE CAPITIEENNE
DE CAVALERIE SEIGNEUR DE FLAMAINVILLE ET DAME LUCIE ONDREZ DE MONGIONI
EPOUSE DROUET A CHARLEVILLE »

L'ordonnance du Roi Charles X, en date du 25 mai 1828, réalisa la fusion des communes de Balaives et Butz.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelles C4 et 5

PHOTOGRAPHIES :



ELEMENT REMARQUABLE N°4

NOM : Les Lavoirs

DESCRIPTIF :

La commune possède deux lavoirs qui existaient probablement en 1822, époque où Jean-Nicolas GENDARME, maître de forges à Vrigne-aux-Bois et Boutancourt loua la source de Ronvau (située dans le Bois d'Enelle et appartenant au chevalier LEFEVRE-GINEAU) pour laver le minerai de fer extrait de la mine du Bois d'Enelle (et dont la profondeur atteignait les 54 m). Il obtint l'autorisation de construire et d'exploiter pendant 5 ans un lavoir à minerai. Mais la terre autour du minerai, transformée en boue vint boucher la fissure par laquelle la source se perdait et l'eau terreuse coulait jusqu'au ruisseau de Butz qui s'ensasait rapidement. Aussi, lorsqu'en 1827, Jean-Nicolas GENDARME demanda l'autorisation d'installer 2 nouveaux lavoirs et un « patouillet », cela lui fut refusé par Le Chevalier d'Ainelles qui se joignit aux protestations des lavandières et des habitants.

Aujourd'hui, seul un lavoir dispose de sa charpente protectrice couverte de tuiles fabriquées depuis 1820 par la famille VALEUR de Balaives.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelle B 528

PHOTOGRAPHIES :



ELEMENT REMARQUABLE N°5

NOM : Le Calvaire aux Tilleuls ou de la Croix Lambeau

DESCRIPTIF :

Ce calvaire figure sur le plan cadastral de 1810. Il était situé autrefois au carrefour de Butz à Balaives et de Balaives à Saint Marceau ; à cette époque, le chemin le long du ruisseau de Butz n'existait pas.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelle C 10

PHOTOGRAPHIE :



ELEMENT REMARQUABLE N°6

NOM : Le Calvaire de Saint Pierre aux liens ou Calvaire Bringat

DESCRIPTIF :

Il figure également sur le plan cadastral de 1810. Il a très certainement été restauré en 1838. Il est particulier pour ses inscriptions sur la stèle et sur la croix en pierre devant l'édifice et par la présence des deux statues représentant les saints des paroisses de Balaives et d'Etrépnigny : Saint Pierre aux Liens et saint Julien.

REFERENCES CADASTRALES :

Parcelle A 38

PHOTOGRAPHIE :



4.3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur le territoire de la commune de Balaives-et-Butz, aucun site ou indice de sites archéologiques n'ont été recensés. Cependant, ceci ne représente que l'état actuel des connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.

A titre conservatoire, dans l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation doit produire une rubrique relative au patrimoine archéologique et mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

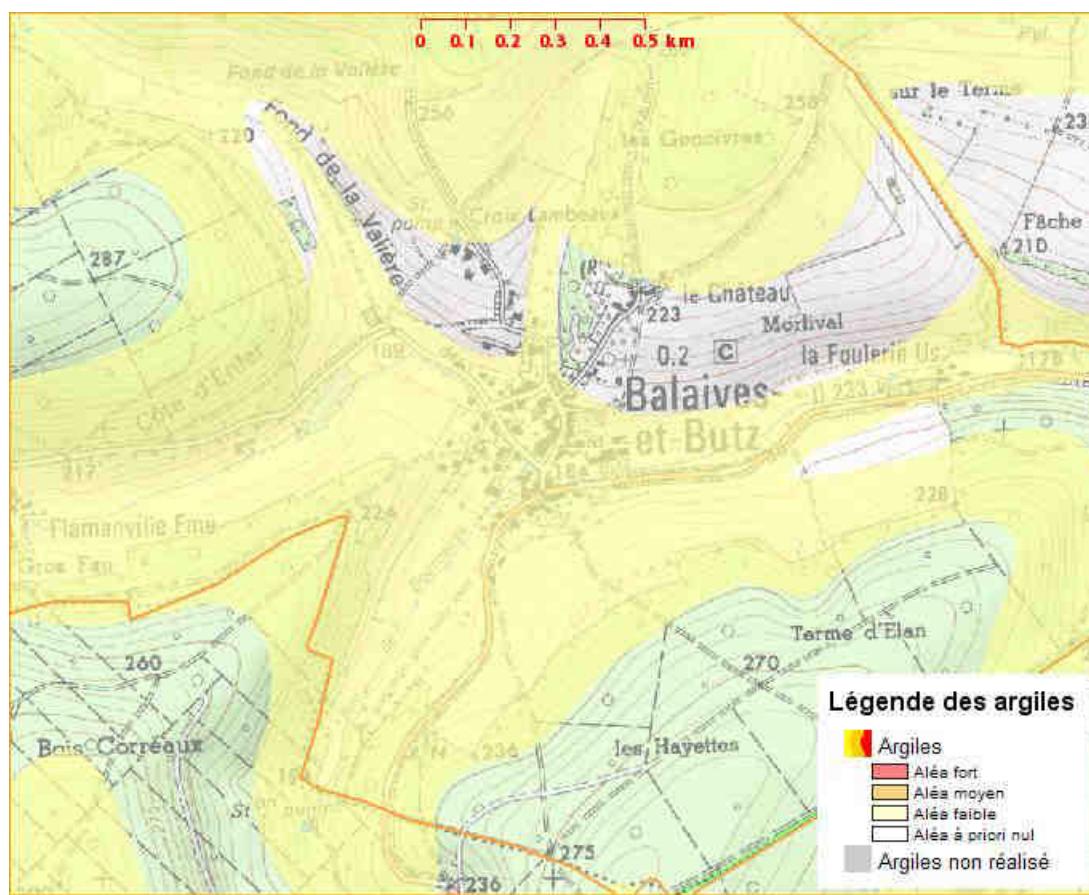
- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont la destruction de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),
- Loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- Articles R. 114-4 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

5. LES RISQUES ET LES NUISANCES

Balaives-et-Butz est soumis au risque sismique de niveau 1, c'est-à-dire que ce risque est faible sur la commune. Le village a également connu des inondations, coulées de boues et mouvements de terrains classés en catastrophes naturelles par arrêté et est soumis au risque naturel retrait – gonflement des argiles.

5.1. L'ALEA RETRAIT - GONFLEMENT

Ce risque n'est pas répertorié dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) mais l'est sur le site du BRGM (voir carte suivante), avec un aléa cependant faible sur le territoire communal.



Source : www.argiles.fr

5.2. LES ARRETES POUR CATASTROPHE NATURELLE

Inondation et coulées de boue :

- le 2 Février 1994
- le 6 Février 1995

Inondation, coulées de boue et mouvement de terrain : le 29 Décembre 1999.

La commune ne fait pas partie d'un Plan de Prévention des Risques Inondation ou coulée de boue, cependant il faut veiller à ne pas étendre l'urbanisation dans les zones précédemment inondées lors de fortes pluies.

5.3. LES NUISANCES LIEES AUX BRUITS

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières met en place une orientation qui demande de considérer la maîtrise de l'impact des grandes infrastructures sur l'environnement lors de l'élaboration de PLU.

De plus, le décret n°98.1143 du 15 décembre 1998 traite des problèmes relatifs aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant de manière habituelle de la musique amplifiée (salle des fêtes, bars musicaux...) existants ou en projet.

La commune de Balaives et Butz doit prendre en compte ce problème lié à sa salle des fêtes au cœur du village d'une part, et lié à la traversée de la RD 233 d'autre part.

PARTIE 3/ DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE

Pour information :

Le diagnostic socio-économique est construit à partir de la base de données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Les chiffres utilisés sont ceux de la population légale de 2008, disponibles depuis le 1^{er} janvier 2011. L'INSEE ne propose pas de bases de données plus récentes, mis à part la population légale de 2009 disponible depuis le 1^{er} janvier 2012. Les populations légales et les résultats statistiques 2008 sont obtenus à partir du cumul des informations collectées lors des cinq enquêtes de recensement de 2006 à 2010.

Le recensement, annuel depuis 2004, permet de mesurer les évolutions démographiques et les mutations de la société, facilitant ainsi la mise en œuvre de politiques prospectives. Il permet d'établir les populations légales de chaque circonscription administrative. Près de 350 articles de lois ou de codes s'y réfèrent : modalité des élections municipales, répartition de la dotation globale de fonctionnement, etc.

Les populations légales sont désormais actualisées chaque année. Toutefois, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste donc le recensement de 1999.

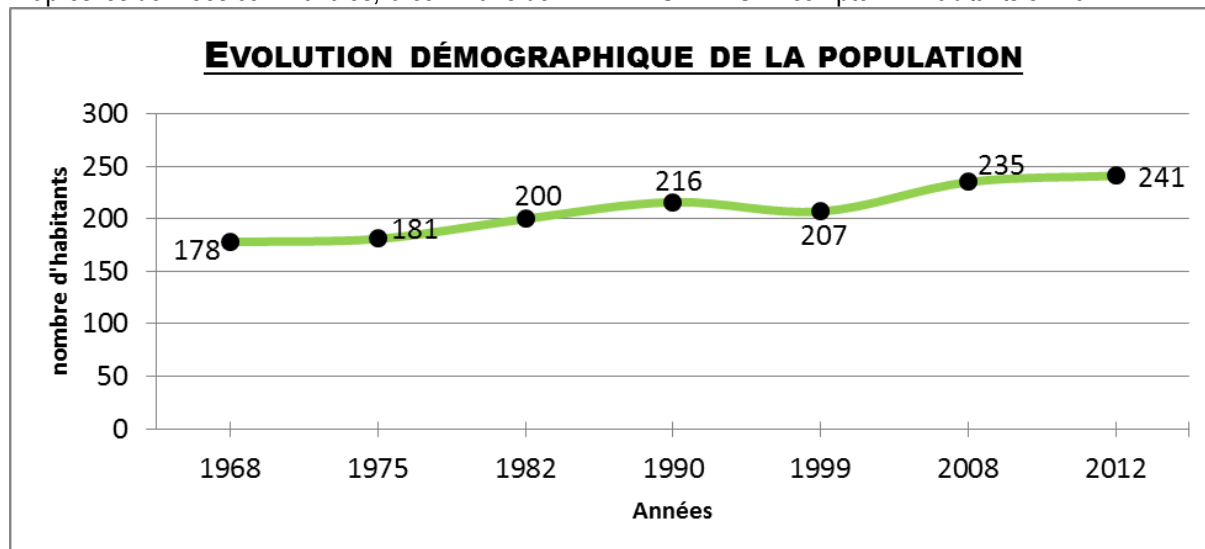
Lorsque cela était possible, ces bases de données ont été complétées avec les informations dont disposait la commune de Balaives-et-Butz.

1. DEMOGRAPHIE

1.1. EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA COMMUNE

1.1.1. Evolution de la population

D'après les données communales, la commune de BALAIVES ET BUTZ compte 241 habitants en 2012.



Source : données INSEE 2008 et recensement communal

Lors du Recensement Annuel de la Population de 2008, la commune de BALAIVES-ET-BUTZ comptait 210 habitants. La commune fait état de 241 habitants au 1^{er} Janvier 2012. La commune estime qu'elle atteindra un développement communal optimal lorsque 250 habitants vivront sur le territoire.

Globalement, la commune de BALAIVES ET BUTZ connaît une dynamique démographique positive depuis 1968. Cependant, sur cette période de 44 ans, la croissance n'est pas régulière et met en avant 3 tendances d'évolution différentes.

La première période entre 1968 et 1990 fait état d'une augmentation régulière de la population, passant de 178 à 216 habitants, soit +1% par an environ (+21,4% au total sur la période citée). Cette croissance maîtrisée de la population provient de l'existence de l'entreprise d'article de quincaillerie Vynex, qui donne du travail à de nombreuses personnes résidentes dans la commune.

En revanche, entre les recensements de 1990 et 1999 une seconde période apparaît. Le village enregistre une démographie négative, qui peut être due à l'exode urbain des populations vers les grandes villes et notamment vers Charleville-Mézières qui est la plus proche.

Depuis 1999, la troisième période est amorcée et montre une croissance certaine de la population, +16,4% en 13 ans. Ce qui permet à la commune de s'approcher de la population idéale pour son développement.

Enjeux : Par ailleurs, la croissance démographique observée risque de perdurer et de s'accroître les années à venir, l'attractivité résidentielle de BALAIVES-ET-BUTZ augmentant. Toutefois, d'après les données communales, la commune a enregistré 9 permis de construire de maisons

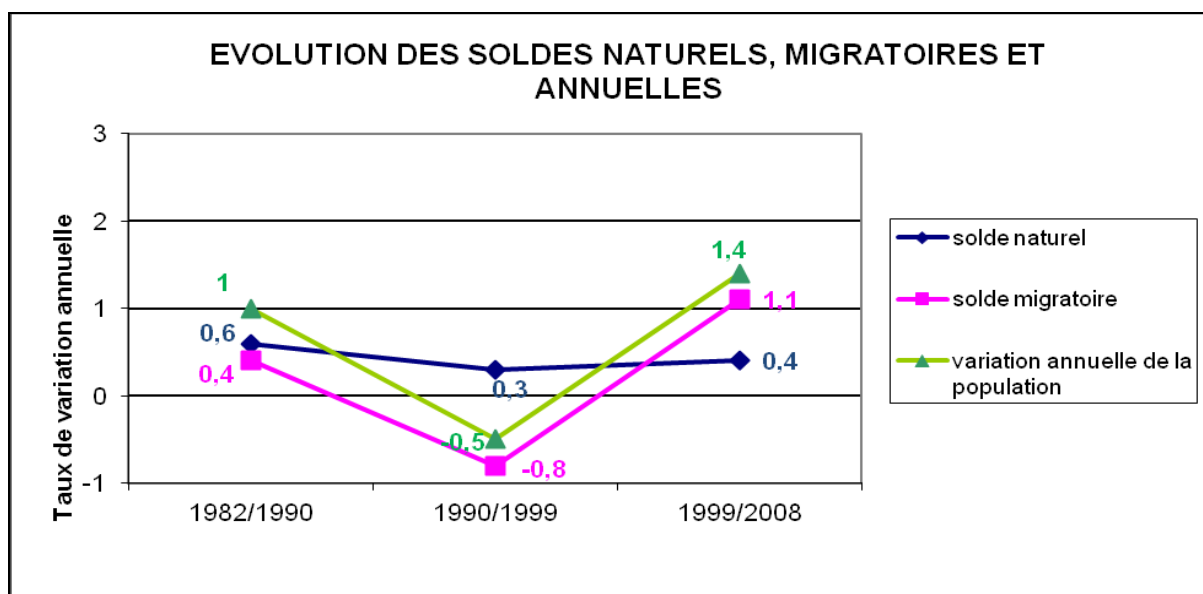
d'habitation entre 2001 et 2011, soit moins d'un accord pour nouvelle construction chaque année, ceci étant dû au manque de terrains constructibles.

1.1.2. Les variations naturelles et migratoires

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent, sur une période déterminée.

Variation de la population : Somme du solde naturel et du solde migratoire sur une période déterminée.



Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Le solde naturel de la commune est positif sur l'ensemble des périodes étudiées. Cela prouve que la commune reste attractive pour les populations résidentes qui ne déménagent pas et qui se renouvellent naturellement.

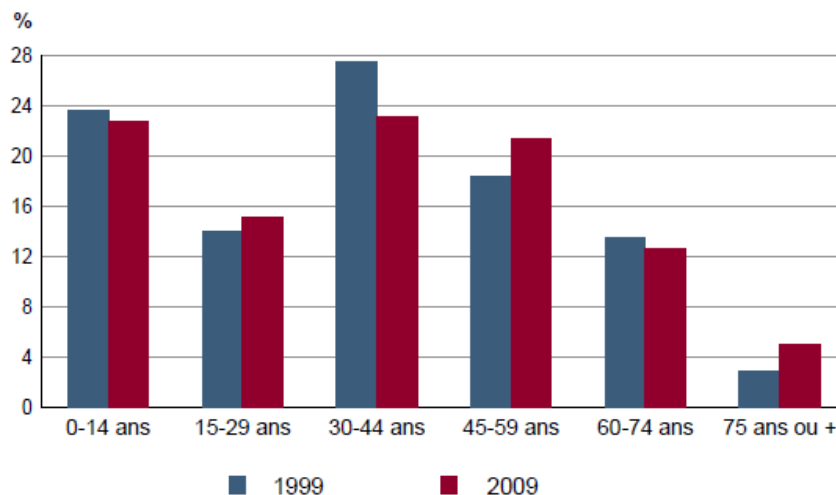
Le solde migratoire est quant à lui négatif uniquement sur la période 1990-1999 qui correspond à la période de perte de population. On constate alors qu'il n'y a pas de nouveaux arrivants sur la commune.

La dernière période d'évolution du solde migratoire entre 1999 et 2008 et en corrélation avec le nombre d'habitants car il augmente considérablement, jusqu'à atteindre une valeur positive proche de celle du solde naturel. Cela s'explique donc par l'arrivée de populations externes à la commune.

Au final, la commune de BALAIVES-ET-BUTZ conserve un solde naturel homogène sur les trois périodes étudiées, et la population communale varie selon les arrivées et les départs des habitants provenant d'autres communes initialement.

Enjeux : La forte attractivité de BALAIVES-ET-BUTZ ses dernières années combinée à un solde naturel positif et régulier permet d'expliquer la hausse de population qui tend à se concrétiser au vu de l'augmentation de la population entre 2008 et 2012. L'ouverture de terrains à l'urbanisation de manière raisonnée et le comblement des dents creuses pourrait répondre à la demande à venir, jusqu'à atteindre les 250 habitants souhaités par la commune.

1.1.3. Structure par tranche d'âge de la population



Sources : INSEE, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

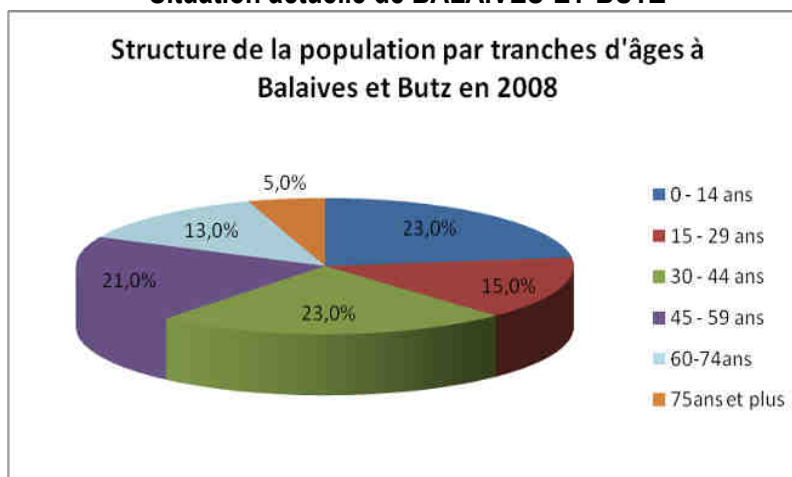
La répartition de la population par tranches d'âges en 2009 par rapport à 1999 nous montre que le nombre de jeune (0-29 ans) diminue par rapport au nombre de personnes âgées (60 ans et +).

