

COMMUNE DE BALAN



Modification du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER APPROUVÉ

*Vu pour être annexé à la délibération
du 10 octobre 2018,
approuvant la modification
du P.L.U. de Balan.*

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



M. André DROUARD

Document initial :
Approuvé le : 28.01.1982



Atelier d'Urbanisme et d'Environnement
28, avenue Philippoteaux - BP 10078
08203 SEDAN Cedex
Tél 03.24.27.87.87. Fax 03.24.29.15.22
Mail : dumay@dumay.fr

Révisé le :		Modifié le :		Mis à jour le :	
09.01.2013		10.10.2018			

SOMMAIRE

TITRE 1	CADRE GÉNÉRAL ET OBJET DE LA MODIFICATION DU P.L.U.	1
1.1	HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE BALAN	1
1.2	OBJET UNIQUE DE CETTE PROCÉDURE DE MODIFICATION	1
1.3	UN PROJET À CHEVAL SUR LE TERRITOIRE LIMITROPHE DE BAZEILLES	2
1.4	DISPOSITIONS ACTUELLES DES P.L.U. CONCERNÉS	7
1.5	CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE PROPRE AU TERRITOIRE DE BALAN	8
1.6	PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE	8
TITRE 2	ADAPTATIONS PROJÉTÉES DES PIÈCES DU P.L.U.	8
2.1	ACTUALISATION PARTIELLE DU FOND DE PLAN CADASTRAL	8
2.2	ADAPTATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT N°4C	9
2.3	TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES	10
2.4	COMPLÉMENT AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	11
2.5	RÈGLEMENT ÉCRIT	11
TITRE 3	JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.	11
3.1	UNE EXTENSION URBAINE PROGRAMMÉE PAR LE P.L.U.	11
3.2	UN SITE À ENJEU POUR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT	12
3.3	UNE OPPORTUNITÉ DE DÉLOCALISATION SAISIE PAR L'ENSEIGNE ALDI	12
3.4	UN SECTEUR D'ACTIVITÉS BIEN SITUÉ ET EN DÉVELOPPEMENT	13
3.5	UNE DESSERTE AMÉLIORÉE ET MULTIMODALE DE CE SECTEUR D'ACTIVITÉS	14
3.6	APPROCHE LIÉE À LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS	15
3.7	APPROCHE VIS-À-VIS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	16
3.8	APPROCHE VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	16
3.9	APPROCHE LIÉE À LA SÉCURITÉ ET AUX NUISANCES	17
3.10	APPROCHE AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES	18
TITRE 4	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE	19
4.1	DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU	19
4.2	DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ	19
4.3	DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ	20
TITRE 5	DOCUMENT ANNEXE	20

TITRE 1 CADRE GÉNÉRAL ET OBJET DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

1.1 HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME DE BALAN

Source : Tableau de l'historique des procédures d'urbanisme au 24 avril 2017, DDT des Ardennes

Le territoire de Balan est couvert à ce jour par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Approuvé initialement le 28 janvier 1982 sous la forme d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), le document d'urbanisme a été remanié par la suite à plusieurs reprises. La dernière procédure en date est une révision générale approuvée le 9 janvier 2013.

Révisé le :	Modifié le :	Mis à jour le :
16.06.1999 (révision n°1)	29.08.1996 (modification n°1)	31.08.1987 (mise à jour n°1)
09.01.2013 (révision n°2)	11.06.2001 (modification n°2)	04.01.1993 (mise à jour n°2)
	26.06.2002 (modification n°3)	18.04.2006 (mise à jour n°3)
	03.06.2003 (modification n°4)	
	24.01.2006 (modification n°5)	
	20.03.2008 (modification n°6)	

1.2 OBJET UNIQUE DE CETTE PROCÉDURE DE MODIFICATION

Par délibération du 6 février 2017, le conseil municipal de Balan a décidé d'engager une modification du P.L.U. (de droit commun).

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser à long terme 2AUy (à vocation d'activités) située à l'entrée Est de Balan, face à la zone commerciale Mac Mahon.

L'objectif poursuivi est d'affirmer la vocation commerciale et d'activités de l'entrée sud de Balan, le dernier projet commercial connu sur cette emprise ouverte à l'urbanisation étant la délocalisation de l'enseigne commerciale « Aldi » actuellement implantée à Balan, avenue Charles de Gaulle. Le projet d'aménagement se situe potentiellement « à cheval » sur le territoire limitrophe de Bazeilles (voir pages suivantes).



Source : extrait du site internet Géoportail (parcellaire et bâti non à jour)

Vers Bazeilles - centre

1.3 UN PROJET À CHEVAL SUR LE TERRITOIRE LIMITROPHE DE BAZEILLES

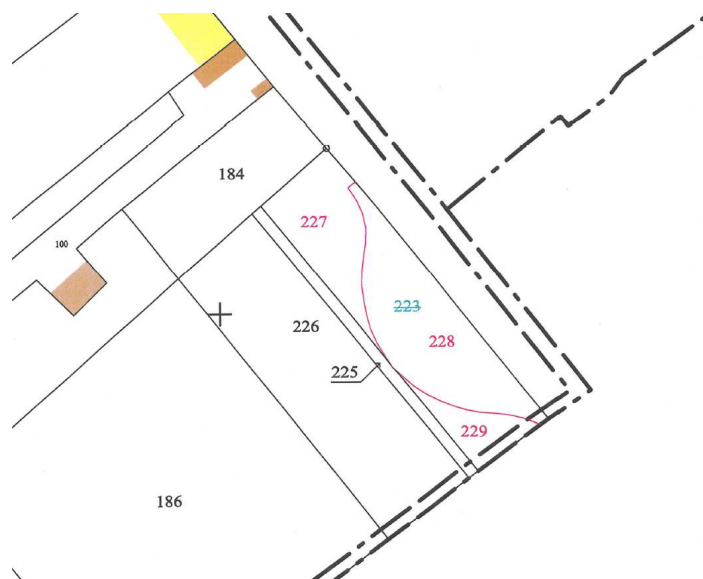
Le projet concerne **une unité foncière de 8604 m²** (surface approchée), **située en partie sur le territoire limitrophe de Bazeilles** (4 224 m² à Bazeilles et 4 380 m² à Balan).

Section, numéro de parcelle active à ce jour		Surface cadastrale totale (1)	Surface concernée par le projet	Nature	Adresse Lieudit	Territoire concerné
C	186	0ha29a04ca	En totalité	Terrain d'agrément	Les Puisselets	Balan
C	226	0ha09a66ca	En totalité	Jardin	Les Puisselets	Balan
C	225	0ha01a14ca	En totalité	Jardin	Les Puisselets	Balan
C	227	0ha02a81ca	En totalité	Jardin	Les Puisselets	Balan
C	228	0ha04a82ca	En totalité	Jardin	Les Puisselets	Balan
C	229	0ha01a15ca	En totalité	Jardin	Les Puisselets	Balan
W	298	0ha06a23ca	En totalité	Verger	Le chemin de Sedan	Bazeilles
W	299	0ha07a60ca	En totalité	Verger	Le chemin de Sedan	Bazeilles
W	154	0ha06a88ca	En totalité	Sol	Le chemin de Sedan	Bazeilles
W	292	0ha21a53ca	En totalité	Taillis	Le chemin de Sedan	Bazeilles
<i>Total avec emprise giratoire (1):</i>		0ha90a86ca				
Total hors emprise giratoire (1) :		0ha86a04ca				

Les extraits cadastraux page suivante accompagnent l'état parcellaire ci-dessus.