La tranche d'âge des « 30-44 ans » reste la plus importante représentant près d'un quart de la population totale en 2008. Viennent ensuite les « 0-14 ans » et les « 45-59 ans » à un peu plus de 20% chacun.

La diminution des « 60 ans et + » est à mettre à l'actif de l'augmentation des « 0-29ans », permettant un rajeunissement de la population sur la commune. Cette augmentation des jeunes peut s'expliquer par la hausse de la population connue ces dernières années, avec, nous l'avons vu précédemment, une augmentation du solde migratoire ajouté à une stabilisation du solde naturel.

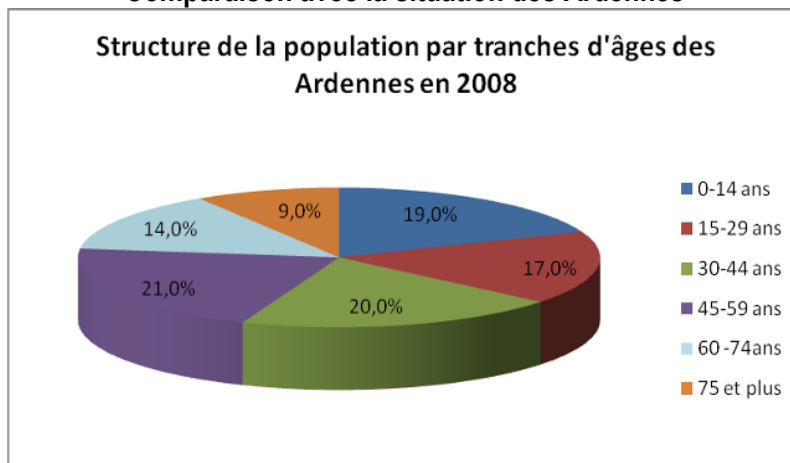
Enjeux : la population est vieillissante car les personnes de plus de 60 seront plus nombreuses ans d'ici quelques années que les personnes du même âge aujourd'hui, alors que les habitants de moins de 44 ans représenteront une part plus restreinte de la population à venir. Il faudrait donc adapter les logements aux personnes les plus âgées, tout comme les services dans la commune.

Situation actuelle de BALAIVES-ET-BUTZ



Sources : INSEE, RP2008 exploitations principales

Comparaison avec la situation des Ardennes



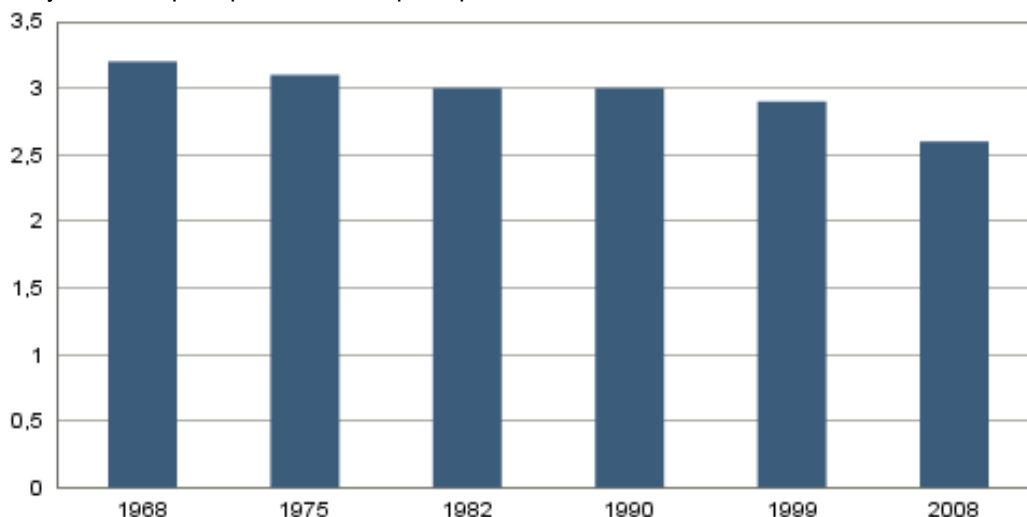
Sources : INSEE, RP2008 exploitations principales

Les 15-29 ans tout comme les 75 ans et plus sont légèrement sous représentés par rapport au département. Les 30-44 ans ainsi que les 0-14 ans sont surreprésentés, alors que l'entre-deux est majoritaire sur la commune. On a donc actuellement affaire à une population mature.

Cela permet de relativiser l'analyse de la structure par âge et d'avancer qu'une dynamique démographique est instaurée malgré le vieillissement de la population à court terme.

1.1.4. Évolution du nombre moyen de personnes par ménage

Nombre moyen d'occupant par résidence principale



Sources : INSEE, RP 1968 à 1990 – RP1999 et RP2008 exploitations principales

Le nombre de ménage a légèrement diminué entre 1990 et 1999 passant de 74 à 72 alors qu'entre 1982 et 1990 on notait 9 ménages de plus. La dernière période traduit une baisse du nombre de ménages. La baisse du nombre de personne par ménage étant en adéquation avec ce que l'on observe sur le territoire, le phénomène de décohabitation des ménages.

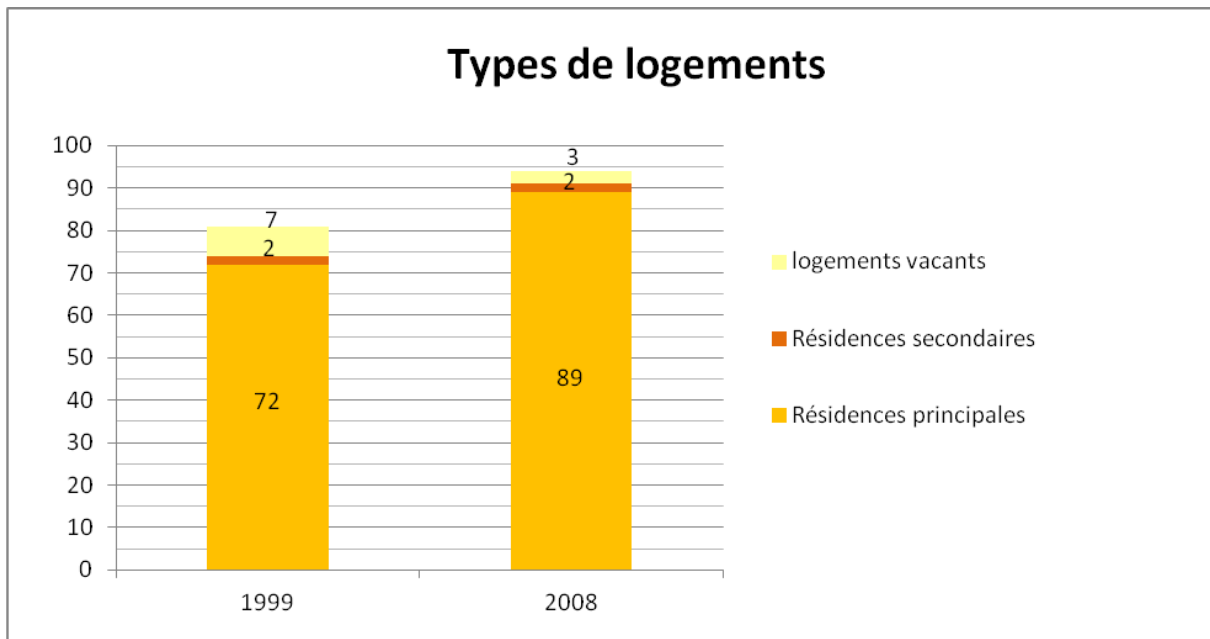
La décohabitation se manifeste par la séparation des personnes formant un ménage. Ce phénomène s'observe également au niveau national et devrait se confirmer d'après les prévisions de l'INSEE. Selon elle, plusieurs facteurs y contribuent telle que l'augmentation des ruptures de couples formant des familles monoparentales, les formations de couples de plus en plus tardives, la disparition des ménages intergénérationnels, etc.

Enjeux : cet indicateur permet d'anticiper futurs besoins fonciers de la commune qui seront couplés aux objectifs soumis par le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières qui impose une densité de l'occupation du territoire en vue d'une gestion économe des sols.

Le document d'urbanisme intercommunal invite ainsi les collectivités à prendre des mesures de densification, en rupture par rapport aux tendances passées : éviter le lotissement pavillonnaire, réduire les surfaces foncières unitaires des logements, accroître le nombre des logements collectifs, la mitoyenneté et la proximité des volumes bâtis, aménager des parcelles allongés, perpendiculaires à la voie, qui favorisent l'urbanité. Or à BALAIVES-ET-BUTZ, les ménages comportent toujours moins de personnes au fil des années, il convient alors d'effectuer des adaptations des parcelles quant aux besoins réels des futures populations, en terme de surface, de façon à répondre aux objectifs du SCoT.

2. LE LOGEMENT

2.1. ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC



Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

Les résidences principales sont conçues pour l'habitation d'une famille dans des conditions « normales ».

Les résidences secondaires sont des logements utilisés pour des vacances, week-end, loisirs, etc.

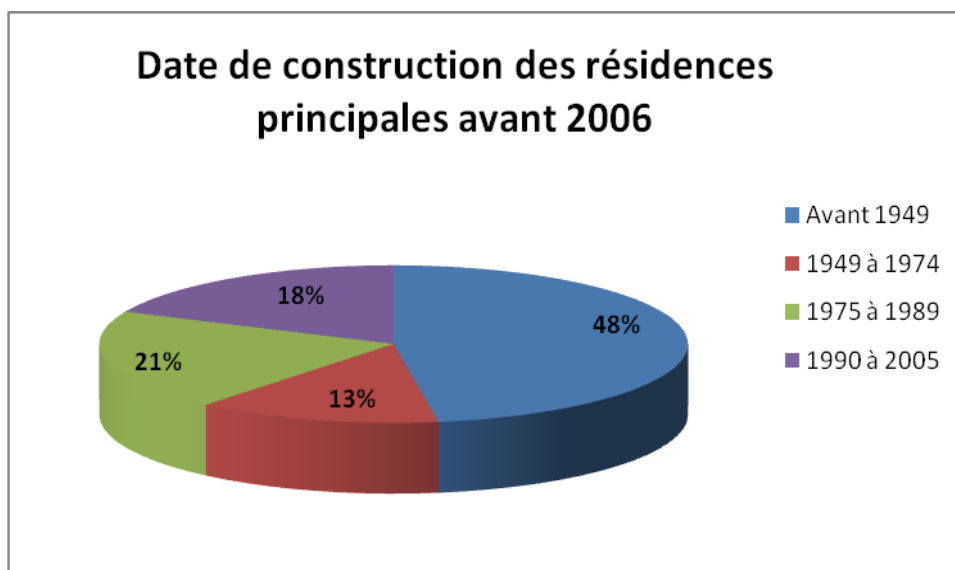
Les logements vacants sont des logements sans occupants, disponibles à la vente ou à la location et n'ayant pas encore trouvé preneur.

D'après le recensement de 1999, la commune de BALAIVES-ET-BUTZ dispose de 81 logements, dont près de 89% de résidences principales. En 2008, les résidences principales ont largement augmenté, passant de 72 à 89. Le nombre de logements vacants a diminué, passant de 7 à 3. Ces logements vacants étant devenus des résidences principales.

Enjeu : Le P.L.U. devra prendre en compte qu'il faudra désormais plus d'espaces pour accueillir les nouveaux habitants et donc se devra de maîtriser l'urbanisation de façon raisonnée. Le nombre de logement vacant, si faible soit-il, est un potentiel résidentiel à ne pas négliger.

2.2. L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION

Une des orientations du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières impose aux collectivités d'accroître et d'améliorer l'offre de logement et sa mixité. Cela se traduit notamment par le renouvellement et la qualité du parc existant et de l'offre nouvelle. Les habitations anciennes feront l'objet d'une vigilance régulière des collectivités et les contrôles concernant le logement insalubre seront renforcés. En outre, il convient d'effectuer des travaux de rénovation du bâti ancien en privilégiant l'isolation phonique d'une part et un mode de chauffage permettant de préserver la qualité de l'air d'autre part. Les nouvelles constructions devront également suivre cette orientation à valeur environnementale et de santé publique.



Sources : INSEE, RP2008 exploitations principales

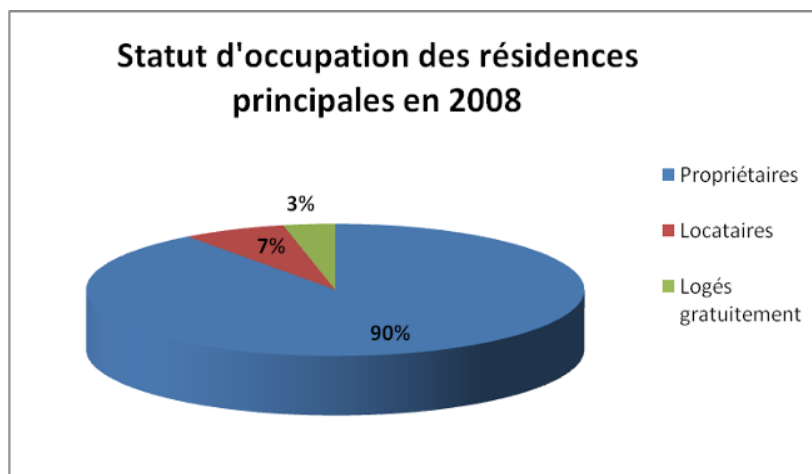
La majorité (48%) des résidences principales a été construite avant 1949 ce qui met en avant un patrimoine bâti ancien dans la commune de BALAIVES-ET-BUTZ. Celui-ci étant surtout situé dans le bourg de BALAIVES et présentant une architecture caractéristique.

On peut dire que le parc de logement est relativement ancien, car 61 % des constructions datent de 1974 ou plus ancien encore. Cela explique l'importance de préserver le bâti traditionnel.

Les constructions récentes (après 1975 représentent 39% du parc total). Les chiffres ne prennent pas en compte les constructions très récentes (après 2006) car en effet la commune n'a déclaré avoir eu aucun permis de construire de nouvelle maison d'habitation pour cette période-là.

Enjeux : L'arrivée de nouvelles populations a permis la création de nouvelles constructions dans la période 2001-2006, soit 9 permis accordés. La croissance de population recensée actuellement pourrait entraîner l'ouverture de nouveaux terrains pour l'urbanisation.

2.3. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES



Sources : INSEE, RP2008 exploitations principales

En 2008, 90 % de résidents des habitations principales sont propriétaires de leur logement. Seulement 7% en sont locataires et 3% sont logés gratuitement.

Contrairement aux idées reçues, la location peut s'avérer plus économique qu'un achat immobilier. En location, en dehors du loyer, des charges et de la taxe d'habitation, aucun autre frais n'est envisagé (en propriété, il faut prendre en compte le prix du logement, les frais de notaire, les frais d'hypothèque et de dossier, les travaux d'aménagement, les impôts fonciers,...).

La location est généralement le choix principal des jeunes ménages désirant fonder leur famille. Le plus souvent en début de carrière professionnelle, ils n'ont pas les moyens de devenir propriétaire. Le développement d'offre locative sur la commune, pourrait être un levier pour rajeunir la population communale.

Enjeux : ce constat nous permet de dire que la majorité des personnes habitant sur le territoire de BALAIVES-ET-BUTZ ne sont pas des jeunes ménages. Il faudrait alors envisager de créer des logements en location pour accueillir cette tranche de population, jeune et dynamique dans le village.

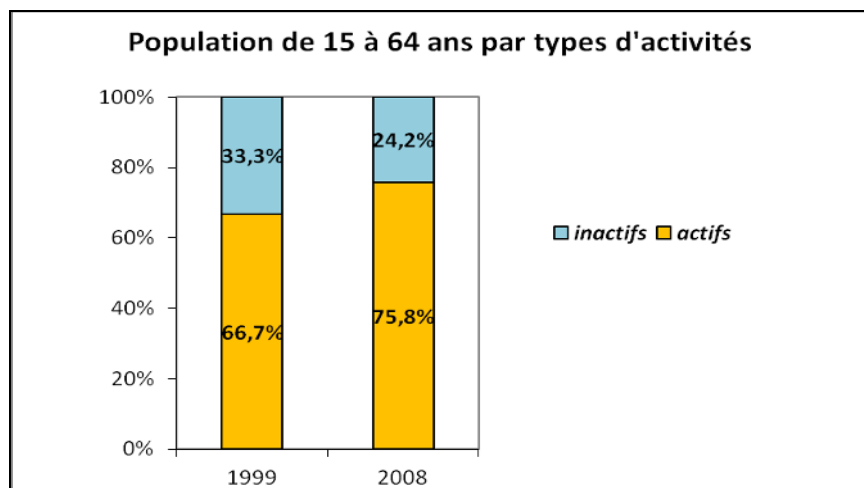
3. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.1. POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS

3.1.1. Actifs - inactifs

La **population active** au sens de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent : exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ; aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération) ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Les **inactifs** sont définis comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler,...

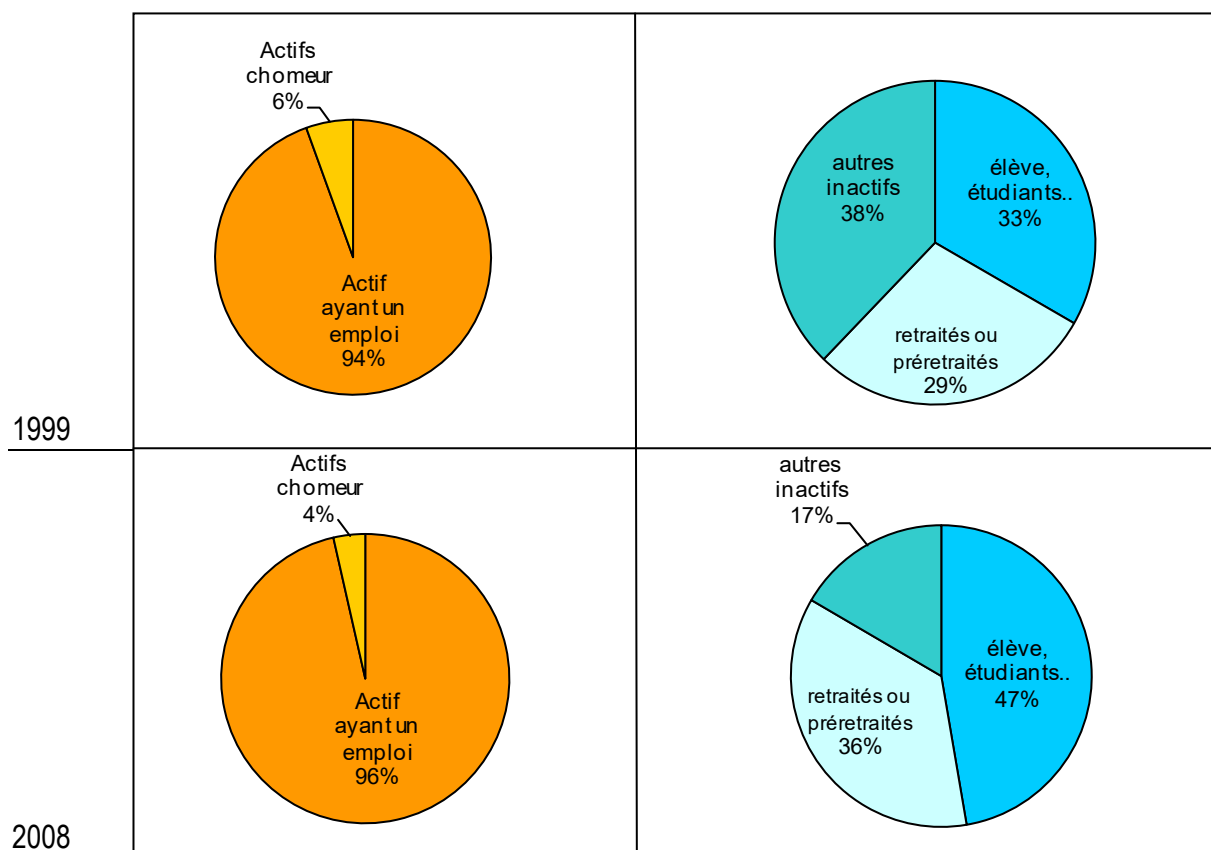


Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales

La répartition des actifs et des inactifs a évolué entre 1999 et 2008. Les actifs sont plus nombreux, en 2008 qu'en 1999. Ce qui est en adéquation avec la hausse de la démographie et l'accueil de nouvelles populations.

Répartition des actifs

Répartition des inactifs



Sources : Insee, RP2008 exploitations principales.

La structure de la population active a peu évolué, le nombre de chômeurs passant de 6 à 4%, a donc très légèrement diminué au profit des actifs ayant un emploi entre 1999 et 2008.

Concernant la répartition des inactifs, on constate la hausse importante du nombre d'élèves, étudiants (+14% par rapport à 1999), mais aussi une augmentation des retraités ou préretraités qui forment 36% des habitants inactifs de la commune en 2008. La part des autres inactifs a elle énormément baissé depuis 1999, passant de 38 à 17%.

Ce constat démontre que la population s'est rajeunie, mais le poids des retraités et préretraités est plus important, démontrant un vieillissement de la population.

Enjeux : tenter de rajeunir la population.

3.1.2. Taux de chômage

Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).

| 2008 | Taux de chômage |
|-------------------------|-----------------|
| FRANCE | 8,4 % |
| Ardennes | 14,7 % |
| Balaives-et-Butz | 3,5 % |

Sources : Insee, RP2008 exploitations principales.

Le taux de chômage de la commune est nettement inférieur à celui des Ardennes et à celui de la France, toutefois ces résultats sont à relativiser car ils concernent des échelles aux proportions distinctes.

3.2. MIGRATIONS PENDULAIRES

| 2008 | Nombre d'actifs occupés travaillant | Pourcentage |
|--|-------------------------------------|-------------|
| Nombre d'actif ayant un emploi | 108 | 100 % |
| Dans la commune | 14 | 13 % |
| Dans une autre commune du même département | 92 | 85,2 % |
| Dans un autre département de la Région | 3 | 1,8 % |
| Dans une autre Région | 0 | 0% |

Sources : Insee, RP2008 exploitations principales.

La commune recense un nombre de personnes travaillant dans la commune nettement inférieur à celui en dehors de la commune. La plus grande majorité des personnes actives dans la commune vont travailler dans une autre commune dans le département. Cela s'explique par la proximité de la commune de BALAIVES-et-BUTZ avec l'agglomération carolomacérienne et par le nombre très faibles d'emplois disponible dans le village. De ce fait, on constate que BALAIVES-ET-BUTZ joue le rôle de commune dortoir pour la population active.

Un petit nombre va travailler dans un autre département de la Région mais personne ne se déplace hors de la région Champagne-Ardenne de façon quotidienne pour travailler. La situation géographique de la commune ne le permettant pas aisément.

3.3. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Seule une entreprise est recensée sur le territoire communal, excepté les activités agricoles. Un artisan coiffeur.

3.3.1. Les activités agricoles

Le SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières propose de préserver et d'accroître la qualité des espaces agricoles et forestiers dans les communes membres de l'intercommunalité. Ainsi la confortation et la valorisation de l'activité agricole est un point dominant du Document d'Orientations Générales du SCoT. Cela se traduit par la garantie de la pérennité des activités agricoles du territoire qui est un élément crucial de la gestion de l'espace rural. De plus, l'agriculture est un acteur économique. Il est donc indispensable qu'au travers du PLU, la commune prolonge des conditions d'exploitations rentables et soutienne des activités d'intérêt général.

Ainsi, à Balaives-et-Butz, l'activité agricole est la seule activité économique qui perdure sur la commune. On connaît son rôle, notamment dans le maintien des paysages : les agriculteurs étant le jardinier du paysage. La préservation et la pérennisation de l'activité agricole sera donc un facteur clef du PLU de Balaives-et-Butz. L'activité agricole se départage en deux formes : les cultures céréalières et l'élevage bovin.



D'après les données communales, 4 exploitants sont recensés sur BALAIVES ET BUTZ. Bien qu'en régression sur la commune, l'activité agricole est relativement présente et il semble souhaitable de la préserver et la maintenir en tant qu'acteur économique.



➤ Régime Sanitaire Départemental, Installation Classée et règle de réciprocité

Les bâtiments d'élevage et leurs implantations doivent respecter la réglementation en vigueur, soit celle relative au Règlement Sanitaire Départemental, soit celle prescrite par la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si l'élevage est soumis à déclaration ou autorisation.

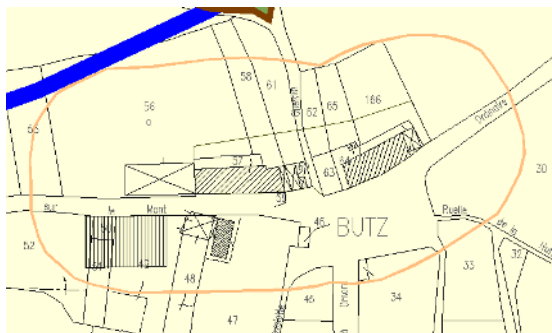
Le référencement des exploitations détermine les éventuels périmètres de réciprocité s'appliquant aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes. C'est-à-dire le principe selon lequel les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles (et de leurs annexes) vis-à-vis des habitations de tiers sont réciproquement opposables à toute nouvelle construction et usages non agricoles. En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50, ou plus généralement 100 mètres est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiment d'élevage ; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100 mètres par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiat de son siège.

Il convient également de prendre en compte les nuisances sonores dans les zones destinées à l'habitat, pour éviter que les riverains soient gênés par des bruits provenant d'activités classées ou non classées conformément aux articles R1336-6 à R1336-10 du code de la Santé Publique.

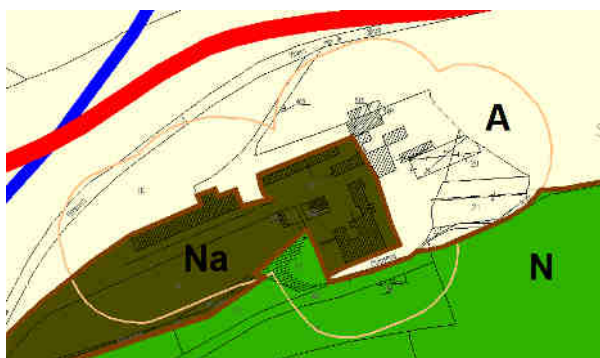
Plusieurs bâtiments agricoles sont concernés par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et doivent être éloignés des constructions d'habitation selon un périmètre de **50m**.



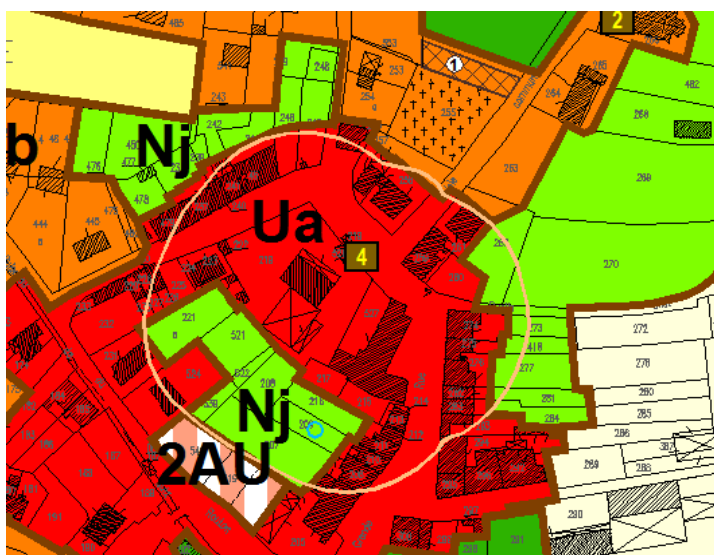
- Le hameau de Butz est entièrement consacré à l'élevage et au stockage agricole, de fait, chaque bâtiment implanté dans ce lieu-dit est soumis au RSD à raison d'un périmètre de 50 m chacun. Les constructions nouvelles y sont interdites afin de respecter le périmètre de réciprocité.



- La ferme de Flamanville recense près de 200 vaches laitières, des poules, des canards, des lapins, mais également un bouc, un lama et un cochon. On retrouve également des bâtiments de stockage de balles de foin ou encore d'engins agricoles. De plus, les fermiers produisent du lait grâce au bâtiment de traite présent sur le site. La vocation agricole de la ferme de Flamanville lui vaut plusieurs périmètres liés au RSD, soit un éloignement de 50m par rapport à toute nouvelle construction à usage d'habitation. Cette ferme, également classée ferme pédagogique, est l'élément principal du tourisme de la commune. Elle peut accueillir jusqu'à une cinquantaine de personnes lors de visites guidées. Les propriétaires proposent également un terrain de camping aux visiteurs.



- Le cœur du village de Balaives accueille un élevage de bovins. Le centre ancien s'est construit autour de cet îlot central, mais actuellement, un périmètre de 50m de réciprocité empêche toute nouvelle urbanisation. De plus, une large zone de jardin et vergers (Nj) a été définie comme zone tampon entre les habitations et le bâtiment agricole afin de réduire les nuisances occasionnées par une telle exploitation.



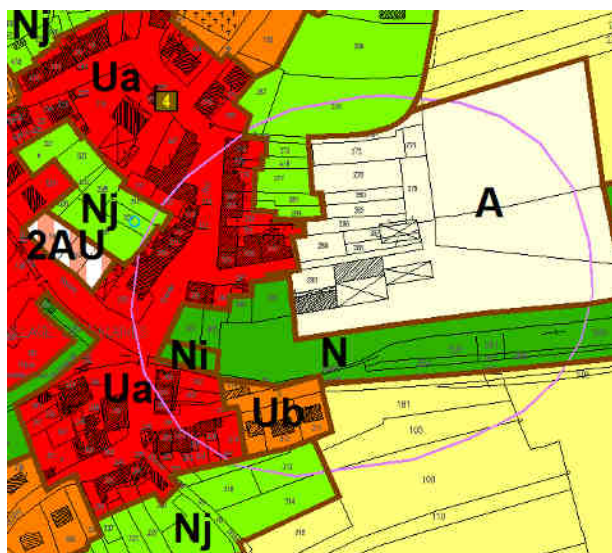
Toutefois, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) s'impose pour toute installation détenue ou exploitée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments. Cette réglementation induit des distances d'éloignement supérieures à celles du RSD pour certains équipements de l'exploitation, généralement de l'ordre de 100 mètres.

La loi d'Orientation Agricole de Juillet 1999 a introduit la « règle de réciprocité » : l'implantation de constructions de tiers doit respecter la même règle de distance qui s'impose à l'installation agricole. Cette loi, du fait de la présence de bâtiments d'élevage à l'intérieur des hameaux ou village, est très vite apparue contraignante et d'une application complexe dans les zones à vocation d'élevage.

En décembre 2000, la loi SRU introduit une possibilité de dérogation à la distance d'éloignement, après consultation de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Par ailleurs, la loi précise que les documents d'urbanisme doivent être élaborés en veillant à mesurer l'espace urbanisé et préserver au mieux les espaces agricoles.

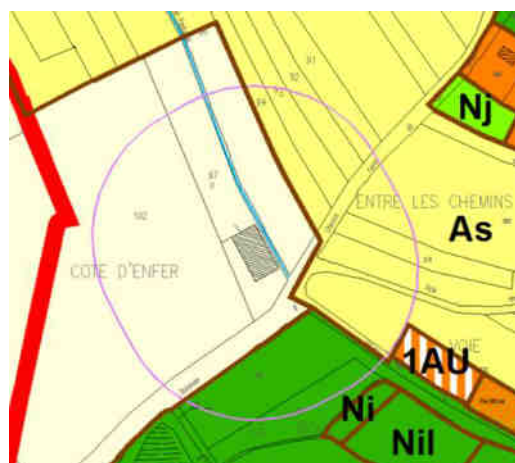
De plus, l'article 105 de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 09/07/99 a ajouté un article L 111-3 au code rural qui dispose que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même distance d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou usage professionnel nécessitant une autorisation administrative ».

Carte localisant le périmètre de réciprocité de 100 mètres autour du bâtiment d'élevage et de ses annexes et dépendances dans le village de Balaives-et-Butz



La Chambre d'Agriculture des Ardennes, préconise un périmètre de réciprocité de 100m autour des bâtiments d'élevage. Cela permet d'anticiper un éventuel classement en ICPE et dont d'interdire les nouvelles constructions aux alentours des bâtiments nuisibles pour la population. Le hameau de Butz, la Ferme de Flamanville ainsi que les bâtiments d'élevage bovin situés au cœur du village sont donc soumis à un périmètre de réciprocité de 100m.

- Au lieu-dit « Côte d'Enfer » on retrouve un entrepôt de stockage. Il bénéficie également d'un périmètre de 50m dans lequel toute construction est proscrite afin de limiter les nuisances que l'activité agricole pourrait causer. De plus il est idéalement située en dehors du village ce qui contribue à la préservation des populations.



3.3.2. L'activité économique passée

Les Etablissements Vynex étaient implantés sur le site d'un moulin à foulon créé au 18^e siècle qui possédait une roue hydraulique.

Initialement, les bâtiments ont été construits pour répondre aux besoins d'une usine de fabrication de textiles (foulerie). Au 19^{ème} siècle, Ernest Valeur reprit les bâtiments existant pour y fonder sa tuilerie. Elle fabriquait des tuiles mécaniques et des tuyaux de drainage, l'argile provenait de Singly et d'Etrépigny. Elle a fermé ses portes en 1905 et les fours ont été détruits en 1952.

En 1920, le site a été acheté par Charles- Aimé Baudet, aidé de son fils René, pour y établir une petite usine de moulage de celluloïd, produisant principalement des poignées pour cycles avec vente à l'étranger. Elle s'est ensuite reconvertie dans le gainage plastique et câbles pour cycles.

L'entreprise prit le nom de Vynex dans les années 1950, avec diversification dans le commerce de gros, quincaillerie et articles de bricolage. Des extensions ont été construites au nord dans les années 1950. La fermeture de l'industrie a été effective en 2010 au profit des autres antennes sur le territoire ardennais.



Balaives-et-Butz

3.4 LE TOURISME

➤ Les chemins de randonnée

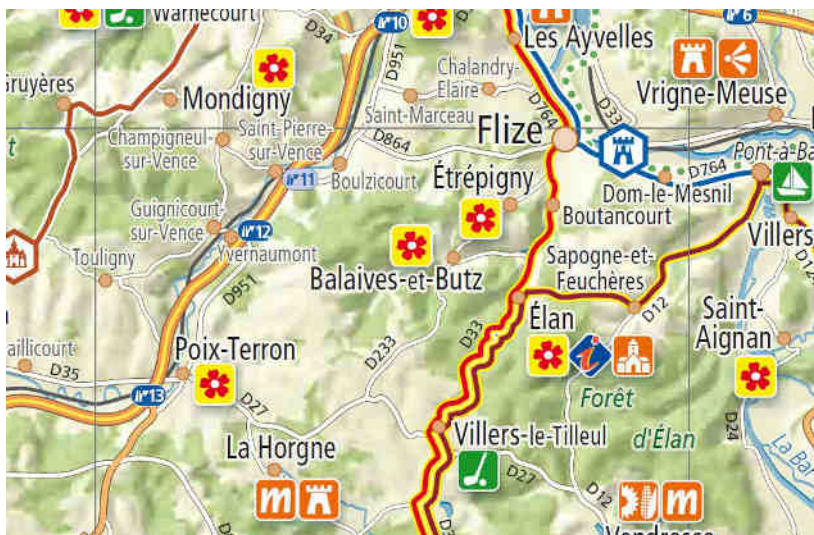


La commune de Balaives-et-Butz s’inscrit dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée des Ardennes.

Plusieurs autres chemins ruraux font l’objet d’un balisage permettant la promenade et la randonnée sur le territoire communal. On retrouve : le chemin rural des Cinq Cents dit « chemin de Mézières », le chemin d’Enelles, celui de Butz, ainsi que le chemin dit « des Rouges Terres ».

Source : champagne-ardenne.ffrandonnee.fr

Source : www.tourisme-champagne-ardenne.com



La commune de Balaives-et-Butz se trouve également dans un secteur fort en patrimoine naturel et historique. Elle se situe proche de deux routes touristiques principales des Ardennes. La Route Rimbaud - Verlaine d’une part, permet aux pèlerins de découvrir les lieux de voyages de ces deux poètes d’origine ardennais. Elle s’étend de Charleville-Mézières à Rethel. D’autre part on retrouve la route des forêts, lacs et abbayes qui propose une promenade autour et dans les forêts, prairies, lacs et étangs. Ce cheminement permet de découvrir l’univers monastique ainsi que le remarquable et varié patrimoine naturel ardennais.

4. EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

4.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

➤ Les équipements scolaires

La commune de Balaives-et-Butz possède une classe comprenant deux niveaux et fait partie d'un regroupement pédagogique. Le ramassage scolaire est assuré et passé par le Conseil Général.

➤ Les équipements et services communaux

La commune de Balaives-et-Butz est traversée par la D 233.

Il existe une forme de transport en commun grâce au bus pour effectuer la liaison avec CHARLEVILLE-MEZIERES. Celle-ci pourra faire l'objet d'un développement, comme le précise le SCoT de l'Agglomération du Charleville-Mézières, car en effet, il pousse les PLU des collectivités à favoriser les transports en commun sur leur territoire.

La commune est équipée d'une salle des fêtes pouvant contenir 50 personnes.

➤ Les services de la santé

Aucun service de santé n'est présent sur la commune.

4.2. LE TISSU ASSOCIATIF ET VIE DU VILLAGE

Il existe une association aux vocations diverses adaptées à plusieurs types de populations : l'association CLAIRJOIE : qui propose des animations, des cours de gymnastique, et des ateliers pour la jeunesse.

4.3. LA COLLECTE DES DECHETS

La gestion des ordures ménagères sur la commune de Balaives-et-Butz est de la compétence du SIRTOM de Sedan. Une collecte hebdomadaire est organisée pour les ordures ménagères. La commune pratique le tri sélectif et dispose de bennes à cartons/papiers et d'une benne à verre. Les déchets industriels banals sont séparés des déchets recyclables.

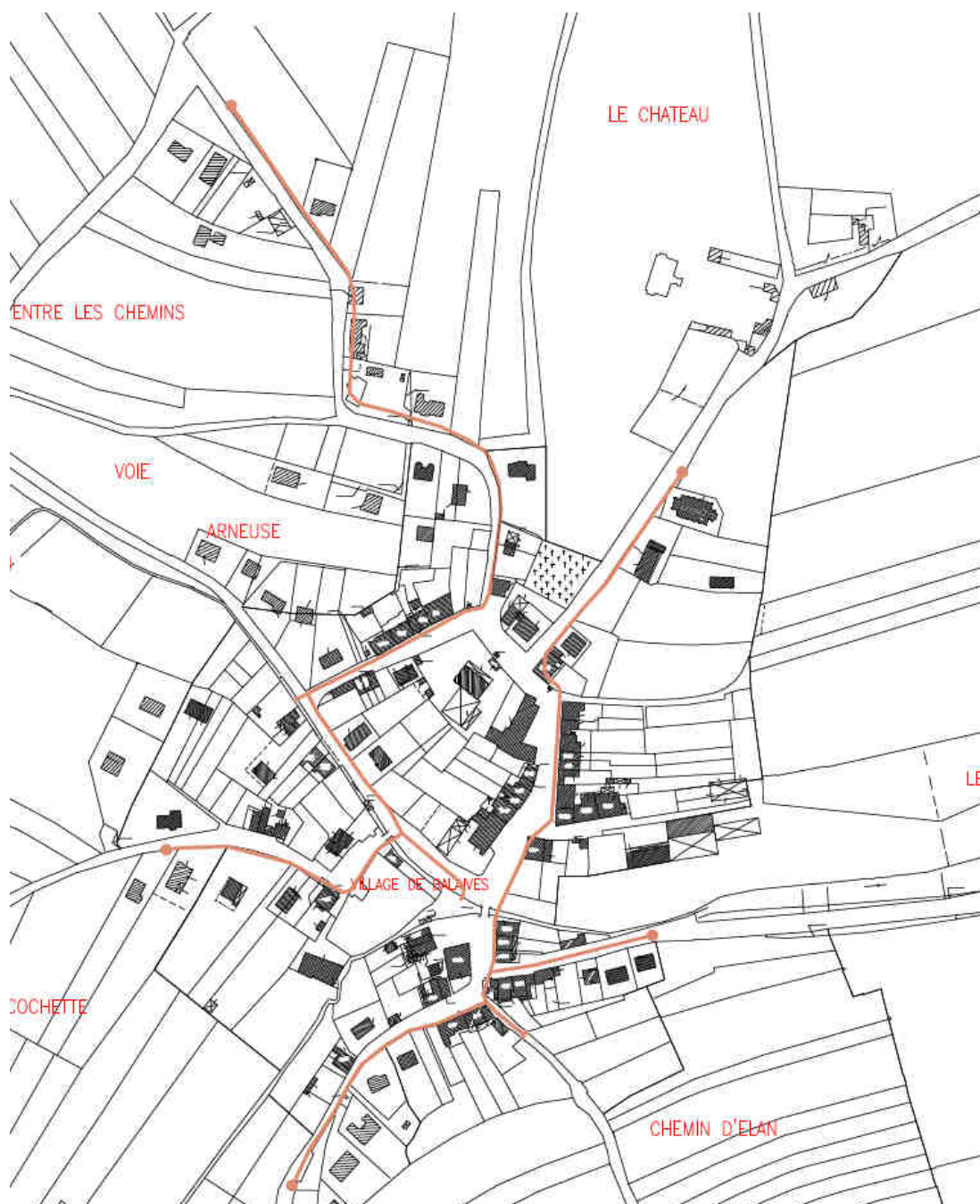
5.2. L'ASSAINISSEMENT

La commune ne possède ni station d'épuration, ni lagunage, ni réseaux de collecte des eaux usées.

Cette donnée sera à prendre en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles parcelles qui devront être suffisamment grandes pour prévoir un assainissement autonome sur la parcelle. Ci-dessous le zonage d'assainissement sur la commune.

L'eau usée :

BALAIVES ET BUTZ n'a pas de réseau de collecte des eaux usées. L'assainissement est individuel sur tout le village. La commune réalise actuellement un zonage d'assainissement avec le cabinet Concept Environnement. Elle s'oriente vers un assainissement autonome.



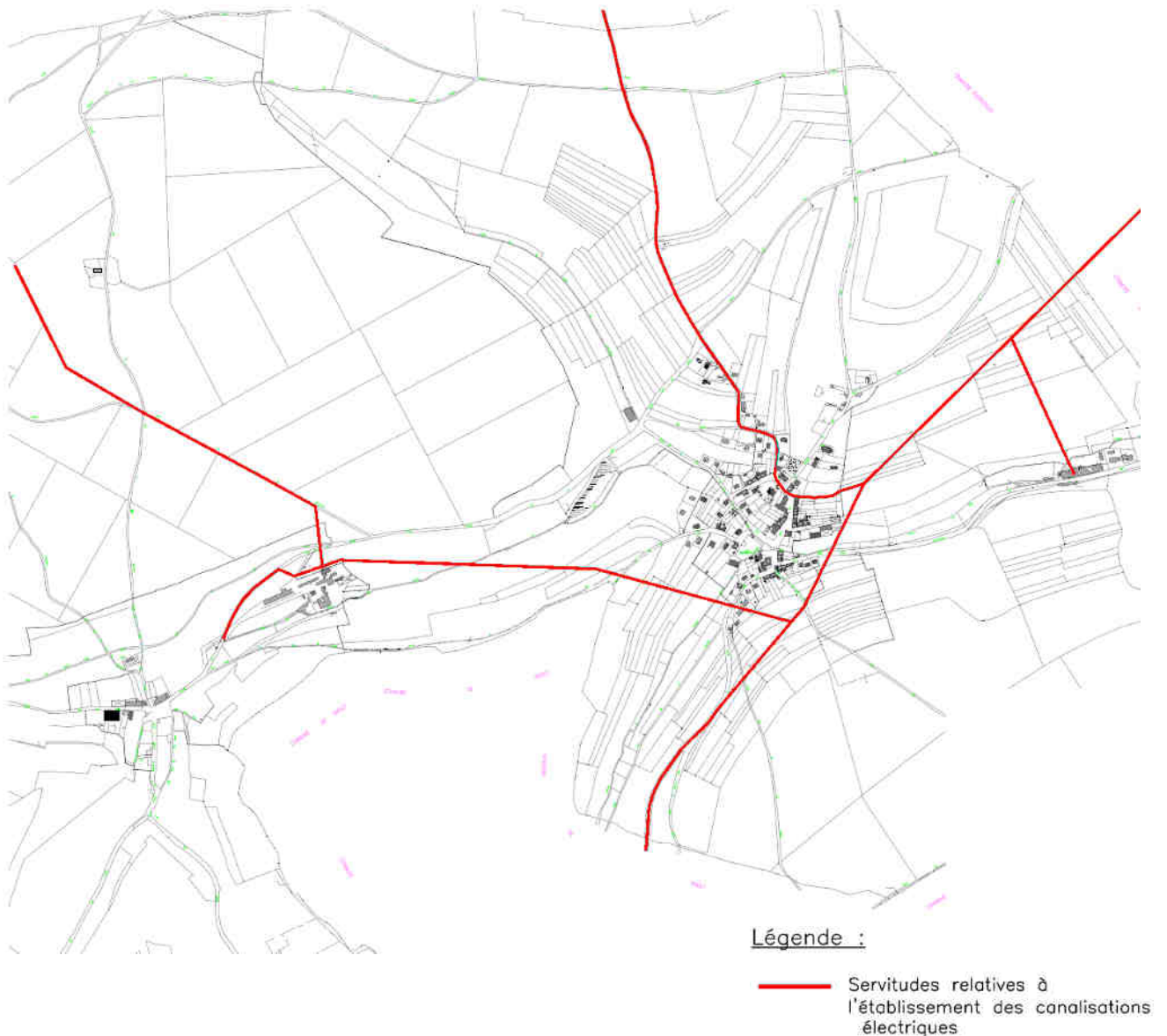
5.3. LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Le SCoT de l'Agglomération fait part de sa détermination à maîtriser et protéger la ressource en eau, au travers d'une de ses orientations. Ainsi, la rétention des eaux pluviales sera systématique pour tous les nouveaux aménagements avec une réflexion globale à propos de la gestion des eaux de ruissellement.

La commune de Balaives-et-Butz possède un réseau de collecte des eaux de pluie qui va dans le sens des orientations du SCoT, et leur évacuation est jugée bonne par la commune.

5.4. L'ELECTRICITE

Le réseau de servitudes de canalisations électriques recouvre un grande partie du village. La ferme de Flamanville est également desservie, cependant les canalisations n'atteignent pas le hameau de Butz.



6. LES NORMES INCENDIE ET L'ACCESSIBILITE AUX CONSTRUCTIONS

Concernant la protection incendie du village, elle est répartie de cette façon :

- La partie sud dispose d'une réserve de 120 m³ enterrée,
- Les fermes extérieures à Butz possèdent des puits de captage dans le ruisseau de Butz,
- La partie nord disposera d'une canalisation d'aspiration avec prise pompier (non encore réalisée).

Le village sera donc conforme pour la protection incendie

7. LES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L 126.1 du Code de l'urbanisme stipule que « les P.L.U doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui figurent sur une liste dressée en conseil d'État ».

L'article L 123.1 précise que les P.L.U. fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles ou forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

7.1. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de Balaives-et-Butz est concerné par les servitudes suivantes :

➤ **AS1 : servitudes relatives périmètre de protection des eaux**

La Commune de Balaives et Butz est concernée par les périmètres de protection, du captage du SIAEP de Singly, La Horgne et Villers-le-Tilleul protégé par arrêté préfectoral n°2002-295 du 16 juillet 2002 et par le périmètre de protection du captage de la commune de Villers-sur-le-Mont protégé par arrêté préfectoral n°40 du 20 janvier 1981.

➤ **EL7 : servitudes relatives à l'alignement**

Elle fixe les limites des voies publiques : routes nationales, routes départementales, les voies communales, rues et places figurant au tableau et au plan de classement.

➤ **I4 : servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques**

Elle concerne les ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique. Le réseau de la commune est de moyenne tension, comprise entre 15 et 20kV.

➤ **PT1 : servitude relative aux transmissions radioélectriques**

Elle prend en compte la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques. La commune est concernée par la **station de Balaives et Butz (008.022.003)** qui est protégée par le décret du 10/06/1977 et du 26/07/1993.

➤ **PT2 : servitude relative aux transmissions radioélectriques**

Le territoire de la Commune de Balaives-et-Butz est grevé par les servitudes concernant la protection des obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat, de zone spéciale de la liaison hertzienne de :

- la **station de Balaives-et-Butz (008.022.003)** protégée par décret du 10/06/1977 et du 26/07/1993,
- du **tronçon de Balaives-et-Butz (008.022.003) Rethel (008.022.001)** protégé par décret du 10/06/1977,
- du **tronçon de Balaives-et-Butz (008.022.003) Les Mazures (008.022.035)**
- du **tronçon Balaives-et-Butz (008.022.003) Villers-Semeuse (008.022.036)**.
- ANFR n°008.014.0079 de Balaives-et-Butz – Bois d'Enelle
- FH entre la Rue Jacques Fuzelier à Charleville-Mézières (008.014.0078) et le Bois d'Enelle à Balaives-et-Butz (008.014.0079).

➤ **PT3 : servitude établies sur le domaine public et le domaine privé**

Elles sont basées sur les articles L 45-1 à L47 du nouveau code des PTT et l'article L48 du même code. Et sont relatives aux conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et du réseau interurbain régionalisé et aux câbles souterrains du réseau national

La présence du réseau national et régional entraîne, en propriété privée, une servitude non aedificandi de 3 mètres à raison de 1,50 mètres de part et d'autre de l'axe du câble.

7.2. LES SERVITUDES D'URBANISME

En application de l'article L123.2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut également instituer dans les zones urbaines des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée d'au plus 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

8. CONSTATS ET ENJEUX DU PLU A PARTIR DU DIAGNOSTIC

| CONSTATS | ENJEUX |
|---|--|
| Évolution urbaine | |
| Le bâti traditionnel est fortement présent dans le cœur ancien de BALAIVES-ET-BUTZ. | Préserver le centre ancien avec des bâtis en pierres et brique des nouvelles constructions. Favoriser la remise en état du bâti ancien et insérer le bâti récent dans le paysage local. |
| Le bâti récent n'a pas vraiment d'homogénéité. | |
| Urbanisation en fonction des voies de communications. | Encadrer et maîtriser le développement urbain. Recentrer l'urbanisation vers le village. Faire de l'îlot urbain Mairie / Église un point central. Permettre l'urbanisation sur l'extension Est vers le village pour créer un lien. |
| Extension du village au gré des opportunités foncières | |
| Les entrées sur BALAIVES-ET-BUTZ sont globalement paysagères et insérés dans des écrins de verdure. | Les entrées de village peuvent être considérées comme la carte de visite d'un village, il ne faut pas les négliger car c'est la première image que l'on se fait d'un village. Insérer les nouvelles constructions en marquant une rupture avec le monde agricole (plantation arbre, etc.). |
| Les limites urbaines sont parfois floues. | |
| Deux fermes sont isolées du village. | Eviter de nouveau mitage en favorisant l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti existant ou, à défaut, en limite urbaine. |

| | |
|--|---|
| <p>On constate quelques dents creuses et peu de logements vacants.</p> | <p>Réfléchir à leur utilisation car représente un potentiel intéressant permettant de resserrer l'urbanisation tout en limitant considérablement l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation. L'accueil d'un nombre raisonné de population pourrait alors se faire en priorité dans les zones de bâti existantes.</p> |
|--|---|

Évolution démographique

| | |
|---|--|
| <p>Population nouvellement en évolution suite à une longue diminution du fait de la fermeture des industries.</p> | <p>Les différents documents du PLU devront anticiper les besoins à long terme de la commune afin d'encadrer l'urbanisation et l'évolution démographique faible souhaitée par la commune. L'ouverture à l'urbanisation devra également se faire en fonction du nombre moyen de personnes par ménage, le type de logement à créer, les spécificités territoriales de la commune, en respectant les principes de la loi SRU et du Grenelle 2. La commune s'est fixé un objectif de population d'environ 250 habitants pour atteindre la population idéale. L'accueil de 10 nouveau habitants suffira à atteindre les objectifs définis. Cette faible évolution démographique entraîne une ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation très limitée.</p> |
| <p>Population mûre avec néanmoins plus de jeune que de personnes âgées jeune (82 % ont moins de 60 ans).</p> | |
| <p>Nombre moyen d'occupant par résidence principale est de 2,7.</p> | |
| <p>90 % de propriétaire sur la commune.</p> | |

Contraintes naturelles et techniques (Risque naturel, zone inondable, route, EDF, assainissement, eau potable...)

| | |
|---|--|
| <p>La commune est soumise à un risque faible d'aléa sismique et peut subir des inondations en cas de fortes pluies.</p> | <p>Informar la population sur ces risques.</p> |
| <p>L'assainissement est individuel sur la commune.</p> | <p>Prendre en compte cette donnée pour avoir des parcelles en mesure de répondre à un assainissement autonome.</p> |

Intérêt patrimonial (Architecture, paysage, biodiversité, éléments remarquables...)

| | |
|---|--|
| ZNIEFF | Préservation et protection d'un milieu naturel riche en biodiversité. Potentiel touristique et de loisirs (promenade, visite à la ferme). Mise en place d'Espace Boisé Classé (EBC). |
| Forêt, Bois, Ripisylve. | |
| Cours d'eau, étangs. | |
| Intérêt architectural dans le village, bâti traditionnel. | Conserver les caractéristiques architecturales de la zone. Classer des éléments remarquables. |

Activités agricoles et économiques

| | |
|---|---|
| Pas de services sur la commune et peu d'activités économiques. | Balaives-et-Butz est considéré comme une « commune dortoir » : sa fonction principale est résidentielle. Mettre en avant ses atouts à savoir le cadre de vie à proximité d'un bourg centre. |
| 87,2 % des actifs occupés travaillent dans une autre commune. | |
| Néanmoins, proximité de Charleville-Mézières avec tous les services à disposition. | |
| Activité agricole présente (culture/élevage bovin et de volaille), plus de la moitié de la commune en surface agricole permet le maintien des paysages. | Pérenniser l'activité agricole, permettre son évolution dans le respect de l'intérêt général de la commune. |

PARTIE 4/ EXPLICATION DES CHOIX RETENUS



Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Balaives-et-Butz a été élaboré sur la base d'un diagnostic partagé du territoire.

Cette étude, mise en perspective dans le contexte Schéma de Cohérence Territorial de l'Agglomération de Charleville-Mézières, a permis d'identifier les enjeux de développement du territoire pour les 15 années à venir.

Sur la base de ces enjeux ont été définies les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce document a pour vocation de présenter et expliquer les choix retenus pour établir le PADD, puis les choix retenus pour construire le règlement et ses pièces graphiques.