Précision :

(1) : Une modification du parcellaire cadastral a été finalisée dernièrement concernant la parcelle mère section C n°223 située sur le territoire de Balan. Sa surface a été réduite de 476 m² car occupée par une partie du giratoire aménagé. La parcelle C 223 est désormais scindée en trois nouvelles parcelles, C n°227, C n°228 et C n°229.



Source : extrait du DMPC validé dernièrement

TERRITOIRE DE BALAN (SECTION AC)

Source : extrait du site internet cadastre.gouv.fr

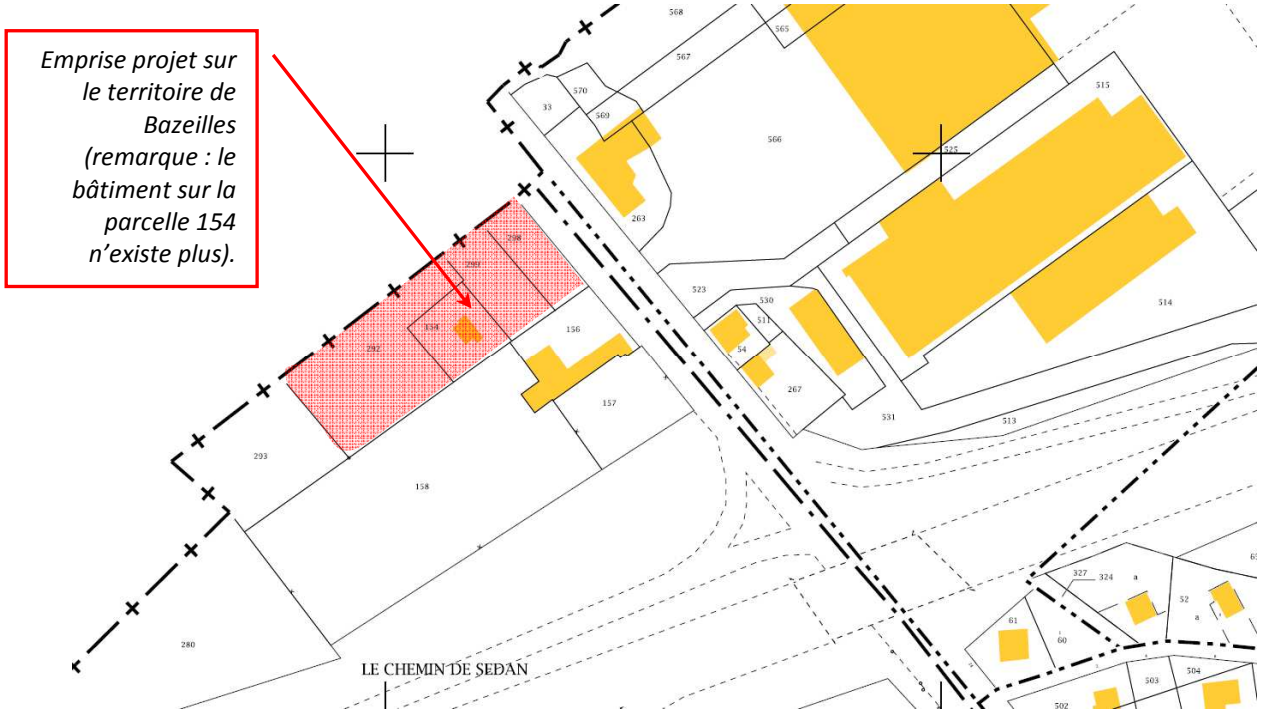


Habitation démolie :
Nouveau bâtiment
GITEM en
cours de
finalisation

Emprise projet sur
le territoire de
Balan

TERRITOIRE DE BAZELLES (SECTION W)

Source : extrait du site internet cadastre.gouv.fr



Emprise projet sur
le territoire de
Bazelles
(remarque : le
bâtiment sur la
parcelle 154
n'existe plus).

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

(photographies prises en avril 2017)



Vue sur le giratoire depuis la branche d'accès à la future zone 1AUy



Vue sur le giratoire en venant de Sedan et/ou du centre de Balan, avec, à droite, le futur site à urbaniser

Vues ciblées sur le site (à droite) en venant de Sedan / Balan-centre

Photographie prise en avril 2017



Photographie prise en octobre 2017



Vues depuis le giratoire sur la partie Bricomarché et ses abords, avec en arrière-plan un bâtiment de stockage aujourd'hui terminé et implanté en zone urbaine mixte UC du P.L.U.

Photographies prises en avril 2017

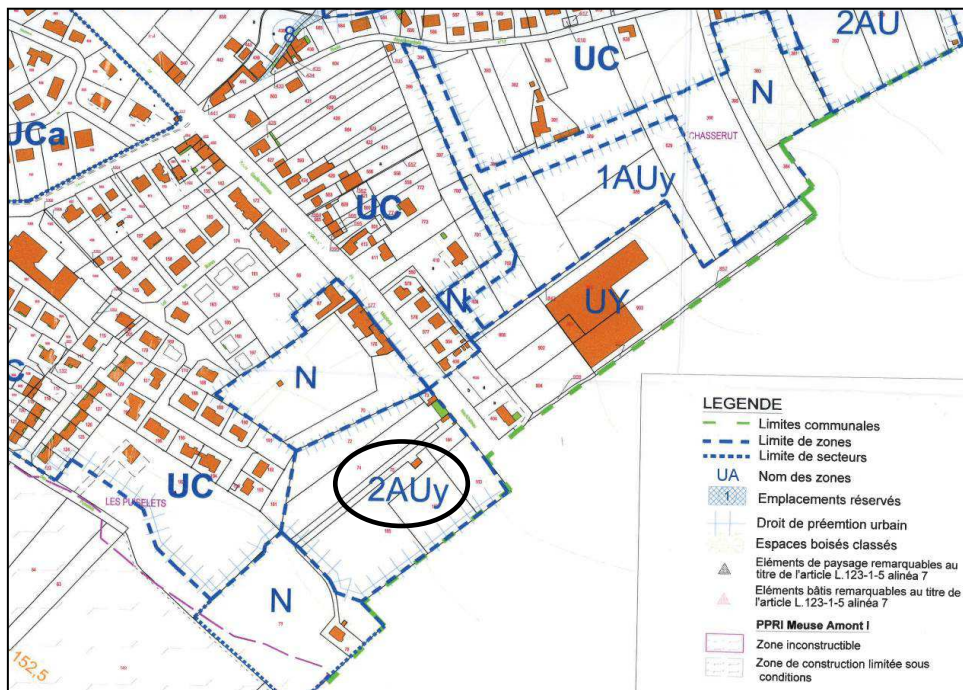


Photographie prise en octobre 2017 (local du nouveau GITEM en cours d'équipement)