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'élaboration du Plan Local d'urbanisme est l'occasion de mener une réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune de Balaives-et-Butz.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R 123-3 du Code de l'Urbanisme. La loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art 14).

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au PADD précise, depuis la modification de la loi Grenelle 2, que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement
- d'équipement
- d'urbanisme
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique et les loisirs.

Retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le projet communal de Balaives-et-Butz, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principales définies à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir : le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale et le principe de préservation de l'environnement.

1.1. LES AMBITIONS COMMUNALES

Balaives-et-Butz est une commune des Ardennes située au centre Nord du département, à proximité de Charleville-Mézières et dans une moindre mesure, de Sedan. La commune n'est actuellement dotée d'aucun document d'urbanisme, la soumettant à l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme (règle de constructibilité limitée). De plus, la commune fait partie du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières. Afin de lutter contre la désertification rurale et désirant mettre en avant ses atouts environnementaux, les élus de Balaives-et-Butz ont fait le choix d'élaborer un document d'urbanisme de type Plan Local d'Urbanisme.

Possédant un patrimoine architectural, paysager et écologique remarquable, la commune de Balaives-et-Butz doit s'attacher à la préservation et à la mise en valeur des paysages naturels, notamment de la ZNIEFF, et des bâtis (bâti traditionnel, patrimoine vernaculaire, monuments historiques, etc.).

La commune doit aussi veiller à protéger les espaces agricoles productifs et mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement par une gestion économe de l'espace et une croissance urbaine conçue de manière durable (dimensionnement au plus juste des surfaces à bâtir, en continuité de l'urbain existant) sans pour autant dénaturer le cachet traditionnel de la commune) et intégrer la prise en compte des risques et nuisances affectant le territoire communal : risque de débordement des ruisseaux de Butz et de la Bourbeuse, Installation Classée pour la Protection de l'Environnement à proximité de l'urbain existant, etc.

Autrefois, la commune de Balaives-et-Butz était partagée entre l'activité industrielle provenant du site d'un ancien moulin à foulon transformé pour les besoins de l'entreprise Vynex dans les années 50, de l'activité agricole et sylvicole liée aux grandes étendues cultivables et aux nombreux bois entourant la commune. Au cours des années 2000, le site de Vynex ferme ses portes, laissant derrière lui toute une époque industrielle. Aujourd'hui, l'activité agricole perdure par le biais de grande culture mais aussi d'élevage bovin et l'activité sylvicole se perpétue également. La commune ne dispose pas de services marchands ou non marchands, néanmoins, la proximité de Charleville-Mézières permet de répondre à ces besoins. La commune se démarque en restant un village au charme tranquille mettant en avant la qualité de vie dans un cadre de vie naturel en lien avec l'environnement.

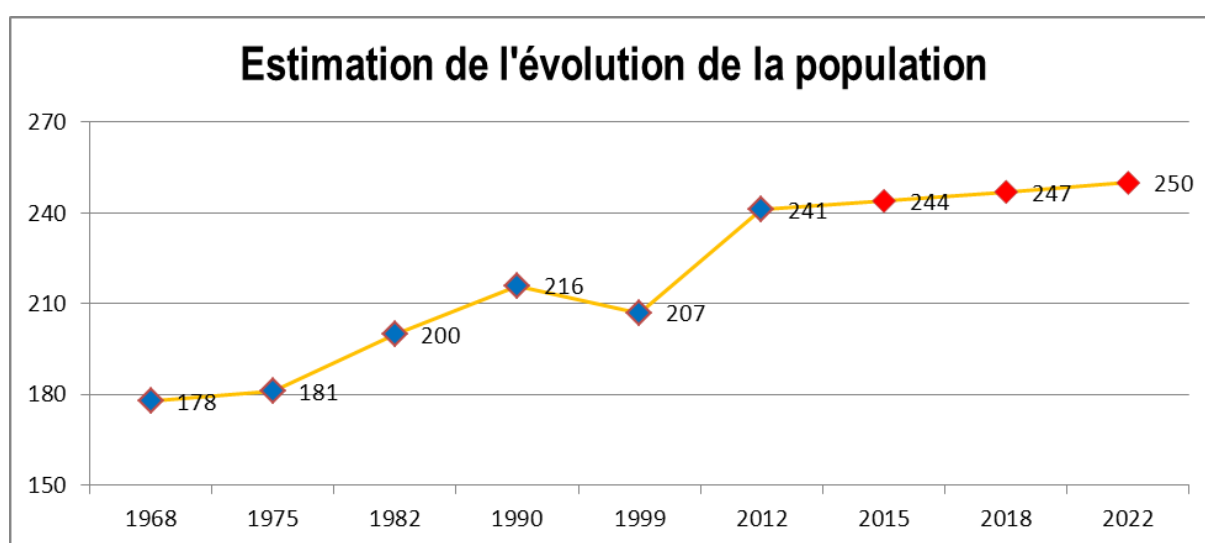
Par délibération en date du 5 Septembre 2006, le Conseil Municipal a décidé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il a pour objectif de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune à l'échelle des 10 prochaines années, tout en prenant en compte les dernières orientations environnementales et paysagères et le développement humain de la commune et de la région environnante.

1.2. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

Scénario d'évolution de la commune de Balaives-et-Butz

La commune de Balaives-et-Butz a pour objectif de maîtriser son urbanisation et de la développer de façon très modérée en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur du bourg principal. Il ne s'agit pas de dégager de nombreux terrains constructibles mais d'offrir des opportunités de constructions, en maîtrisant l'urbanisation et en préservant le paysage à l'horizon 2022.

Entre 2001 et 2010, 9 permis de construire de maisons d'habitation ont été accordés sur la commune, soit une moyenne de 23 nouveaux habitants. Le même nombre de personnes pourraient être accueillis sur la période 2012-2022 jusqu'à atteindre une population de 250 habitants jugée comme étant le développement optimal de la commune par les élus.



La commune de Balaives-et-Butz appartient au périmètre du SCoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières et doit donc suivre les objectifs de croissances qu'il préconise.

Le SCoT met en avant que « la densité de l'occupation humaine du territoire, et la gestion des sols seront à l'avenir des solutions permettant de concilier le développement économique et social et le respect de l'environnement. Les collectivités sont invitées à prendre des mesures de densification, en rupture par rapport aux tendances passées : éviter le lotissement pavillonnaire, réduire les surfaces foncières unitaires des logements, accroître la mitoyenneté et la proximité des volumes bâtis, aménager des parcelles allongées, perpendiculaires à la voie, qui favorisent l'urbanité ».

D'autre part le SCoT précise que « l'ouverture des zones 1AU peut être augmentée de 50% par rapport à la limite de l'aménagement effectif. Pour qu'un hectare soit réellement urbanisé, 1,5ha peut être ouvert à l'urbanisation dans les documents ». A cela s'ajoute l'obligation pour les communes rurales d'établir 10 logements par hectare utile, soit une emprise de 1000m² par lot.

La commune, dans ses objectifs, est en adéquation avec les orientations définies par le SCoT. Le calcul suivant reprend l'estimation du SCoT de **1000 m² comme moyenne de terrain par logement**, incluant les voiries et réseaux divers (VRD). La commune recense une moyenne de **2,6 personnes par ménage** selon le Recensement de la Population Générale de 2009, ainsi qu'un **coefficient de rétention foncière de 1,5**. En effet, la commune ne dispose pas de foncier disponible. L'application de ce coefficient permet de prendre en compte les situations de blocage des terres sur la commune.

| | |
|--|------|
| Estimation de l'évolution des permis de construire par an | 0,9 |
| Nombre de constructions à prévoir sur 10 ans | 9 |
| Nombre de personnes par ménage en 2009 | 2,6 |
| Évolution démographique estimée (hab) | 23 |
| Densité (logement/ha) | 10 |
| Nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation | 0,9 |
| Nombre d'hectares à ouvrir après application d'un coefficient de rétention foncière de 1,5 | 1,35 |

Il serait alors nécessaire de dégager 1,35 hectares en zone urbaine et/ou à urbaniser sur la commune, aussi bien en dents creuses qu'en nouvel espace constructible à court, moyen et long terme.

1.3. LES ORIENTATIONS DU PADD ET TRADUCTION DANS LE PLU

| ORIENTATIONS DU PADD | OBJECTIFS | TRADUCTION DANS LE PLU |
|--|--|--|
| ADAPTER LES DEVELOPPEMENTS URBAINS ET RESIDENTIELS AUX CONTRAINTES DU TERRITOIRE COMMUNAL | | |
| 1. Maîtriser le développement urbain | <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser l'urbanisation dans le centre → Créer des zones d'extension urbaine à court et long terme, proche du centre → Privilégier l'urbanisation près des voiries d'accès dimensionnées pour recevoir des circulations supplémentaires → Créer des zones à urbaniser adaptées aux demandes et aux besoins des populations de façon à favoriser la mixité sociale comme le suggèrent les orientations du SCoT de Charleville-Mézières. | <ul style="list-style-type: none"> - Création de zones Ua pour préserver l'architecture du centre ancien tout en autorisant l'habitat et les commerces. - Création de zones Ub à vocation résidentielle en tant qu'extension des noyaux anciens. - Définition des zones à urbaniser en priorité sur le zonage du PLU (1AU à court terme et 2AU à long terme). - Interdiction de construire en zone A et N afin d'éviter tout mitage. |
| 2. Maîtriser la consommation d'espace | <ul style="list-style-type: none"> → Combler les dents creuses prioritairement avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation → Faire le choix de développement sur les parcelles déjà desservies par les réseaux → Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière | <ul style="list-style-type: none"> - Comptabilisation des dents creuses pour répondre aux objectifs du Grenelle 2 concernant la maîtrise de la consommation d'espaces. - Création de zones à urbaniser 1 AU et 2AU en nombre et taille modérée. - Développement des zones 1 AU et 2 AU dans la continuité de l'existant. |
| 3. Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances | <ul style="list-style-type: none"> → Préserver de toute nouvelle urbanisation les zones identifiées comme inondables → Éviter l'implantation de nouvelles constructions d'habitation près de la salle des fêtes. | <ul style="list-style-type: none"> - Application du principe de précaution en interdisant toute construction dans les zones à risque avec le classement des zones inondables en Ni et des zones inondables de loisirs en Nil. |

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE RURAL DE LA COMMUNE

| | | |
|--|---|---|
| <p>1. Valoriser et protéger le patrimoine paysager</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Protéger les paysages de grande qualité → Préserver les espaces verts au sein du village : les jardins → Protéger les haies et arbres remarquables | <ul style="list-style-type: none"> - Règlementation des paysages en zones N (naturelle), As (Agricole sans bâti), - Classement en Nj les zones de jardin au cœur du village. - Classement du petit patrimoine paysager en élément remarquable. |
| <p>2. Valoriser le patrimoine architectural</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Valoriser le centre ancien historique : fermes, maisons paysannes → Valoriser le patrimoine architectural : lavoir, château, église, chapelle, calvaires | <ul style="list-style-type: none"> - Classement du centre ancien en zone Ua et les constructions récentes en zone Ub. - Classement du petit patrimoine en éléments remarquables. - Classement en zone N en face de l'église pour garder la vue. - Classement en zone Nc du château (naturelle à construction limitée) pour pouvoir reconstruire. |
| <p>3. Protéger le patrimoine architectural</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Intégrer les futures constructions avec le village ancien | <ul style="list-style-type: none"> - En annexe du règlement, une notice de préconisation pour les constructions neuves. |
| <p>4. Promouvoir un habitat durable, écoconstruction pour le neuf, et éco-rénovation</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Autoriser et encourager les installations utilisant les énergies renouvelables, dans la mesure où elles ne dégradent pas les qualités esthétiques des bâtiments | <ul style="list-style-type: none"> - Bonus de Coefficient d'Occupation du Sol pour les écoconstructions. |
| <p>5. Intégrer le village dans le cadre naturel</p> | <ul style="list-style-type: none"> → Limiter l'étalement urbain au Nord → Valoriser les panoramas de qualité et cônes de vue → Protéger et valoriser les entrées de village → Préserver les paysages à proximité du village | <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N le Nord de la commune et les abords pour préserver le caractère naturel des espaces boisés et autres. - Classement des entrées de village en zone N ou Agricole à intérêt paysager dans le but de préserver les vues ouvertes. - Classement des panoramas en zone N et non U pour garder les vues. |

ASSURER LA PERENNITE DES SECTEURS NATURELS

| | | |
|--|--|---|
| 1. Préserver les espaces naturels et maintenir une continuité écologique | <ul style="list-style-type: none"> → Valoriser les cours d'eau et leurs abords → Maintenir et construire une trame verte et bleue → Protéger, aménager et entretenir la ZNIEFF du Bois d'Enelle au Sud de Boulzicourt | <ul style="list-style-type: none"> - Classement du ruisseau en zone Ni (naturelle inondable) pour interdire toute construction. - Classement des berges du ruisseau en zone N de façon à ce qu'elles restent accessibles à la vue et aux personnes. - Classement des zones de jardin du centre ancien en Nj pour assurer la qualité paysagère. |
| 2. Conserver une biodiversité riche | <ul style="list-style-type: none"> → Réglementer et classer les espaces boisés, bocages, prairies et zones humides → Classer les éléments remarquables | <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N pour préserver les paysages. - Classement des éléments remarquables pour les protéger et les conserver. |
| 3. Sensibiliser les habitants | <ul style="list-style-type: none"> → Faire la promotion du PLU et des objectifs du PADD | <ul style="list-style-type: none"> - Non transposable dans le règlement graphique, écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. |

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES ET MAINTENIR LES AUTRES ACTIVITES

| | | |
|---|---|---|
| 1. Protéger et valoriser l'agriculture | <ul style="list-style-type: none"> → Délimiter et réglementer les zones agricoles → Interdire tout ce qui n'est pas indispensable à l'activité agricole dans les zones agricoles | <ul style="list-style-type: none"> - Délimitation de zones A où toute construction et occupation du sol est interdite pour préserver les ressources agronomiques. |
| 2. Assurer la pérennité des activités agricoles | <ul style="list-style-type: none"> → Interdire l'urbanisation près des zones agricoles → Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles → Permettre aux bâtiments agricoles existants de se développer | <ul style="list-style-type: none"> - Création de zones Na (Naturelle agricole) qui permettent aux bâtiments agricoles existant de changer de fonction. - Création de zones Nc où les constructions nouvelles sont autorisées mais limitées. |
| 3. Maintenir les autres activités | <ul style="list-style-type: none"> → Maintenir le secteur de l'ancien site Vynex → Permettre à une nouvelle activité de s'installer sur l'ancien site de Vynex | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une zone urbaine à vocation d'activité (Uy) à l'Est de la commune où les bâtiments peuvent être réemployés pour le développement d'activités. |

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

| | | |
|--|--|---|
| 1. Encourager les transports en commun | <p>→ <i>Permettre à tous de se déplacer, avec notamment les transports en commun en direction de Charleville-Mézières, surtout pour les personnes âgées n'ayant pas le permis de conduire.</i></p> | <p>- Non transposable dans le règlement graphique, écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.</p> |
| 2. Développer les liaisons douces | <p>→ <i>Créer des liaisons douces dans le village et entre les hameaux, sous forme de cheminements piéton/vélo pour répondre aux orientations du SCoT de Charleville-Mézières</i></p> | <p>- Non transposable dans le règlement graphique, écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.</p> |

2. MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et en un document littéral, permettant respectivement de délimiter différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elle, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire afin d'y expliciter les conditions d'organisation urbaine et de fonctionnement qui y sont spécifiquement attendues.

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Balaives-et-Butz.

➤ La méthodologie utilisée

Les principaux objectifs de l'élaboration des pièces réglementaires du dossier de PLU sont, au travers de documents graphiques et d'un document littéral ayant la même portée normative, de :

- fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les intentions d'aménagement et de développement formulées dans le PADD ;
- les présenter de manière à faciliter leur application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- permettre ainsi aux utilisateurs de comprendre le sens de la règle, et de mieux accepter les limites ou conditions opposées à un projet particulier dès lors qu'elles servent un projet plus global.

A ce titre, le règlement ne doit être considéré que comme l'un des outils de traduction du projet dont la mise en œuvre ne peut s'appuyer sur la seule application des servitudes d'urbanisme définies par le PLU.

La formulation réglementaire a été menée en référence constante aux enjeux identifiés, les contraintes en découlant devant être sous-tendues par des objectifs traduisant les intentions du projet.

La base structurante du règlement, graphique et littéral, consiste en :

- une esquisse de découpage en zones (bâties sur des objectifs d'extension urbaine, de densification, de protection, de mise en valeur),
- la mise en exergue des principales différences du corpus réglementaire (en fonction soit de la vocation, soit des formes urbaines).

Elle a été construite à partir d'une confrontation entre trois « déterminants » :

- caractéristiques du territoire (réalité de l'occupation du sol),
- morphologie urbaine (apparence et caractéristiques physiques de cette occupation),
- volontés d'aménagement exprimées (dynamique souhaitée, préservation, évolution, rupture, etc.).

Les choix ont ensuite été affinés à partir :

- des éléments d'information externe (annexes, porter à connaissance, etc.),
- d'un examen approfondi des règles à instituer et de leur application territoriale souhaitable.

2.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de 3 types d'outils :

- Un découpage en zones de 4 types, puis sectorisation possible : urbaine « U », à urbaniser « AU », agricole « A » et naturelle « N ».
- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés, etc.).
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles.

2.1.1. Les 16 articles pour chacune des zones

Le règlement littéral est construit pour chaque zone autour de ces articles qui ont été regroupés par catégorie, selon la nature des règles qu'ils induisent

➤ La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations interdites (article 1) et soumises à des conditions particulières (article 2) fondées sur des critères objectifs urbanistiques, de préservation et de gestion économe des espaces, de risques ou de nuisances.

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure pas dans l'article 1 ou l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

➤ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

➤ Les caractéristiques des terrains (article 5)

Cet article relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager

➤ Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

- L'urbanisation en ordre continu ou semi-continu. Lorsqu'une organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le règlement privilégie une structure d'îlot en implantant les

constructions sur la périphérie, le long des voies ou espaces publics et en limitant la constructibilité sur les arrières afin de constituer ou de maintenir des jardins pour plus de tranquillité et une valorisation du cadre de vie.

- L'urbanisation en ordre discontinu. Lorsque l'on souhaite promouvoir une typologie d'îlot ouvert, favorisant la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal, l'implantation de la construction sur la parcelle répond à des règles de prospect définies par le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique – plus ou moins important en fonction du caractère d'ambiance que l'on veut obtenir – et des retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, définis par la hauteur du bâtiment, afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines, et respectant une distance minimum.

Les règles de constructibilité

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction soit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité seulement à partir d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS), dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m² de plancher, sans autre détermination.

➤ **Les règles qualitatives (articles 11 et 13)**

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures soumises à déclaration.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques. C'est pourquoi des modalités d'aménagement paysager des espaces libres de toute occupation est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Selon les zones, les dispositions de traitement paysager sont adaptées, privilégiant la plantation d'arbres sur les reculs.

➤ **Les règles de stationnement (article 12)**

Les normes de stationnement retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.

➤ **Le coefficient d'occupation du sol (article 14)**

Conformément à la loi POPE du 13 juillet 2005 de programmation fixant les orientations de la politique énergétique permettant la bonification de COS « pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ». L'ambition communale est d'œuvrer pour le développement durable et en particulier en matière de maîtrise de l'énergie cependant, elle ne prévoit pas de bonification du 20 % du COS dans le PLU.

➤ **Les règles du développement durable des constructions (articles 15 et 16)**

L'article 15 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, des règles en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'article 16 permet d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

2.1.2. Autres dispositions réglementaires

➤ **Les adaptations mineures (Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.2. LES GRANDS PRINCIPES DE ZONAGE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (zone AU), en zones agricoles (zone A) et en zones naturelles et forestières ou non équipée (zone N). La définition et la répartition spatiale de ces quatre grandes délimitations sont issues des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable conformément aux Articles R 123-4 à R 123-8.

2.2.1. Les grands équilibres territoriaux

Les espaces urbains majeurs (zones U) détermine les processus d'urbanisation dans un objectif d'utilisation économe de l'espace en limitant l'étalement urbain périphérique (concentré dans les zones AU en extension ou dans le cadre de renouvellement urbain).

L'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire est assuré par des espaces libres ou en friches destinés aux activités agricoles, de jardin ou à la préservation des espaces naturels en zone A ou N.

2.2.2. Les principes du zonage

S'agissant de la zone urbaine, les principes de zonages veillent à intégrer une dimension multifonctionnelle. Des composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines se côtoient afin de délimiter un espace développant des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale mais également urbaine par la présence d'activités commerciales, de services, culturelles, etc. et une meilleure accessibilité au pôle de centralité.

Cette multifonctionnalité s'inscrit dans un contexte de préservation du cadre de vie et de gestion économe des espaces naturels de la commune mais également de l'intercommunalité. Ainsi, il est

privilegié une démarche de proximité et d'accessibilité aux diverses fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, transport, etc.) afin de limiter l'urbanisation des espaces naturels.

2.3. LA DELIMITATION DES ZONES

Chaque zone du PLU a été définie à partir d'une confrontation entre son occupation du sol, sa morphologie bâtie et les volontés d'aménagement exprimées dans le PADD. Le règlement d'urbanisme qui leur est associé exprime les conditions d'utilisation du sol de nature à traduire les objectifs d'aménagement et de développement de la collectivité rappelés pour chacune des zones, dans la partie précédente relative aux principes de zonage du territoire communale.

2.3.1. Les zones urbaines

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-5, **les zones urbaines dites "zones U"** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Le zonage de BALAIVES-ET-BUTZ

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

3 catégories de zones urbaines ont été retenues au PLU de la commune

- Ua
- Ub
- Uy

➤ Motifs de délimitation des zones urbaines

- La zone Ua

Une seule zone Ua couvre le centre ancien de Balaives et Butz. Elle se situe de part et d'autres des voies suivantes :

- Rue du Routon
- Grande Rue
- Chemin Départemental n°33

- La zone Ub

La zone urbaine Ub couvre les zones d'urbanisation plus récentes, périphériques au centre ancien situées le long des voies suivantes :

- Chemin rural dit de la pointe. Au Sud de ce chemin la zone UD se limite à la dernière construction en raison de la topographie trop importante qui engendrerait en cas de construction une présence trop marquée dans le paysage.
- Route Départementale de Lumes à Attigny. Au Sud de cette départementale la zone Ub ne se prolonge pas au-delà de la dernière maison en raison de la topographie.

- Chemin rural dit de la Pointe.
- Rue du Routon.
- Chemin Vicinal Ordinaire n°94 de Balaives à Saint Marceau.

- La zone Uy

La zone Uy correspondant à un secteur à vocation d'activités économiques est présente le long du CD n°33 de Lumes à Attigny à l'Est du territoire.

Il s'agit de l'ancien site de l'entreprise Vynex.

La commune souhaite que ce secteur soit à nouveau dédié à de l'activité économique, celui-ci étant excentré du village.

2.3.2. Les zones à urbaniser

➤ **Le zonage du code de l'urbanisme**

Selon l'article R 123-6, **les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

➤ **Le zonage de BALAIVES-ET-BUTZ**

D'une manière générale, ces zones AU si situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voierie, réseaux, etc.).

2 catégories de zones urbaines ont été retenues au PLU de la commune

➤ **Motifs de délimitation des zones à urbaniser**

- La zone 1AU

La zone 1AU insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation à court terme en vue de l'extension de l'habitation, des activités commerciales et de services.

Une seule AU est présente. Elle se situe le long du chemin vicinal ordinaire n°3 de Balaives à Villers le Mont dans le prolongement de la zone UD.

- La zone 2AU réservée à une urbanisation à long terme (habitat)

Afin de planifier le développement de Balaives et Butz sur le long terme, il est délimité deux zones 2AU.

- Une première zone 2AU se situe au centre du village le long de la Rue du Routon.
Ce secteur est inondable et nécessite des aménagements afin que ces terrains soient sains.
Quand ces aménagements seront réalisés la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation.
- Une deuxième zone 2AU se trouve le long du Chemin Vicinal Ordinaire n°94 de Balaives à Saint Marceau.
Celle-ci nécessite des aménagements afin d'endiguer le phénomène de ruissellement récurrent.
Lors de la réalisation de ces travaux ce secteur sera en mesure d'intégrer la zone UD.

2.3.4. Les zones agricoles

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-7, **les zones agricoles dites "zones A"** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

➤ Le zonage de BALAIVES-ET-BUTZ

L'activité agricole est considérée comme une fonction économique majeure à pérenniser. Il s'agit donc d'espaces à préserver de l'urbanisation. En complément, une partie des zones N évoquées ci-après recoupe aussi des espaces pouvant intégrer les fonctions agricoles mais non classées en A dans la mesure où ils concernent des sites qui, soit bénéficient d'une certaine richesse écologique et/ou biologique, soit recourent des espaces anciennement agricoles et aujourd'hui en voie de déshérence.

Un sous-secteur des zones agricole a été défini **As**, il permet d'identifier les zones agricoles destinées à la protection des cônes de vue et des points de vue panoramique et à la création de zones tampon depuis les terres agricoles.

Ces zones As sont principalement au Nord-Ouest, au Sud et Sud-Est et à l'Est.

2.3.5. Les zones naturelles

➤ Le zonage du code de l'urbanisme

Selon l'article R 123-8, **les zones naturelles dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un

intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

- En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➤ **Le zonage de BALAIVES-ET-BUTZ**

Dans un souci de préservation de l'intégrité des espaces, les zones naturelles sont inconstructibles. Ainsi, est développé le principe de la constructibilité très limitée (à l'activité des jardins, des rénovations et de possibles extensions limitée, etc.). Afin de proscrire tout mitage et consommation de l'espace foncier, les constructions d'habitations sont interdites.

1 zone et 5 secteurs naturels ont été retenus au PLU de la commune

➤ **Motifs de délimitation des zones naturelles**

- La zone N

Les zones N correspondent aux zones de pâtures et de prés et au cours d'eau qui traverse le village.

On retrouve ces zones N :

- Depuis le hameau de Butz jusqu'à l'est du territoire.
- Du Sud-Ouest du territoire accompagnant le cours d'eau jusqu'au village.
- Du village à la zone UY.

- Le Secteur Na

Le secteur Na correspond aux fermes. Ce secteur permettra la construction d'activités annexes à l'activité agricole.

- Le Secteur Nc

Elle se situe au Nord du territoire. Il s'agit d'un secteur destiné à l'habitat isolé où la constructibilité est limitée lieu-dit « Le Château ». L'urbanisation de ce secteur ne sera pas renforcée.

- Le Secteur Nj

Ce sous-secteur Nj, répertorie les différents lieux accueillant des jardins et vergers qu'il convient de protéger et de maintenir. Ceux-ci participent au cadre de vie et aux coupures vertes présentes dans le village.

- Le Secteur Ni

Elle correspond aux zones naturelles inondables le long de la rue du Routon et le long du cours d'eau. Ce secteur est strict et ne permet aucune occupation et utilisation du sol.

- Le Secteur Nil

Ce secteur se situe entre les zones Ni présentées au-dessus et accueille actuellement l'activité de sport et de loisirs ou seul le mobilier lié aux sports et loisirs est admis.

2.4. LA CARTE SYNTHETIQUE DES ZONES ET LES SURFACES

| PLU | |
|--------------|----------------------|
| Zone | Surface |
| Ua | 4,3428 ha |
| Ub | 7,6721 ha |
| Uy | 2,8827 ha |
| 1 AU | 0,1675 ha |
| 2 AU | 0,2662 ha |
| A | 899,6903 ha |
| As | 105,7708 ha |
| N | 60,7489 ha |
| Na | 1,8149 ha |
| Nc | 0,8850 ha |
| Ni | 0,5054 ha |
| Nil | 0,4234 ha |
| Nj | 4,8657 ha |
| TOTAL | 1 090,0357 ha |

La consommation des terres par type sur les zones 1Au et 2AU



Permis de construire recensés depuis 2001 (2ha 53a 21ca)



3. JUSTIFICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

3.1. LES ZONES URBAINES

3.1.1. La Zone Ua

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au centre bourg.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des services, des commerces et des activités non nuisantes complémentaires à l'habitat.

Les constructions sont desservies par un système d'assainissement autonome.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les nouvelles constructions agricoles.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les créations et extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 2.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains aménagés de camping caravanage y compris les camps tourisme « aires naturelles »,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol,
- Les décharges et les dépôts de véhicules et de toute nature,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les nouvelles constructions à usage collectif.

Justification : tout ce qui est incompatible avec la zone d'habitat a été exclu afin de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage artisanal ou agricole à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Justification : certaines constructions agricoles sont autorisées pour laisser la possibilité aux bâtiments existants de s'étendre. Les activités qui pourraient ne pas engendrer de nuisances dans la zone d'habitat sont autorisées.

ARTICLE Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'article 682 du code civil.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à la destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et des usagers de la voie publique.

Justification : les accès doivent être suffisants et permettre de satisfaire à la sécurité des habitants.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Justification : les justifications sont les mêmes que pour les accès. De plus, la commune demande à ce que les voiries soient accessibles aux camions poubelles et aux engins de lutte contre l'incendie pour des questions de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

Justification : la commune demande des dispositifs techniques particuliers pour les activités grandes consommatrices d'eau afin de ne pas pénaliser le réseau général.

Assainissement :

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit de terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement. Il pourra être exigé une évacuation à la parcelle avec évacuation des trop-pleins dans les réseaux collectifs.

Justification : L'assainissement est non collectif sur l'ensemble du territoire. Pour les eaux pluviales il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales, l'infiltration doit donc se faire sur la parcelle.

Electricité – téléphone :

- Toute construction ou installation doit être alimentée en électricité dans les conditions correspondant à ses besoins. Le renforcement, les extensions, les branchements seront obligatoirement enterrés.

Justification : la commune désire à terme que tous les réseaux soient enfouis, c'est pourquoi les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Justification : cet article permet essentiellement de règlementer la taille des terrains liés à des dispositifs d'assainissement (laisser de la place pour l'assainissement individuel) ou pour les sites remarquables qui imposeraient des prescriptions en termes de paysage, de protection du milieu naturel...Au vue des caractéristiques de cette zone il n'est donc pas possible de renseigner cet article.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou en retrait, dans ce cas l'édification de la clôture sera obligatoirement en limite du domaine public.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : il s'agit de conserver un aspect de front bâti comme c'est le cas dans le centre du village

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment) ; cette distance ne pouvant être inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la finalité de cet article est de respecter la morphologie de la zone.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments (à usage d'habitation, agricole ou artisanal) non contigus édifiés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Justification : la distance de 4 mètres permet une distance suffisante entre les constructions si il y a division de parcelle, mais aussi de limiter les problèmes de vis-à-vis. Cette distance à également été établie pour des questions de sécurité (passage des engins de lutte contre le feu). Enfin, l'éloignement des constructions leur permet un meilleur ensoleillement.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection au sol de la construction (les surplombs, terrasses et balcons entre dans le calcul).

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété hors piscines non couvertes et terrasses situées à plus de 80 cm du sol.

Justification : afin de conserver un aspect aéré l'emprise au sol des constructions est limitée

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser la hauteur des constructions de même type.

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser R+1 soit 8 mètres depuis le terrain naturel au faitage.

Justification : la hauteur maximale de 8 mètres à été déterminée par rapport à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone. Cette règle permettra de conserver une unité et continuité des constructions.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

GENERALITES

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et respecter le caractère architectural du centre ancien et les constructions voisines ou contigües.

Justification : le but de cet article est de permettre le maintien de l'aspect de la zone

FAÇADES

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux à l'exception de la pierre,
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,

- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité,
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites. L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Justification : il s'agit de maintenir le style architectural de la zone

OUVERTURES

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (portes de garage et vitrines exclues) doivent être plus hautes que larges.

Le sens d'ouverture doit se faire du côté du terrain privé et non sur le domaine public.

Justification : idem

TOITURES

Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis les rues.

Les toitures doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Justification : idem

CLOTURES SUR DOMAINE PUBLIC

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein de 2 mètres maximum, soit par un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : les clôtures permettent de maintenir l'alignement en cas de recul. La hauteur de 2 m maximum correspond à ce qui a été identifié dans ces secteurs.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Justification : les ménages ont de plus en plus de voitures, donc il est nécessaire de prévoir leur stationnement. Il est alors exigé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout ensemble immobilier doit comporter au moins 10 % d'espace verts en continuité. Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale du terrain concerné.

Justification : le traitement paysager a pour but d'intégrer les constructions. Il s'agit de conserver une trame verte autant que possible garante d'un cadre de vie agréable.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.1.2. La Zone Ub

Caractère de la zone :

Cette zone Ub délimite la zone équipée à vocation résidentielle. Elle correspond à des extensions à partir des noyaux anciens. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

ARTICLE Ub 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les installations et constructions agricoles,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme,
- Les décharges et les dépôts de véhicules et de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning visés aux articles R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R. 444-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les caravanes isolées,
- Les nouvelles constructions à usage collectif.

Justification : tout ce qui est incompatible avec la zone d'habitat a été exclu afin de ne pas générer de nuisances.

ARTICLE Ub 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection, sous réserve d'être sur l'unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Justification : certaines constructions agricoles sont autorisées pour laisser la possibilité aux bâtiments existants de s'étendre. Les activités qui pourraient ne pas engendrer de nuisances dans la zone d'habitat sont autorisées

ARTICLE Ub 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'article 682 du code civil.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à la destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et des usagers de la voie publique.

Justification : les accès doivent être suffisants et permettre de satisfaire à la sécurité des habitants

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Justification : les justifications sont les mêmes que pour les accès. De plus, la commune demande à ce que les voiries soient accessibles aux camions poubelles et aux engins de lutte contre l'incendie pour des questions de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques permettant l'alimentation de leurs activités.

Justification : la commune demande des dispositifs techniques particuliers pour les activités grandes consommatrices d'eau afin de ne pas pénaliser le réseau général.

Assainissement :

- Les eaux usées : de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit de terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement. Il pourra être exigé une évacuation à la parcelle avec évacuation des trop-pleins dans les réseaux collectifs.

Justification : L'assainissement est non collectif sur l'ensemble du territoire. Pour les eaux pluviales il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales, l'infiltration doit donc se faire sur la parcelle

Électricité – téléphone :

- Toute construction ou installation doit être alimentée en électricité dans les conditions correspondant à ses besoins. Le renforcement, les extensions, les branchements seront obligatoirement enterrés.

Justification : la commune désire à terme que tous les réseaux soient enfouis, c'est pourquoi les nouveaux réseaux doivent être enterrés

ARTICLE Ub 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Justification : Au vue des caractéristiques de cette zone il n'est donc pas possible de renseigner cet article

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les parcelles n°461, 462, 378, 380 et 381, la limite de l'emprise publique se situe à 7 ou 10 mètres après la ligne de l'emplacement réservé selon les parcelles.

Ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine, ne s'appliquent pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la configuration des parcelles n'est pas la même qu'en zone Uc et généralement plus vastes. La règle générale est l'implantation en recul dans le respect de l'existant mais aussi pour prévoir suffisamment d'espace pour que les voitures n'empiètent pas sur le domaine public. Toutefois d'autres dispositions sont acceptées dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

La construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la finalité de cet article est de respecter la morphologie de la zone

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Justification : la distance de 6 mètres permet une distance suffisante entre les constructions si il y a division de parcelle, mais aussi de limiter les problèmes de vis-à-vis. Cette distance à également été établie pour des questions de sécurité (passage des engins de lutte contre le feu). Enfin, l'éloignement des constructions leur permet un meilleur ensoleillement

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'îlot de propriété hors piscines non couvertes et terrasses situées à plus de 80 cm du sol.

Justification : il s'agit de conserver les coupures entre les constructions et maintenir ainsi une trame aérée.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m maximum au faîtage de la toiture.
La hauteur des dépendances ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la hauteur maximale de 7 mètres a été déterminé par rapport à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone. Cette règle permettra de conserver une unité et continuité des constructions. Afin de conserver une harmonie et une cohérence, il est précisé que la hauteur des dépendances ne devra pas être plus haute que la construction principale.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

GENERALITES

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et respecter le caractère architectural régional.

Justification : ces règles ont objet de limiter les effets taupinières, les maisons sous le niveau de la route et les problèmes d'eau le cas échéant.

FAÇADES

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de tout matériau à l'exception de la pierre et du bois.
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Justification : ces règles permettent de conserver le style architectural de la zone.

TOITURES

Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en pente peuvent être végétalisées ou doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir.

Les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Justification : idem

CLOTURES SUR DOMAINE PUBLIC

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein dont les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits de 2 mètres maximum, soit par un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : les clôtures permettent de maintenir l'alignement en cas de recul. La hauteur de 2 m maximum correspond à ce qui a été identifié dans ces secteurs.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Justification : les ménages ont de plus en plus de voitures, donc il est nécessaire de prévoir leur stationnement en dehors de voies ouvertes à la circulation, en plus des éventuels garages de la propriété.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la superficie de chaque terrain devra être traitée en espaces verts d'accompagnement.

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie du terrain concerné.

Justification : le traitement paysager a pour but d'intégrer les constructions. Il s'agit de conserver une trame verte autant que possible garante d'un cadre de vie agréable.