1.4 DISPOSITIONS ACTUELLES DES P.L.U. CONCERNÉS

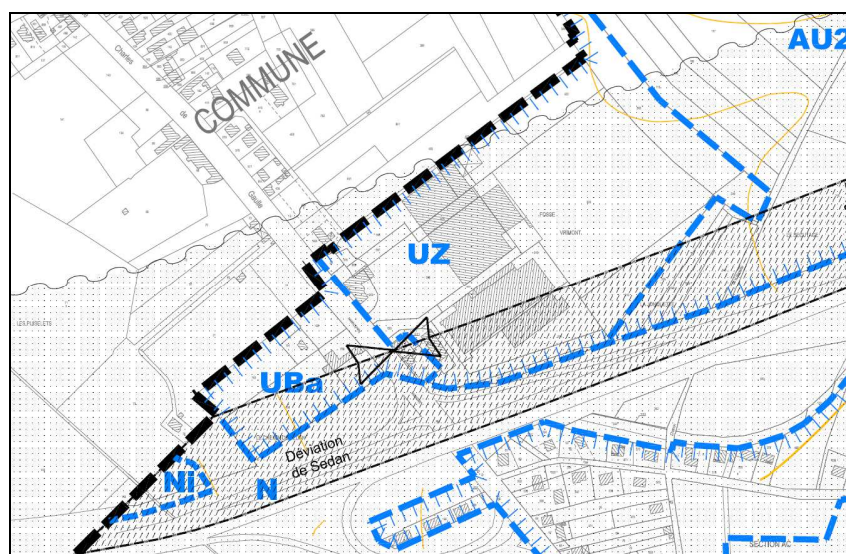
Sur le territoire de Balan, les terrains sont classés en **zone 2AUy**. Il s'agit d'une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future (à vocation d'activités). Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (ou une révision) du P.L.U.



Source : extrait du plan n°4C du P.L.U. de Balan révisé le 09.01.2013

Sur le territoire de Bazeilles, les terrains sont intégrés à **la zone urbaine UB**. Elle correspond aux extensions urbaines périphériques du centre ancien de Bazeilles, de moyenne densité et plus ou moins récentes, **à vocation mixte** d'habitat, **de services et d'activités**.

Un secteur UBa a été créé à l'entrée de Bazeilles face à la zone commerciale existante, afin d'y appliquer quelques règles différentes de celles à l'échelle de la zone urbaine UB, à savoir que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation y sont autorisées.



Source : extrait du plan n°4C1 du P.L.U. de Bazeilles approuvé le 10.11.2006
Document graphique du règlement « Partie Nord »

1.5 CADRE JURIDIQUE DE CETTE PROCÉDURE PROPRE AU TERRITOIRE DE BALAN

La procédure de modification du P.L.U. (de droit commun) se réfère à ce jour aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme (créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, ou modifiés par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017).

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

1.6 PIÈCES DU P.L.U. CONCERNÉES PAR CETTE PROCÉDURE

Seules les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Balan sont modifiées dans le cadre de cette procédure :

- **Rapport de présentation (pièce n°1)** : la présente note complètera le rapport approuvé le 9 janvier 2013.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation - O.A.P. (pièce n°3)** : les orientations définies sur le secteur ouvert à l'urbanisation sont intégrées au document approuvé le 9 janvier 2013.
- **Document graphique du règlement n°4C (échelle 1/2000^{ème})** : seule une partie géographique de ce plan est concernée (entrée sud-est du territoire en venant de Bazeilles et/ou de la R.N. 43).

TITRE 2 ADAPTATIONS PROJÉTÉES DES PIÈCES DU P.L.U.

2.1 ACTUALISATION PARTIELLE DU FOND DE PLAN CADASTRAL

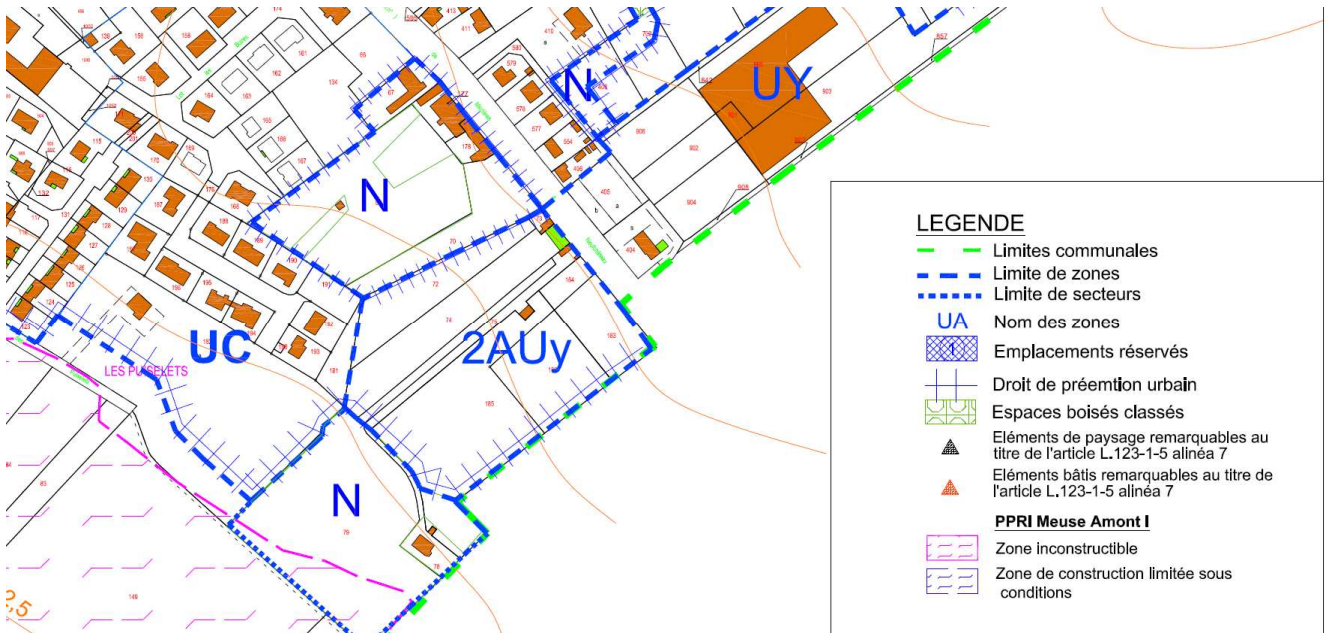
Afin d'améliorer la compréhension des adaptations projetées dans le cadre de cette procédure, le fond de plan cadastral sur lequel est reporté les limites de zones du P.L.U est actualisé, afin d'y faire figurer les constructions ou aménagements plus ou moins récents suivants :

- le giratoire desservant la zone commerciale Mac Mahon et les terrains concernés par cette procédure,
- les constructions plus ou moins récentes à usage d'activités au sein de la zone commerciale Mac Mahon et à sa périphérie immédiate,
- et en complément d'informations, des parcelles cadastrales riveraines situées sur le territoire limitrophe de Bazeilles.

2.2 ADAPTATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT N°4C

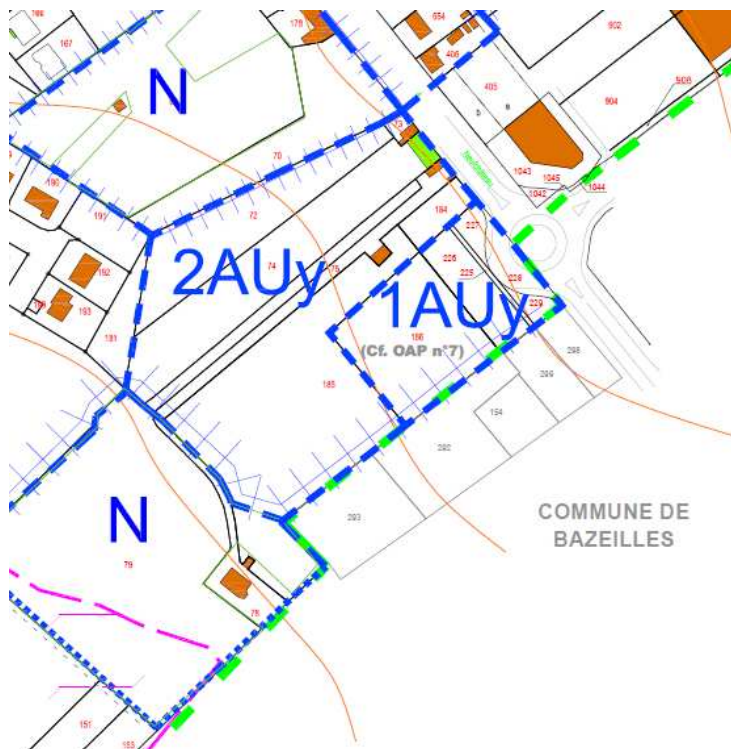
Une partie de la zone à urbaniser à long terme 2AUy est reclassée en zone à urbaniser à court terme 1AUy. Le renvoi à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 est mentionnée sur le document graphique.

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT n°4C AVANT MODIFICATION



Source : extrait du plan en vigueur avant modification (approuvé en 2013)

DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT n°4C APRÈS MODIFICATION



Il convient de se reporter au plan n°4C à l'échelle 1/2000^{ème} joint au présent dossier.

2.3 TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

DENOMINATION DES ZONES	SUPERFICIE PLU AVANT MODIFICATION (1)	SUPERFICIE PLU APRES MODIFICATION	EVOLUTION DES ZONES (2)
ZONES URBAINES			
UA	8 ha 80 a	8 ha 80 a	
UB	25 ha 11 a	25 ha 11 a	
UC	50 ha 00 a	50 ha 00 a	
UY	2 ha 40 a	2 ha 40 a	
UZ	3 ha 32 a	3 ha 32 a	
TOTAL ZONES URBAINES	89 ha 63 a	89 ha 63 a	

ZONES À URBANISER			
1AU	12 ha 67 a	12 ha 67 a	-
2AU	13 ha 80 a	13 ha 80 a	-
1AUy	1 ha 60 a	2 ha 09 a	+ 0 ha 49 a (2)
2AUy	2 ha 00 a	1 ha 51 a	- 0 ha 49 a (2)
TOTAL ZONES A URBANISER	30 ha 07 a	30 ha 07 a	

ZONES AGRICOLES			
A	103 ha 20 a	103 ha 20 a	
Ac	33 ha 90 a	33 ha 90 a	
Ai	36 ha 96 a	36 ha 96 a	
TOTAL ZONES AGRICOLES	174 ha 06 a	174 ha 06 a	

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES			
N	20 ha 10 a	20 ha 10 a	
Ni	151 ha 14 a	151 ha 14 a	
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	171 ha 24 a	171 ha 24 a	

TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	465 ha 00 a	465 ha 00 a	
----------------------------------	--------------------	--------------------	--

(1) : Surfaces issues du rapport de présentation lié à la révision générale du P.L.U. approuvée le 09.01.2013.

(2) : Surfaces approchées.

2.4 COMPLÉMENT AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme révisé le 9 janvier 2013 comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. document n°3 du dossier).

Les six secteurs géographiques suivants ont été retenus et ils font l'objet d'orientations :

1. Extension de l'urbanisation à court et moyen termes dans les secteurs "La Mouchette" et "Le Cerisier",
2. Reconquête de l'espace urbain,
3. Extension de l'urbanisation à long terme dans le secteur de " La Béguine",
4. Fluidification du trafic automobile sur l'Avenue Charles de Gaulle,
5. Extension de la zone commerciale de Balan,
6. Valorisation du patrimoine local.

La modification du Plan Local d'Urbanisme conduit à compléter ces O.A.P. par un septième secteur géographique :

- 7. Affirmer la vocation commerciale et d'activités de l'entrée sud de Balan.**

Il convient de se reporter à la pièce n°3 jointe au présent dossier.

2.5 RÈGLEMENT ÉCRIT

Pour mémoire, le P.L.U. en vigueur comprend déjà une zone ouverte à l'urbanisation et principalement dédiée aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services (1AUy).

À l'issue de cette procédure de modification, le règlement de la zone 1AUy couvrira l'emprise reclassée en zone 1AUy. Ce règlement ne fait pas l'objet d'adaptations dans le cadre de cette procédure mais il est annexé au présent rapport, afin de faciliter l'accès à l'information auprès du public et des services instructeurs du dossier.

TITRE 3 JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU P.L.U.

3.1 UNE EXTENSION URBAINE PROGRAMMÉE PAR LE P.L.U.

Marquer l'identité et la vocation commerciale de cette entrée de ville

À travers le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, le souhait de la commune était « de préserver la zone 2AUy afin de marquer l'identité et la vocation commerciale de cette entrée de ville pour les années à venir, comme programmé par ailleurs par la Communauté de Communes du Pays Sedanais ».

Située aux portes de l'échangeur autoroutier, la zone 2AUy constitue « un emplacement privilégié pour la création d'une zone d'activités face à la zone commerciale existante de l'autre côté de l'avenue Charles de Gaulle (dite Mac Mahon).

À l'époque, le choix d'un classement différé de l'urbanisation (type 2AU) a été guidé par l'absence de projet connu.

Les orientations économiques générales sont multiples :

- Redynamiser l'entrée en affirmant sa vocation commerciale tout en améliorant l'impact paysager et l'environnement de la zone d'entrée de ville,
- Encourager le développement économique local en ouvrant de nouveaux sites à l'urbanisation économique sur le long terme,
- Assurer des déplacements cohérents et sécuritaires.

3.2 UN SITE À ENJEU POUR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT

Cette modification du P.L.U. est engagée en cohérence avec les orientations définies par « l'étude relative au commerce et à l'artisanat sur le Pays Sedanais élargi à la commune de Bazeilles », dont le rapport de synthèse a été formalisé en mars 2011.

Ce dernier identifie la zone commerciale de Balan - Bazeilles « Mac Mahon » en tant que « pôle majeur » à conforter et à développer, et identifie la zone 2AUy du P.L.U. de Balan comme étant un site à enjeu pour :

- une réorganisation fonctionnelle et une relocalisation/extension d'activités existantes sur le pôle ou à proximité,
- et une densification et une diversification commerciale supplémentaire.

3.3 UNE OPPORTUNITÉ DE DÉLOCALISATION SAISIE PAR L'ENSEIGNE ALDI

À ce jour, le projet commercial connu porte sur la délocalisation de l'enseigne Aldi, déjà installée à Balan, avenue Charles de Gaulle, à 1 km environ des terrains concernés par cette procédure.

Les motivations du groupe Aldi en faveur de cette délocalisation s'appuie sur la remise aux normes progressive de leurs magasins, et sur les dysfonctionnements du magasin existant à Balan :

- magasin vieillissant,
- dangerosité de l'accès au magasin depuis la R.D. 8043a (avenue Charles de Gaulle), en entrée comme en sortie, pour la clientèle et pour les livraisons : franchissement de l'axe médian de la R.D. très fréquentée avec danger de collisions, manœuvres délicates des semi-remorques qui doivent effectuer leur approche en marche arrière et en manœuvrant sur l'ensemble de la chaussée départementale,
- problèmes de voisinage récurrents avec les riverains qui se plaignent de nuisances sonores lors des livraisons (notamment lors des manœuvres précitées, en franges immédiates d'habitations).

Ce qu'il faut retenir ...

En conclusion, et en considérant les aspects négatifs précités, le groupe Aldi ne souhaite plus engager d'investissement sur le site existant mais saisir l'opportunité foncière d'une délocalisation aux abords du giratoire désormais aménagé à l'entrée de Balan. Cette délocalisation s'effectue sans augmentation de surface de vente, tout en améliorant le service rendu à la clientèle et en sécurisant les entrées et sorties au magasin. Cette ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUy définie par le PLU ne vient pas « concurrencer » les activités déjà présentes sur la zone Mac Mahon, comme celles du centre ancien de Sedan, et favorise au minimum le maintien des emplois actuels. Si ce projet aboutit, le groupe Aldi n'entend pas favoriser l'apparition d'une friche commerciale à l'emplacement actuel du magasin. Il sera mis en vente et le classement au PLU des terrains en zone urbaine mixte (UB) autorise l'émergence de projets variés (maintien d'une activité commerciale comme un changement de destination).

3.4 UN SECTEUR D'ACTIVITÉS BIEN SITUÉ ET EN DÉVELOPPEMENT

Le projet d'urbanisation est situé en face de la zone commerciale dite Mac Mahon, au sein d'une zone de chalandise à 30 minutes environ (attractivité moyenne de la zone et de ses équipements commerciaux).

Des communes rattachées à l'agglomération de Charleville-Mézières, bien qu'éloignées de moins de 30 minutes du site du projet, sont exclues de cette zone de chalandise, eu égard à la présence plus proche des pôles commerciaux de Villers-Semeuse et de la Croisette au sud de Charleville-Mézières.

Ce sont principalement les usagers du « sedanais » qui fréquentent ce secteur d'activités en développement, et bénéficiant d'une desserte multimodale (voir paragraphe 3.2. ci-après).



La zone commerciale dite « Mac Mahon », implantée sur les territoires de Balan et de Bazeilles, accueille aujourd'hui de nombreuses enseignes, dont : BRICOMARCHÉ, LA FOIR'FOUILLE, GÉANT CASINO, KIABI, GÉMO, ROADY et KAWASAKI / YAMAHA.

Elle représente à court terme une surface de vente de près de 16 300 m², suite à la délocalisation (et l'extension) en cours de finalisation du magasin GITEM (spécialisé dans la distribution de produits image, son, multimédia et électroménager). Le point de vente actuel de ce magasin sera libéré (environ 250 m²) et sera affecté à une autre activité. Ceci va pleinement dans le sens de la densification commerciale visée par l'étude sur le commerce et l'artisanat précitée.

Nouveau bâtiment GITEM en cours d'installation à l'entrée de la zone sur la parcelle cadastrée section A n°404, parcelle accueillant auparavant une habitation déjà démolie (n°151 avenue Charles de Gaulle).

En mars 2017, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Ardennes a émis un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation commerciale.



D'autres commerces et/ou services sont installés le long de l'avenue Charles de Gaulle mais sont plus proches de Sedan : ALDI, POINT S, GEDIMAT (délocalisation à venir à Sedan), etc.

S'y ajoutent les équipements scolaires, sportifs et sociaux situés à Bazeilles, Balan ou Sedan (avenue Charles de Gaulle).

La zone commerciale Mac Mahon constitue un **pôle commercial secondaire d'équilibre à l'échelle de l'agglomération de Charleville-Mézières – Sedan** et dessert les populations majoritairement rurales situées au sud. La perspective de son extension programmée au P.L.U. de Balan à travers la zone 2AUy est concevable. Ceci évite aussi à la clientèle de générer des déplacements et du trafic vers les grands pôles de Charleville que sont La Croisette et Villers-Semeuse.

Les établissements commerciaux équivalents de Sedan bénéficient de leur clientèle.

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

S'agissant d'une délocalisation à environ 1 km, il n'apparaît pas que l'urbanisation envisagée nuise à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

La réalisation du giratoire aménagé au printemps 2016 a joué un rôle prépondérant dans le lancement de cette modification du P.L.U., car il a été conçu pour recevoir une potentielle quatrième branche vouée à desservir les terrains concernés par cette procédure.

La réalisation de cet aménagement est le gage de l'efficacité de la desserte routière du site et le témoin complémentaire des enjeux de ce secteur communal.

3.5 UNE DESSERTE AMÉLIORÉE ET MULTIMODALE DE CE SECTEUR D'ACTIVITÉS

Le giratoire aménagé en 2016 participe à la valorisation de cette entrée / sortie de ville de Balan - Bazeilles, et il améliore aujourd'hui la circulation et l'accès à la zone Mac Mahon. L'aménagement de sa quatrième branche a été entamée, en direction des terrains concernés par la présente procédure.

Plus largement, ce secteur d'activités bénéficie **d'une desserte multimodale**, confortant cette perspective d'ouverture à l'urbanisation programmée par le P.L.U. de Balan. Les déplacements piétons et cyclables ont été sécurisés vers Sedan et vers Bazeilles dans le cadre de l'aménagement de la traversée du bourg de Bazeilles et du giratoire.

Desserte routière

La R.N. 43 raccordée à l'A.34 dispose d'une sortie à Bazeilles, à proximité immédiate du site d'études. Le site est aussi accessible :

- selon un axe est-ouest, par la R.D.8043 et la R.D.764 vers Charleville-Mézières,
- selon un axe nord-sud, par la R.D.977, la R.D.5 via Sedan, la R.D.6 au sud et la R.D.964 via Douzy.

Desserte en transports collectifs

Deux lignes de bus empruntant l'avenue Charles de Gaulle desservent la zone Mac Mahon et a fortiori la future zone ouverte à l'urbanisation :

- La ligne B du réseau de transport d'Ardenne Métropole avec un arrêt proche du giratoire (environ 50 m), toute la journée à raison d'une rotation par heure (sauf à l'heure du déjeuner), et qui dessert aussi la gare S.N.C.F. de Sedan (à 16 minutes en bus).
- La ligne régulière n°58 gérée par la R.D.T.A., qui relie Charleville-Mézières à Mouzon au sud du projet, à des fréquences moindres et dont les arrêts sont plus éloignés que celui de la ligne B (Bazeilles et centre-ville de Balan).

Desserte à vélo

La R.D.8043a (avenue Charles de Gaulle) n'est pas équipée d'une piste cyclable matérialisée. Toutefois, la circulation à vélo est tout à fait possible le long de l'avenue sur la chaussée, voire sur des portions de trottoirs très larges qui longent l'avenue de chaque côté de la voie. La circulation en venant de Bazeilles est aussi possible.

Desserte à pieds

Les trottoirs qui longent l'avenue Charles de Gaulle depuis le centre-ville de Balan (15 minutes à pieds) jusqu'à la zone commerciale Mac Mahon, puis vers Bazeilles (13 minutes) rendent le trajet à pieds très sécurisé. La gare SNCF de Sedan est à 47 minutes à pieds du site commercial.

3.6 APPROCHE LIÉE À LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS

À ce jour, l'emprise ouverte à l'urbanisation n'est pas intégrée à une zone naturelle remarquable ou protégée (ex : natura 2000, Z.N.I.E.F.F., etc.), et il en est de même sur le territoire limitrophe de Bazeilles.

L'emprise ouvertes à l'urbanisation n'est pas non plus concernée par les dispositions de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme (étude « Entrée de ville » / Amendement Dupont).

Toutefois, si les objectifs communaux sont bien d'affirmer la vocation commerciale de cette entrée sud du bourg, ils visent aussi la prise en compte de la qualité paysagère, urbanistique et architecturale, et la préservation de la tranquillité des riverains.

Objectifs communaux

La volonté communale est de mettre en valeur l'entrée de ville, en provenance de Bazeilles, qui constitue la première perception visuelle de la commune. Ainsi elle souhaite affirmer la vocation commerciale de l'entrée Sud, tout en prenant en compte la qualité paysagère, urbanistique et architecturale, et en préservant la tranquillité des riverains. La commune envisage aussi d'apporter une attention toute particulière concernant la sécurité des automobilistes.

Cette ambition est en cohérence avec la politique de développement économique de la Communauté de Communes du Pays Sedanais, en l'absence de SCOT, qui souhaite favoriser le déploiement du tissu économique à l'Est du territoire intercommunal.

Source : extrait du P.A.D.D. approuvé le 9 janvier 2013 - page 13

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

Seule la partie connectée au giratoire est ouverte à l'urbanisation. Le reste de la zone est maintenue en 2AUy, en faveur de la préservation de l'espace boisé existant et de la tranquillité des riverains. L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, toujours assurées par la trame verte maintenue en dehors du projet et le long de la R.N.43, dotée de passage(s) à faune.

Cette modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

3.7 APPROCHE VIS-À-VIS DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ET DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le projet de modification du P.L.U. ne conduit pas à réduire un espace boisé classé (E.B.C.) ou une zone naturelle et forestière (N).

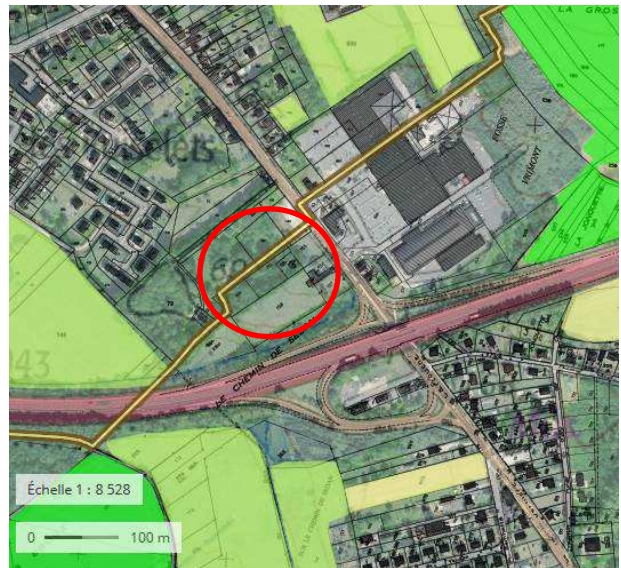
3.8 APPROCHE VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Cette demande d'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone à urbaniser 2AUy. Elle se veut raisonnée et limitée aux projets de construction actuellement définis sur le site. Pour mémoire, la surface du projet couvrant le territoire de Balan représente 4 386 m².

Les terrains ne sont pas à usage agricole, ce que confirme le Registre Parcellaire Graphique (R.P.G.) de 2013.

⇒ **L'impact sur l'espace et/ou l'activité agricole est nulle.**

© Géoportail, IGN –
Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2013



Cette ouverture à l'urbanisation mobilise aujourd'hui de l'espace en friche non concerné par une protection particulière (type classement en espace boisé classé). La végétation y est spontanée (hauteur entre 1 m et 1,50 m environ), dès que l'entretien y est moindre (voir reportage photographique au paragraphe 1.3. précédent).

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces agricoles et ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace.

3.9 APPROCHE LIÉE À LA SÉCURITÉ ET AUX NUISANCES

En plus d'affirmer cette entrée commerciale de Balan (et Bazeilles), le P.L.U. approuvé en 2013 indique que l'aménagement de la zone 2AUy présente aussi un autre avantage pour la commune :

- Appliquer une politique de déplacements sécurisés en entrée de ville, en proposant des aménagements adéquats facilitant également l'accès au site (giratoire, diminution de la vitesse, etc.) - *extrait de la page 111 du rapport de présentation du P.L.U.*

La R.D.8043a connaît un flux routier d'environ 12 000 véhicules par jour dans les deux sens (comptage du 23 au 29 août 2015 au droit de la zone Mac Mahon) dont 2% de poids-lourds.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUy ne devrait pas générer un trafic excessif sur la R.D.8043a, en considérant que le dernier projet commercial connu est la délocalisation d'un magasin déjà existant et desservi par l'avenue Charles de Gaulle.

En conclusion, ce qu'il faut retenir ...

L'ouverture à l'urbanisation ne porte pas sur la totalité de la zone 2AUy, ce qui concourt d'emblée à minimiser l'impact sur les flux de déplacements. On peut également supposer que cette délocalisation potentielle du magasin Aldi est susceptible de désengorger l'avenue Charles de Gaulle d'une partie du trafic induit par la clientèle actuelle. L'accès direct à la sortie de l'échangeur évite un transit par l'avenue.

Dans tous les cas, l'aménagement du giratoire en 2016 concourt à améliorer la circulation et la sécurité des usagers de la R.D.8043a, de la zone commerciale existante Mac Mahon, et la desserte des terrains concernés par le projet de modification du P.L.U.

Les infrastructures terrestres existantes en périphérie de la nouvelle zone 1AUy présentent des caractéristiques suffisantes pour supporter le trafic des futurs usagers de la zone (R.D.8043a et R.N.43 et son proche échangeur).

***L'aménagement interne de la zone sera prévue pour le trafic P.L. et V.L.
L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et elle profitera du flux existant de la zone Mac Mahon et de l'avenue Charles de Gaulle.***

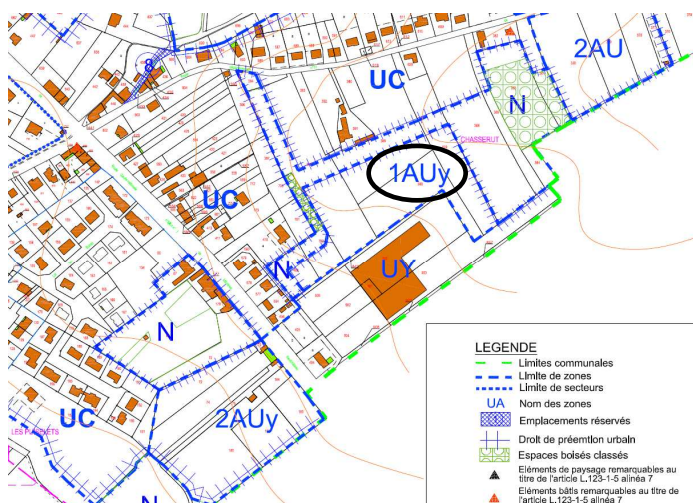
Il n'apparaît pas que le projet de modification du P.L.U. engendre une évolution pouvant induire de graves risques de nuisance. Les propriétés riveraines restent autant que possible préservées via le maintien du classement en zone naturelle et forestière (N) d'emprises riveraines, et le maintien concomitant en zone 2AUy du reste de la zone à urbaniser.

3.10 APPROCHE AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

Le P.L.U. de Balan comprend une zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUy) d'une superficie totale approchée d'1,6 ha, non urbanisée à ce jour.

Elle jouxte la zone Mac Mahon et des espaces classés en zone naturelle et forestière (N), jouant notamment le rôle d'espace « tampon » avec les franges urbaines riveraines.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique intégrée au dossier de P.L.U. (O.A.P. n°5).



Source : extrait du plan en vigueur avant modification (approuvé en 2013)

Ce qu'il faut retenir¹ ...

Cette zone à urbaniser 1AUy est certes non bâtie, mais elle est dédiée pour partie à l'extension de l'actuel bâtiment « Brico Marché », et le déplacement et l'extension de l'actuelle cours de matériaux, trop à l'étroit. À ce jour, les réflexions se poursuivent sur le reste de la zone 1AUy en faveur cette fois de l'implantation d'une résidence seniors (pavillons « haut de gamme », aux normes environnementales et pour les personnes à mobilité réduite, dotées de services, etc.

Cette zone 1AUy sera à moyen terme occupée. La demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy mérite d'être appréhendée avec ces paramètres.

¹ Source : extrait de l'article paru le 29 avril 2017 dans le journal local « L'Ardennais »

TITRE 4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES LIÉES À L'OBJET DE L'ENQUÊTE

4.1 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Comme indiqué précédemment, le territoire de Balan est couvert à ce jour par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Approuvé initialement le 28 janvier 1982 sous la forme d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), le document d'urbanisme a été remanié par la suite à plusieurs reprises. La dernière procédure en date est une révision générale approuvée le 9 janvier 2013.

Par délibération du 6 février 2017, le conseil municipal de Balan a décidé d'engager une modification du P.L.U. (de droit commun).

Cette procédure vise :

- à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser à long terme 2AUy (à vocation d'activités) située à l'entrée Est de Balan, face à la zone commerciale Mac Mahon,
- à affirmer la vocation commerciale et d'activités de l'entrée sud de Balan, le dernier projet commercial connu sur cette emprise ouverte à l'urbanisation étant la délocalisation de l'enseigne commerciale « Aldi », actuellement implantée à Balan, avenue Charles de Gaulle.

4.2 DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU MODIFIÉ

Approche globale :

se reporter aux éléments développés au titre 3 précédent.

Approche complémentaire vis-à-vis des zones environnementales sensibles

Le territoire de Balan n'est pas recoupé par des zones environnementales sensibles telles qu'un site Natura 2000 ou une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

Cette procédure de modification du P.L.U. :

- ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.),
- permet la mise en œuvre de l'un des objectifs du P.A.D.D.
- et les adaptations opérées ne visent pas à autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites protégés ou les sites Natura 2000 les plus proches du territoire de Balan (Remilly-Aillicourt à plus de 3 km à vol d'oiseau, et Givonne ou Villers-Cernay à plus de 5 kms à vol d'oiseau.

La procédure de modification du P.L.U. n'est pas visée par les dispositions des deux arrêtés suivants portant sur l'évaluation préalable des incidences Natura 2000 dans les Ardennes :

- arrêté préfectoral du 9 février 2011,
- arrêté préfectoral du 21 juin 2013 (2^{ème} liste locale 08).

Elle a fait néanmoins l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), engagée en parallèle à la notification du projet aux personnes associées à la procédure. L'avis rendu est joint au dossier.

4.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. MODIFIÉ

Il n'apparaît pas que les changements opérés dans le cadre de cette procédure soient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et la santé humaine, hormis le bruit engendré par les travaux à venir et la fréquentation des usagers du magasin.

Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUy va dans le sens recherché d'une prise en compte des habitations riveraines.

TITRE 5 DOCUMENT ANNEXE

- Règlement écrit de la zone à urbaniser 1AUy, approuvé le 9 janvier 2013

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°4a

Règlement
Document écrit

Vu pour être annexé
à la délibération du 9 janvier 2013
approuvant la révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Espaces Territoires Conseil
1, rue Maurice Rodrique
08 140 RUBECOURT-ET-LAMECOURT
Tél.Fax.03.24.22.15.23/Port. 0674.31.54.70
Courriel : etcgentil08@gmail.com

Approuvé le 28 janvier 1982

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
16/06/99					

CHAPITRE II - ZONE 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

Extrait du rapport de présentation :

" Zone destinée aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services. "

L'aménagement de cette zone est soumis aux conditions établies dans le document " Orientations d'Aménagement et de programmation ".

ARTICLE 1AUy 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisées à l'article 1AUy 2,
- Les bâtiments agricole et d'élevage,
- Les activités industrielles polluantes ou qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec la proximité de zones habitées futures,
- Le changement d'affectation des constructions existantes, dès lors que cette affectation n'est pas autorisée dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères,
- Parcs d'attraction,
- Dépôts de véhicules,
- Les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique,
- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les habitations légères de loisirs (H.L.L.) visées à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel :

1. **Les clôtures sont dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme **en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du même code, qui impose une déclaration préalable avant leur édification (article R.421-2 du code de l'urbanisme).**
2. **Les murs sont dispensés de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, dès lors que leur **hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres**, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Leur édification est alors soumise à déclaration préalable (article R.421-2 du code de l'urbanisme).
3. **En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme**, en cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, les règles édictées sont appréciées à l'échelle de l'unité foncière initiale et non à celle de chaque terrain issu de la division.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sous réserve de la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à l'opération concernée, au respect du Plan d'aménagement correspondant et du versement des participations éventuellement exigibles :

- Les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services si leur création :
 - entre dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement - association foncière urbaine – ZAC, ...),
 - ou résulte d'un changement d'affectation des constructions existantes.
- Les habitations et leurs annexes uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes, y compris leurs extensions et leurs modifications limitées, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite par l'article 1AUZ1, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit,...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les exhaussements et les affouillements des sols (installations et travaux divers), dans la mesure où leur création entre dans le cadre d'une opération d'ensemble telle que définie ci-dessus.
- Les garages, les annexes et les abris de jardins dépendant d'habitations existantes,

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public (ex : canalisations de transport de gaz, lignes électriques, équipements ferroviaires, etc.),

ARTICLE 1AUy 3 – VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès des véhicules contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La desserte des terrains répondra aux caractéristiques de principes figurées aux orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

- Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- Eau à usage non domestique :

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

4.2. Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

4.3. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau public aboutissant à un dispositif collectif d'épuration:

- L'assainissement individuel est obligatoire.
- Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par arrêté du 24 décembre 2003, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé.

- Eaux résiduaires d'activités économiques :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur le domaine public seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Cependant, toutes les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

ARTICLE 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Aucune construction ne peut-être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies de largeur supérieure à 10 mètres, et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies.

6.2. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement artisanal, Zone d'Aménagement Concerté, etc....).

6.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public,
- pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt général.

ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

7.2. Toutefois, des implantations en limite séparative sont possibles :

- à condition que des mesures spéciales soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- pour les annexes d'une hauteur en tout point et en limite de propriété, inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Néant.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée.

10.2. Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales.

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect général (ou certains détails de leurs façades), à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions et installations autorisées devront être conçues dans l'objectif d'une qualité architecturale et urbaine et devront participer par cet objectif à un effet d'ensemble harmonieux.

D'une manière générale, on privilégiera les teintes voisines de celles qui prédominent dans le paysage. On limitera à trois le nombre de couleurs sur un même bâtiment. Le blanc pur est proscrit.

Les constructions annexes et maison de gardiennage doivent être en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires sont autorisés, pour tout type de bâtiment mais ils devront être obligatoirement encastrés.

Sont interdits :

- Le blanc en teinte dominante (admis très ponctuellement)
- Les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes),
- Tout effet de rayures.
- Les constructions, de quelque importance que se soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations par peinture de matériaux naturels tels que fausse pierre, fausse brique faux pans de bois.
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les murs frontons.
- Les surfaces réfléchissantes.
- Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- Les couvertures et bardages en tôle non peinte,
- Les plaques de ciment.

11.2. Délimitation des lots – Clôtures

Les clôtures en limite avec l'espace public seront constituées d'un grillage de couleur verte.

Elles pourront être doublées (non systématiquement) d'une haie vive d'essences locales non continue et non régulière et plus ou moins dense selon l'architecture des bâtiments, accompagnant ainsi le bâti et contribuant à sa mise en valeur.

Sont interdits:

- les murs pleins sauf justification tenant de la nature de l'activités pratiquée. Celui-ci devra alors recevoir un traitement soigné notamment sur la qualité des matériaux employés.
- les murs bahut supérieurs à 60 cm.
- les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé,

ARTICLE 1AUy 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traités **en harmonie avec la composition des bâtiments**.

Si la nature du sol le permet, le traitement des aires de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents. Par ailleurs, leur traitement devra permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

Leurs caractéristiques doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite. Un espace réservé aux deux roues sera obligatoirement réservé, avec un minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, en fonction des besoins.

ARTICLE 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

Les autres parties non construites qui ne seront pas nécessaires au stockage seront engazonnées et plantées d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie.

Les caractéristiques des plantations devront respecter les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement.

Les haies seront plantées dans le respect de la composition bocagère traditionnelle locale (cf : Liste de recommandations d'essences locales dans le rapport de présentation).

Sont interdits :

- les essences exotiques (thuyas, etc.),
- les essences dont le risque allergène est élevé.

Il pourra être imposé la création d'un rideau d'arbres à haute tige en cas de nuisances ou pour masquer les dépôts.
En outre, un écran paysager sera planté selon les principes figurés aux orientations d'aménagement.
Les voies structurantes devront faire l'objet de plantations d'alignement.

ARTICLE 1AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération du 9 janvier 2013
approuvant la révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Espaces Territoires Conseil
1, rue Maurice Rodrique
08 140 RUBECOURT-ET-LAMECOURT
Tél.Fax.03.24.22.15.23/Port. 0674.31.54.70
Courriel : etcgentil08@gmail.com

Approuvé le 28 janvier 1982

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
16/06/99					

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé
à la délibération du 9 janvier 2013
approuvant la révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie
Signature du Maire



Espaces Territoires Conseil
1, rue Maurice Rodrique
08 140 RUBECOURT-ET-LAMECOURT
Tél.Fax.03.24.22.15.23/Port. 0674.31.54.70
Courriel : etcgentil08@gmail.com

Approuvé le 28 janvier 1982

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	
16/06/99					

Sommaire

PREAMBULE	3
PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE	7
1.2. HISTOIRE URBAINE	13
1.3. DEMOGRAPHIE	15
1.4. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	19
1.5. LE PARC DE LOGEMENTS	21
1.6. LES DEPLACEMENTS	23
1.7. SYNTHESE ET IDENTIFICATION DES BESOINS	26
DEUXIEME PARTIE – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	29
2.1. MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL	30
2.2. LE PAYSAGE	33
2.3. AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES	50
2.4. SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE	55
TROISIEME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) – MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU, DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	57
3.1 LE P.A.D.D. : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR A SES BESOINS ET SES OBJECTIFS	59
3.2. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	73
QUATRIEME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	105
4.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	107
4.2. MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	117

PREAMBULE

■ OBJECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, qui remplace depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 le **Plan d'Occupation des Sols (POS)**, constitue un document stratégique, expression du projet communal, et réglementaire.

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les P.L.U. " exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services."

Il comprend les pièces suivantes :

Le rapport de présentation

(Cf. article R.123-2 du Code de l'Urbanisme)

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1,
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), Expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, Justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du a) de l'article L. 123-2,
4. Evalue 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.
5. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

(Cf. article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Les orientations d'aménagement

(Cf. article L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Les orientations d'aménagement peuvent par quartier ou par secteur, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. **Ces orientations sont opposables aux tiers.**

Le règlement

(Cf. articles R.123-4 à R. 123-12 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement **délimite sur des documents graphiques (plans)**, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il **fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones** dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme (cf. article R.123-9).



Les annexes

(Cf. articles R.123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme)

Les annexes se composent de **documents graphiques (plans) et écrits**, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitudes d'utilité publique, ...).

Les pièces complémentaires

Ce dossier de P.L.U. comprend enfin **plusieurs pièces complémentaires**, s'ajoutant au dossier au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure de révision.

▪ **COHERENCE ET VALEUR JURIDIQUE DU CONTENU DU PLU**

La cohérence du contenu du dossier de PLU est assurée par les règles suivantes :

Le PADD **porte le projet d'urbanisme** de la commune que le rapport de présentation **explícite** et que le règlement **contribue à mettre en œuvre**.

Les orientations d'aménagement doivent être **cohérentes** avec le PADD.

La valeur juridique des différentes pièces du dossier est différente :

Le **PADD** n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme ou aux opérations d'aménagement. Sa valeur juridique est « indirecte » : le règlement et les orientations d'aménagement doivent être **cohérents** avec le PADD.

Les **orientations d'aménagement** sont **opposables** aux tiers.

Le **règlement** (documents écrits et graphiques) est **opposable** aux tiers.

▪ **LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET SA PLACE DANS LA HIERARCHIE DES NORMES :**

Il doit être compatible avec les normes d'urbanisme qui lui sont supérieures : SCOT (schéma de cohérence territoriale) mais aussi principes généraux du droit, plan de déplacement urbain, Programme local de l'Habitat ; il doit également être compatible " avec 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 " (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Le PLU est dit compatible lorsqu'il n'empêche pas l'application du document qui lui est supérieur.

▪ **CONTEXTE DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME**

La commune de Balan s'est dotée d'un **Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)** approuvé 28 janvier 1982. Celui-ci a suivi par la suite diverses évolutions : mise à jour le 4 janvier 1993, révision le 25 juin 1999, modification du 3 juin 2003 et 30 janvier 2006. La commune a prescrit le 3 novembre 2008, par délibération du conseil municipal, la **révision générale du Plan Local d'Urbanisme** pour mieux appréhender l'évolution urbaine sur son territoire.

Bénéficiant d'un contexte périurbain, la commune, sous influence de l'agglomération Sedanais, désire engager une stratégie de développement urbain cohérente et harmonieuse au vu de l'évolution notamment démographique de ces dernières années.

PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC COMMUNAL