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.1.3. La Zone Uy

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée destinée aux établissements d'activités.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article Uy 2,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les constructions à usage d'élevage,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles visées à l'article Uy 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au publics visées aux articles R. 442-2 du code de l'urbanisme.

Justification : toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas adaptées ou incompatibles avec le caractère de la zone ont été proscrites. Il s'agit de donner une dimension artisanale et industrielle aux secteurs.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité des zones limitrophes.

Les constructions sont admises à condition :

- Qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Justification : Les dispositions du premier paragraphe permettent d'éviter de scinder l'activité et l'habitat afin de ne pas rencontrer de problème lors de la revente.

Afin de ne pas grever les terrains autour les éventuels périmètres d'isolement devront être contenus sur l'unité foncière.

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité,
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile,
- Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Justification : pour des raisons de sécurité les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, c'est pourquoi il n'y a pas d'indication de taille

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Justification : les justifications sont les mêmes que pour les accès. De plus, la commune demande à ce que les voiries soient accessibles aux camions poubelles et aux engins de lutte contre l'incendie pour des questions de salubrité et de sécurité.

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau d'eau potable, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, le pétitionnaire réalisera une alimentation autonome conforme à la législation en vigueur.

Les activités grandes consommatrices d'eau devront réaliser un dispositif autonome selon la législation en vigueur.

Justification : le raccordement sur le réseau d'eau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Il est précisé qu'afin de ne pas affaiblir les réseaux, les activités grandes consommatrices d'eau doivent être équipées de dispositifs techniques permettant l'alimentation de leur activité.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Les eaux usées, de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle.

Le rejet de ces eaux pluviales présumées polluées sera soumis à un pré-traitement.

Justification : L'assainissement est non collectif sur l'ensemble du territoire. Pour les eaux pluviales il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales, l'infiltration doit donc se faire sur la parcelle

Autres réseaux

Les extensions des autres réseaux qui nécessiteraient des branchements seront obligatoirement enterrées.

Justification : la commune désire qu'à terme tous les réseaux soient enfouis, c'est pourquoi tous les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uy 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Justification : cet article permet essentiellement de régler la taille des terrains liés à des dispositifs d'assainissement (laisser de la place pour l'assainissement individuel) ou pour les sites remarquables qui imposeraient des prescriptions en termes de paysage, de protection du milieu naturel...Au vue des caractéristiques de cette zone il n'est donc pas possible de renseigner cet article

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité ou de circulation l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la règle générale est l'implantation en recul afin de préserver la sécurité routière de ces secteurs. Suivant le type d'activité le recul pourra être plus important.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du contour de la zone devront observer un retrait au moins égale à la moitié de sa hauteur. Cette distance ne pourrait être inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : afin de préserver les zones environnantes d'une ombre permanente il est exigé un recul en fonction de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Justification : la commune ne prévoit pas de contrainte sur la propriété entre les différents bâtiments qui sont aujourd'hui présents.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article au vue des caractéristiques de la zone

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions depuis le terrain naturel ne doit pas excéder 9 mètres au faitage.

Cette hauteur peut être dépassée sous réserve de justification techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage dans la limite de 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Justification : la hauteur maximale de 9 mètres (hors justification technique) a été déterminée par rapport à la hauteur moyenne des constructions existantes dans cette zone. Cette hauteur permet de conserver une harmonie et de ne pas avoir de trop grandes constructions qui se détachent dans le paysage.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Justification : ces règles ont objet de limiter les effets taupinières, les constructions sous le niveau de la route et les problèmes d'eau le cas échéant.

Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut est interdite.

Les matériaux qui par leur matière et leur couleur porteraient atteinte à l'unité architecturale et à la qualité des sites sont interdits.

Justification : ces prescriptions permettent une cohérence avec les exigences des zones urbaines à vocation résidentielle. Elles visent à garantir une harmonie globale de la commune

Toitures et ouvertures

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 45°.

Les toitures en pente peuvent être végétalisées ou doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Justification : ces règles sont en adéquation avec l'existant et le respect du style architectural de la commune

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 3 mètres.

Justification : la hauteur des clôtures est adaptée à la vocation de la zone afin de protéger les entreprises.

ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas de changement de destination, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

Justification : comme pour les autres zones, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins même en cas de changement de destination.

ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 10 % de surfaces libres de toute construction ou dépôt doit être obligatoirement planté ou traité en espaces verts aménagés.

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un accompagnement paysager de qualité. Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, les plantations seront des essences locales.

Justification : les traitements paysagers ont pour but d'intégrer les constructions, les aires de stockage et de dépôts. Même dans le secteur artisanal et industriel, il s'agit de conserver une trame verte et garantir le cadre de vie de la commune

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article

ARTICLE Uy 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE Uy 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.1. La Zone 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions si elles ont été définies.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions d'entrepôts et de hangars,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les installations et constructions agricoles,
- Les dancings et discothèques,
- Les carrières, les affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et les dépôts de véhicules et de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions à usage collectif.

Justification : les dancings et discothèques sont notamment interdits à cause des nuisances liées aux parkings. S'agissant des autres interdictions, elles sont dues aux problèmes de compatibilité de la zone d'habitat avec d'autres activités. Les constructions agricoles sont interdites, mais aussi les activités industrielles non compatibles avec la zone d'habitat afin de ne pas engendrer de nuisances dans un secteur à vocation résidentielle.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection, sous réserve d'être sur l'unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Justification : Afin de préserver un développement cohérent et harmonieux, il convient d'organiser et planifier les futures constructions.

L'activité artisanale est admise si elle est compatible avec la zone d'habitat.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'article 682 du code civil.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à la destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs et des usagers de la voie publique.

Justification : les accès doivent être suffisants et permettre de satisfaire à la sécurité des habitants

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ordures ménagères.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale un dispositif permettant le demi-tour des véhicules.

Justification : les justifications sont les mêmes que pour les accès. De plus, la commune demande à ce que les voiries soient accessibles aux camions poubelles et aux engins de lutte contre l'incendie pour des questions de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Justification : la commune demande des dispositifs techniques particuliers pour les activités grandes consommatrices d'eau afin de ne pas pénaliser le réseau général.

Assainissement :

- Les eaux usées : de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit de terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement. Il pourra être exigé une évacuation à la parcelle avec évacuation des trop-pleins dans les réseaux collectifs.

Justification : L'assainissement est non collectif sur l'ensemble du territoire. Pour les eaux pluviales il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales, l'infiltration doit donc se faire sur la parcelle.

Électricité – téléphone :

- Toute construction ou installation doit être alimentée en électricité dans les conditions correspondant à ses besoins. Le renforcement, les extensions, les branchements seront obligatoirement enterrés.

Justification : la commune désire à terme que tous les réseaux soient enfouis, c'est pourquoi les nouveaux réseaux doivent être enterrés

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Justification : Au vue des caractéristiques de cette zone il n'est donc pas possible de renseigner cet article

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la configuration des parcelles est pas la même qu'en zone Ud. La règle générale est l'implantation en recul dans le respect de l'existant mais aussi pour prévoir suffisamment d'espace pour que les voitures n'empiètent pas sur le domaine public.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

La construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture de la façade concernée avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la finalité de cet article est de respecter la morphologie de la zone

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

Justification : la distance de 6 mètres permet une distance suffisante entre les constructions si il y a division de parcelle, mais aussi de limiter les problèmes de vis-à-vis. Cette distance à également été établie pour des questions de sécurité (passage des engins de lutte contre le feu). Enfin, l'éloignement des constructions leur permet un meilleur ensoleillement

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'îlot de propriété hors piscines non couvertes et terrasses situées à moins de 80 cm du sol.

Justification : il s'agit de conserver les coupures entre les constructions et maintenir ainsi une trame aérée.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 7 m maximum au faîtage de la toiture.
La hauteur des dépendances ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la hauteur maximale de 7 mètres a été déterminé par rapport à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone Ud. Cette règle permettra de conserver une unité et continuité des constructions. Afin de conserver une harmonie et une cohérence, il est précisé que la hauteur des dépendances ne devra pas être plus haute que la construction principale.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Généralités

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et respecter le caractère architectural régional.

Justification : ces règles ont objet de limiter les effets taupinières, les maisons sous le niveau de la route et les problèmes d'eau le cas échéant

Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de tout matériau à l'exception de la pierre et du bois.
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Sur le domaine public, les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites.
- L'emploi de bardage métallique est interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Justification : ces règles permettent de conserver le style architectural de la zone.

Toitures

Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les toitures en pente peuvent être végétalisées ou doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun ou noir.

Les couvertures en tôle non teintées sont interdites.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Justification : idem

Clôtures sur domaine public

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein dont les matériaux destinés à être recouverts devront être enduits de 2 mètres maximum, soit par un mur bahut de 60 cm surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : les clôtures permettent de maintenir l'alignement en cas de recul. La hauteur de 2 m maximum correspond à ce qui a été identifié dans les secteurs Ud. Le but étant d'assurer un développement homogène.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Justification : les ménages ont de plus en plus de voitures, donc il est nécessaire de prévoir leur stationnement en dehors de voies ouvertes à la circulation, en plus des éventuels garages de la propriété.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la superficie de chaque terrain devra être traitée en espaces verts d'accompagnement.

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie du terrain concerné.

*Justification : le traitement paysager a pour but d'intégrer les constructions.
Il s'agit de conserver une trame verte autant que possible garante d'un cadre de vie agréable.*

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article

ARTICLE 1 AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE 1 AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.2.2. La Zone 2AU

Caractère de la zone :

Cette zone recouvre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à moyen ou long terme.

Elle a vocation à devenir une zone d'habitat. Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

Justification : pour être ouverte à l'urbanisation, le PLU doit être modifié ou révisé. Dans l'attente, toute construction y est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Le coefficient d'occupation du sol est donc porté à zéro.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision simplifiée ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

Justification : les constructions autorisées étant très limitées et présentant éventuellement des caractéristiques particulières, leur implantation est libre. Il n'est pas possible d'entraver la mise en place des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

Justification : les justifications sont les mêmes que pour l'article 2 AU 6.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.

Justification : le coefficient d'occupation des sols ainsi fixé ne permet pas aux constructions autres que des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de s'installer

ARTICLE 2 AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE 2 AU 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.3. LES ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A comprend 1 sous secteur :

As : secteur agricole à intérêt paysager

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur As toutes les occupations et utilisations des sols hors cultures sont interdites.

Dans la zone A sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage de bureau,
- Les constructions à usage de service,
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Justification : Tout ce qui n'est pas nécessaire ou lié aux activités agricoles est interdit

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis dans la zone A :

- Les Installations Classées agricoles pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la constructibilité des autres zones,
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou nécessaires au stockage du carburant utile au matériel agricole,
- Les constructions de toute nature si elles sont liées aux activités agricoles y compris les surfaces de plancher habitable indispensable à ces activités, sous réserve que ces derniers se réalisent simultanément ou après un bâtiment d'activités autorisées dans la zone,
- Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification la zone A est destinée aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles uniquement

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Justification : nous sommes en zone agricole, il est donc juste précisé que les terrains sont constructibles si un accès est présent

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

- Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et selon la législation en vigueur.

Justification : les zones agricoles contrairement aux zones U et AU sont éloignées des réseaux. Ainsi l'alimentation en eau potable autonome est admise.

Assainissement :

Eaux usées :

- Les eaux usées, de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

- Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ; les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Justification : les zones agricoles contrairement aux zones U et AU sont éloignées des réseaux. Ainsi 1 dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Justification : cet article permet essentiellement de règlementer la taille des terrains liés à des dispositifs d'assainissement (laisser de la place pour l'assainissement individuel) ou pour les sites remarquables qui imposeraient des prescriptions en termes de paysage, de protection du milieu naturel...Au vue des caractéristiques de cette zone il n'est donc pas possible de renseigner cet article

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques en observant un recul de minimum de 4 mètres sauf en cas de prolongement d'un bâtiment existant.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité ou de circulation l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : La commune souhaite un recul significatif par rapport aux routes, cela pour des raisons de visibilité et de sécurité.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives.

La construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faitage de la toiture avec un minimum de 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : il est exigé un recul de 4m minimum afin de laisser suffisamment d'espace entre les constructions et ne pas « empiéter » sur les propriétés voisines

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Justification : étant donné qu'il s'agit de la zone agricole, la commune ne souhaite pas ajouter de contraintes et ne pas être trop directive.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

Justification : pour les mêmes raisons que citées ci-dessus, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m au faitage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions ne devront pas excéder 10 mètres au faitage de la toiture depuis le terrain naturel. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions autres qu'habitation peut être dépassée sous réserve de justifications techniques et d'une bonne insertion dans l'environnement et le paysage dans la limite de 12 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Justification : la hauteur maximale de 10 mètres a été déterminée par rapport à la hauteur constatée dans les autres zones. Cette hauteur permet de conserver une harmonie et de ne pas avoir de trop grandes constructions qui se détachent dans le paysage. La hauteur des constructions à usage d'habitation est la même que dans les autres zones afin d'apporter de la cohérence.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Toute restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions de l'article AU 11 et les autres constructions devront respecter les dispositions de l'article Uy 11.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public

Justification : concernant les aspects extérieurs afin de respecter le cadre de vie et rester cohérent avec les autres zones, les élus ont souhaité appliquer pour les constructions à usage d'habitation les mêmes dispositions que l'article 1AU 11 et pour les autres constructions, les règles de l'article UY 11.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Justification : comme pour les autres zones, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins même en cas de changement de destination.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

Justification : dans un souci de préservation de l'environnement et du paysage, et à mieux insérer et accompagner les volumes des bâtiments, il est demandé que les constructions agricoles ainsi que les espaces restés libres aient un traitement végétal.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE A 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.4. LES ZONES NATURELLES

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Il existe :

- un secteur **Na**, destiné aux bâtiments agricoles,
- un secteur **Nc**, à constructibilité limitée,
- un secteur **Nj** à aménager et à protéger avec ou sans la présence de jardins et vergers,
- un secteur **Ni** correspondant aux zones naturelles inondables
- un secteur **Nil** destiné aux zones naturelles de sport et loisir.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

-Dans la zone N et les secteurs Na, Nc, Nj, Ni et Nil, toutes les constructions ou occupations des sols sont interdites sauf celles visées à l'article N2.

Justification : les zones N et les sous-secteurs des zones N étant strictes, le règlement indique seulement les occupations et utilisations du sol qui sont admises sous conditions. Aucune autre occupation ou utilisation du sol n'est possible.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N sont admis les aménagements publics liés ou non au cours d'eau et l'utilisation de la ressource agricole

-Dans le secteur Na sont admises la transformation, l'extension de constructions existantes destinées à des activités annexes (gîte rural, ferme auberge, local de vente de produits à la ferme...) à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.

-Dans le secteur Nc sont admises les extensions uniques des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute, les annexes et la reconstruction à l'identique des constructions existantes.

-Dans le secteur Nj sont admises les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément et les abris réalisés avec soin. Un seul abri par unité foncière. D'une superficie maximum de 30 m².

-Dans le secteur Nil seul le mobilier lié aux sports et loisirs est admis

Justification : afin de bien encadrer et préserver les zones N et ses sous secteurs tout est interdit sauf ce qui est mentionné dans cet article N2.

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Dans les secteurs Na et Nc :

Les terrains destinés aux constructions et installations, doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et lutte contre l'incendie.

Justification : dans la mesure où les constructions sont déjà desservies et qu'il y aura peu de nouvelles constructions au regard de ce qui est autorisé, seule une règle générale est établie

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dans les secteurs Na et Nc :

Alimentation en eau potable :

- Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.
- Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et selon la législation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- Les eaux usées, de toute nature doivent être évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales :

- Eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ; les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle.

Justification : Voir justifications du A 4.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

Justification : Aucune contrainte paysagère ou d'assainissement n'oblige à réglementer les caractéristiques des terrains en zone N.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit observer un recul minimum de 4 mètres.

Justification : il s'agit d'être en cohérence avec la zone agricole.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N et les secteurs Na, Nc, Nj

Les constructions doivent être implantées en recul égal à la moitié de sa hauteur avec minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Justification : La rédaction reprend les bases du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

Justification : vu le peu de constructions autorisées dans la zone, il n'est pas utile de réglementer cet article

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

Justification : même justification qu'en N8

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Na et Nc, la hauteur des reconstructions ou des aménagements des constructions existantes ne doit pas être supérieure à la hauteur maximale des constructions existantes ou initiales.

Justification : Il s'agit d'apporter de la cohérence et de l'harmonie avec l'existant.

Dans le sous secteur Nj, la hauteur des constructions ne devra pas excéder un maximum de 3,5 mètres

Justification : la hauteur des constructions est ainsi homogène et la hauteur des constructions en Nj est en adéquation avec ce qui est autorisé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des recommandations architecturales émanant du guide de l'habitat du futur Parc Naturel Régional des Ardennes sont jointes sous forme d'annexe au présent règlement.

Justification : afin d'assurer une certaine cohérence, la rédaction générale est rappelée dans le PLU.

Façades

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes, dépendances et extensions doit présenter une certaine unité.
- Les façades aveugles et unies des bâtiments d'activités sont interdites. L'emploi de bardage métallique est interdit.

Justification : ces prescriptions permettent une cohérence et de garantir une harmonie globale de la commune

Toitures

Les toits doivent présenter une pente comprise entre 30 et 45°.

Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrière des constructions non visibles depuis les rues.

Les toitures doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile d'une couleur proche des tons rouge, flammé, brun.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes et dépendances non visibles des rues, ni aux piscines et vérandas.

Les couvertures en tôle non teintes sont interdites.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Le positionnement des capteurs doit se faire de façon la plus discrète possible afin de préserver le contexte urbain et paysager.

Ainsi, les panneaux solaires devront être positionnés proche de la gouttière sur le toit, la surépaisseur par rapport à la surface de la couverture minorée et l'assemblage devra être horizontal.

Les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Justification : ces règles sont en adéquation avec l'existant et le respect du style architectural de la commune

Clôtures sur rue

La conservation des murs de clôture traditionnels lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Les clôtures neuves sont constituées soit par un mur plein de 2 mètres maximum, soit par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur aspect doit s'harmoniser avec les clôtures existantes dans le secteur.

Les plaques-béton sont interdites.

Justification : La hauteur de 2 m maximum correspond à ce qui a été identifié dans ces secteurs.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions, de l'extension ou du changement de destination des constructions existantes.

Justification : Voir justification de A 12.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Justification : il s'agit de conserver l'aspect du village. Ces plantations participent au charme et au cadre de vie du village.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

Justification : le COS n'est pas réglementé car il n'y en a pas utilité en zone N.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

ARTICLE N 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

Justification : rien ne justifie la réglementation de cet article.

3.5. LES DISPOSITIONS DIVERSES

3.5.1. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L 123-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Les ER sont repérables sur les documents graphiques et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste figurant sur le cartouche du plan de zonage. Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un ER rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

| | |
|---------------------|---------------------|
| N° d'ordre | 1 |
| Objet | Cimetière |
| Surface | 424 m ² |
| Lieu Dit | Village de Balaives |
| Bénéficiaire | Commune |

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| N° d'ordre | 2 |
| Objet | Aménagement d'espace public |
| Surface | 881 m ² |
| Lieu Dit | Entre les Chemins |
| Bénéficiaire | Commune |

| | |
|---------------------|-----------------------|
| N° d'ordre | 3 |
| Objet | Aménagement de voirie |
| Surface | 391 m ² |
| Lieu Dit | Entre les Chemins |
| Bénéficiaire | Commune |

| | |
|---------------------|----------------------------|
| N° d'ordre | 4 |
| Objet | Élargissement du carrefour |
| Surface | 140 m ² |
| Lieu Dit | Courtil-Hollande |
| Bénéficiaire | Commune |

3.5.2. Les plans d'alignement

Une servitude d'alignement existant et est reportée, elle concerne le chemin départemental n°33 de Lumes à Attigny

PARTIE 5/ LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

En vertu de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Dans la mesure où le PADD constitue l'élément fondateur des dispositions du PLU, il est donc important d'évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement. Sans oublier que les prescriptions issues des Orientations d'Aménagement et de Programmation impactent également l'environnement.

L'impact du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation est, par conséquent, évalué au regard de la situation et des tendances actuelles issues du diagnostic. C'est pourquoi, il ne s'agit en aucun cas d'une identification exhaustive des effets.

Ainsi dans ce volet du rapport de présentation et en prenant pour base l'analyse de l'état initial de l'environnement, seront successivement étudiées :

- Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces
- Les incidences du PLU sur les milieux naturels
- Les incidences du PLU en matière de ressources naturelles et de nuisances
- Les incidences du PLU en matière de risques
- Les incidences du PLU sur le cadre de vie et la santé.

A noter que le PLU de la commune de Balaives-et-Butz n'étant pas couvert par une zone Natura 2000, son PLU ne portant pas sur un territoire d'une superficie égale ou supérieure à 5000ha, et ne créant pas de zones U ou AU d'une superficie supérieure ou égale à 500ha, l'obligation de réaliser une évaluation environnementale ne s'applique pas au PLU de la commune.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'article L123-1-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2 précise que « *le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Balaives-et-Butz doit tenir compte des prévisions d'évolution démographiques et des besoins en logement à l'horizon 2022.

Le constat sur les évolutions récentes fait apparaître une forte croissance (16,4%) entre 1999 et 2012, cela représente près d'1,3% de population en plus chaque année. Cette évolution s'accompagne d'un besoin en nouveaux logements ou terrains à bâtir, induits par la tendance d'attractivité de population des communes champardennaises.

L'objectif étant d'axer l'effort sur la diversification et l'adaptation du parc de logements aux populations les plus âgées et aux jeunes ménages, notamment en créant des logements locatifs pour permettre aux plus jeunes de débiter leur parcours résidentiel. Par cet objectif, le projet de la commune de Balaives-et-Butz va permettre de favoriser l'évolution de la population et son maintien sur le territoire communal tout en gérant de manière économe le foncier ouvert à l'urbanisation et en préservant les espaces naturels. Cette volonté d'une gestion optimale et maîtrisée du foncier est possible grâce à un règlement adapté pour chaque zone. Elle est couplée à des mesures de protection du patrimoine remarquable.

Le PLU de Balaives-et-Butz projette plusieurs actions concrètes :

- Favoriser la densité urbaine notamment dans le centre-bourg en consommant en priorité les dents creuses existantes.
- Créer des zones d'urbanisation futures de surface limitée dans la continuité du bâti existant.
- Assurer la préservation des sols agricoles et forestiers et sauvegarder les sites, milieux naturels et les paysages.

Ces actions s'effectueront tout en préservant et renforçant la trame végétale grâce à des zones naturelles et aux augmentations d'espaces verts protégés, notamment de jardins et vergers.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS

En réponse aux enjeux définis dans l'état des lieux communal, le projet de Balaives-et-Butz met en avant la nécessaire préservation du patrimoine naturel qui qualifie le territoire. Les milieux naturels, forêts domaniales et autres espaces verts (parcs, jardins, jardins potagers, vignes, bois...) font l'objet de mesures de protection diverses :

- Le maintien des zones naturelles (N) qui permet de protéger ces secteurs de l'urbanisation et de les préserver de tout morcellement. Il convient en effet, de faciliter le développement de la biodiversité dans ces zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique et dans les forêts domaniales et de veiller à la conservation de leur intégrité est un enjeu majeur du projet de ville.
- La poursuite de l'amélioration de la promotion des espaces verts au sein de la commune par un classement au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme.
- Le projet inscrit la mise en continuité des espaces naturels par un classement au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Plus largement, le PADD insiste sur la nécessaire préservation des équilibres végétal-bâti, sur l'ensemble de la commune afin de préserver son identité et le cadre de vie en favorisant et en protégeant des zones spécifiques dédiées aux jardins et vergers. De plus, des essences locales doivent être préférées dans le traitement des espaces verts afin de conserver les paysages végétaux traditionnels.

Ces différentes orientations du PLU vont dans le sens d'une pérennisation, voire d'un renforcement du végétal, ce qui est tout à fait favorable au maintien de la biodiversité dans la région. La surface des zones naturelles N est en augmentation grâce au PLU car de nombreuses zones naturelles de jardin et vergers ont été créées dans l'espace bâti, pour une surface de 4,8657 ha.

Ces objectifs affichés de préservation des espaces naturels sont accompagnés d'objectifs de valorisation concourant à une meilleure prise en compte de l'environnement par la population comme l'indique le ScoT de l'Agglomération de Charleville-Mézières :

- L'évolution de l'appréhension de l'espace par une incitation à l'utilisation des modes de transports doux notamment pour les personnes travaillant dans les communes voisines.
- L'incitation à l'utilisation de modes écologiques dans les constructions (promotion Haute Qualité Environnementale).
- La protection et la mise en valeur des ruisseaux et de la ripisylve qui leur est associée.

Les différentes mesures prises par le PADD et traduites dans le règlement du PLU permettent de mesurer et de limiter les incidences sur les milieux naturels.

3. LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE RESSOURCES NATURELLES ET DE NUISANCES

3.1. La qualité de l'air

Au terme de l'état initial de l'environnement, les principales sources de pollution atmosphériques à Balaives-et-Butz sont dues à la circulation routière, le tissu urbain et l'activité agricole et forestière. Dans le cadre du PLU, le PADD affiche clairement la volonté d'améliorer :

- Les transports et déplacement afin de participer à la réduction de ces émissions. Les actions mises en œuvre au travers du PLU consistent en la promotion d'un urbanisme de proximité notamment en comblant les dents creuses et en assurant une densité du tissu urbain, et en encourageant la population aux déplacements doux (piétons, vélos, transports en commun...). stationnement.
- Le tissu urbain et notamment les bâtiments sont à l'origine d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, issu du chauffage pour la plus part. Les actions du PLU rappellent que l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique est conseillée, l'isolation par l'extérieur également afin de minimiser les déperditions de chaleur si le règlement le permet, et la mise en place de toitures végétalisées pour l'équilibre thermique du bâtiment.
- L'élevage intensif d'animaux (bovins, porcins, ...) joue également un rôle sur les émissions de gaz à effet de serre et sur la pollution atmosphérique.

Enfin, la présence de masses végétales sur le territoire communal contribue à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités agricoles à proximité de Balaives-et-Butz.

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLU visent donc une amélioration de la qualité de l'air.

3.2. La qualité de l'eau

Le projet de la commune s'inscrit dans une gestion optimale de la ressource en eau par des actions en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales.

- L'augmentation de la surface d'espaces verts urbains contribue à absorber l'eau de pluie et permet de réduire les volumes d'eau de ruissellement et de limiter les dommages occasionnés par des inondations.
- La présence végétale permet de limiter la pollution des eaux de surface et le lessivage des revêtements de sols minéraux chargés en polluants provenant majoritairement de l'activité agricole et du trafic routier.
- La logique d'économie des espaces naturels et agricoles conduit à un développement axé sur la trame urbaine existante (renouvellement), qui limite les besoins en extension et la complexification des réseaux existants en particulier pour l'assainissement.

La réflexion sur la préservation et la gestion des eaux entraîne une incidence positive sur la qualité et permet de réduire les risques qui lui sont liés.

3.3. Les nuisances

La ville génère des activités et pratiques qui sont source de nuisances (sonores, visuelles, olfactives...) ou de pollutions. Le développement de la démographie, des activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En effet, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances supplémentaires et l'arrivée de nouvelles populations augmente le nombre de personnes exposées.

Le PADD présente plusieurs orientations relatives aux questions de mobilité et en faveur d'une meilleure gestion des trafics sur le territoire communal, limitant ainsi les nuisances sonores :

- Le développement des déplacements doux qui contribuent à l'utilisation de moyens de locomotion écologiques réduisant le bruit tout en permettant de relier les centralités de la commune.
- Une politique active en direction des transports en commun
- Les restrictions d'urbanisme le long des axes bruyants.

Les autres activités sources de nuisances, se situent préférentiellement en périphérie de la trame urbaine, et sont accessibles via les routes existantes.

- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent être éloignés de la trame urbaine de la commune de 100m autour de l'installation
- Les décharges et dépôts sont interdits ou réglementés et éloignés des lieux de vie.

Le PLU met donc en place des mesures visant à réduire le trafic automobile et à réglementer les activités génératrices de nuisances, afin d'éviter aux habitants de subir les désagréments possibles.

3.4. Les déchets

L'augmentation de la population envisagée par la commune de Balaives-et-Butz et le développement des activités peut entraîner une production accrue de déchets et la complexification du parcours de collecte.

- Les réseaux actuels de collecte et les structures de traitement, gérés par le SIRTOM de Sedan, possèdent les capacités suffisantes pour absorber les augmentations prévisibles.
- De plus, la commune/communauté de communes possède la compétence d'élimination des déchets ménagers et de valorisation de la matière ou valorisation énergétique.
- Les chantiers de constructions peuvent également être des sources importantes de déchets. La construction de bâtiments de qualité environnementale est donc particulièrement recherchée avec la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.

Le PLU vise donc à encourager le recyclage des déchets en favorisant la collecte sélective, l'élimination et la valorisation des ordures.

4. LES INCIDENCES DU PLU EN MATIERE DE RISQUES

4.1. Les risques naturels

La commune de Balaives-et-Butz est concernée par les risques sismique de niveau 1, qui correspond à un risque très faible à faible du mouvement de plaques terrestres. Cette donnée est limitée mais il faut veiller à la prendre en compte, notamment lors de nouvelles constructions. La commune est également soumise à un aléa retrait – gonflement des argiles. De plus, Balaives-et-Butz recense certains arrêtés de catastrophes naturelles liés à des changements climatiques, ils sont donc des enjeux en matière d'urbanisme.

Inondation et coulées de boue associées le 2 Février 1994

Inondation et coulées de boue associées le 6 février 1996

Inondation, coulée de boue et mouvements de terrain le 29 Décembre 1999.

La maîtrise du ruissellement et sa limitation sont influencés par la gestion des eaux comme cité au paragraphe précédent. Cela permet de prévenir les inondations par ruissellement.

- L'imperméabilisation des sols est gérée par des obligations d'espaces libres, dans les parcelles, permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales.
- Le rejet des eaux au réseau public d'assainissement est limité.
- Des bassins de rétention d'eau sont aménagés hors des zones urbanisables

Balaives-et-Butz est soumis à un risque de mouvement de terrain lié aux phénomènes de retrait - gonflement des sols argileux. Une étude cartographique des zones à risques et du degré de l'aléa faible a été établie pour la commune. Cette carte peut attirer l'attention des constructeurs et des maîtres d'ouvrage sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives dans les zones soumises à l'aléa.

Le règlement du PLU établi suite à l'analyse de l'état initial de l'environnement peut être couplé à des Plan de Prévention des Risques Naturels pour restreindre et préserver les populations.

4.2. Les risques technologiques

Le développement urbain, s'il n'est pas maîtrisé, peut engendrer une augmentation des risques technologiques liés aux activités et à la population exposée. La commune de Balaives-et-Butz ne nécessite pas la place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques car aucun risque n'est connu à l'heure actuelle.

5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE ET LA SANTE

La question du cadre de vie et de la santé des habitants est un sujet transversal déjà abordé dans les différents thèmes des paragraphes précédents. Les orientations du PADD sont globalement positives pour la qualité de vie à Balaives-et-Butz ainsi que pour la préservation des éléments de paysage caractéristiques.

L'accent est mis sur :

- La consolidation de la trame verte et bleue communale par la mise en valeur des espaces naturels verts, des ruisseaux et de la ripisylve.
- Les déplacements doux et l'usage de transports en communs

Et présente de nombreuses incidences positives à savoir :

- **Impact sur le bien-être de l'individu et la santé** : la présence de végétation en milieu urbanisé assure un contact de l'homme avec la nature sous ses formes les plus diverses et lui garantit un espace de vie plus sain. La préservation des jardins privatifs et la conservation de boisements lutte efficacement contre les réchauffements localisés des surfaces imperméabilisées, contre le vent, le bruit et la sécheresse localisée.
- **Impact sur la qualité de l'air** : le développement de modes de transports doux et l'encouragement à l'utilisation des transports en commun alternatifs à l'automobile permet d'envisager une réduction effective des nuisances liées à la pollution atmosphérique en réduisant sa production (gaz d'échappement). La présence de masses végétales contribue aussi à réduire les poussières et certaines matières polluantes liées au trafic routier ou à certaines activités industrielles à proximité de Balaives-et-Butz. De plus, le PLU vise à favoriser les modes de construction à valeur environnementale qui permettent d'améliorer la qualité d'isolation et donc d'émissions de carbone provenant des bâtiments d'habitation principalement.
- **Impact esthétique** : la végétation a un impact positif sur le milieu urbanisé dans son expression et la perception que l'on peut en avoir. Elle améliore l'esthétique du paysage bâti, en créant des événements, des variations de textures ou de couleurs. Le choix d'essences végétales locales pour la plantation va dans le sens d'un enrichissement des inventaires végétaux de la commune. De plus, certains éléments sont à surveiller ou à protéger en ce qui concerne le patrimoine architectural et naturel de la commune au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Le PLU, relayé par les textes réglementaires, propose ainsi des mesures visant à limiter et encadrer les risques pour la santé des citoyens.

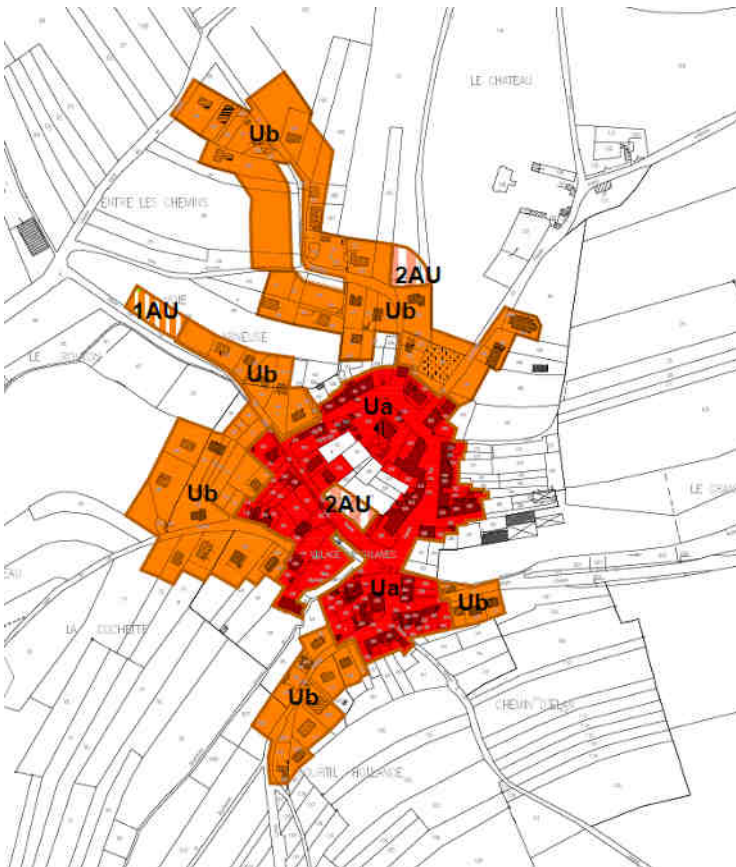
6. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

6.1. Le Classement du centre ancien en zone UA

Afin de préserver la qualité architecturale de chacune des parties anciennes du village, ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Ua qui s'accompagne d'une réglementation spécifique, notamment par rapport à l'implantation des constructions et à l'aspect général du cœur historique.



6.2. La Cohérence du règlement entre les zones



Parallèlement à la zone Ua, il existe d'autres zones constructibles ou à urbaniser. Les caractéristiques de ces secteurs laissent plus de liberté quant aux types de constructions pouvant s'implanter. Toutefois, les élus ont souhaité réfléchir à une bonne harmonie entre les différents secteurs du village afin qu'il n'y ait pas de rupture et que l'ancien et le nouveau forment une unité. Ainsi, chaque zone, tout en gardant sa spécificité, contient des règles communes.

6.3. La Préservation des paysages et des milieux naturels

La commune souhaite mettre en valeur et préserver certains paysages de son territoire. Dans ce cadre, une action de préservation est mise en place par le PLU avec le classement de certains espaces en zones N. De plus, un indice peut être défini pour des zones particulières (jardins et vergers : Nj, espaces inondables de loisirs : Nil, zone naturelle à constructibilité limitée : Nc, ...) afin de leur apporter une protection et une réglementation plus représentative.



PARTIE 6/ LES INDICATEURS DE SUIVI

PREAMBULE

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme. »

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme précise que « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant [...] du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants...»

La mise en place d'un dispositif de suivi doit permettre de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de la mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans).

Suivant le type de donnée, celle-ci sera collectée sous forme de tableau et/ou cartographie géoréférencée.

| THEME | INDICATEUR DE SUIVI |
|------------|---|
| POPULATION | <p>→ Evolution de la démographie à échéance de à 3 ans et tous les 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Population municipale - Population des ménages - Taille des ménages |
| HABITAT | <p>→ Evolution des logements produits à 3 ans et tous les 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logements produits - Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé, etc.) - Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif, etc.) |
| FONCIER | <p>→ Evolution de la consommation foncière à 3 ans et tous les 3 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements - Suivi de la consommation foncière pour les activités - Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités - Suivi de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers |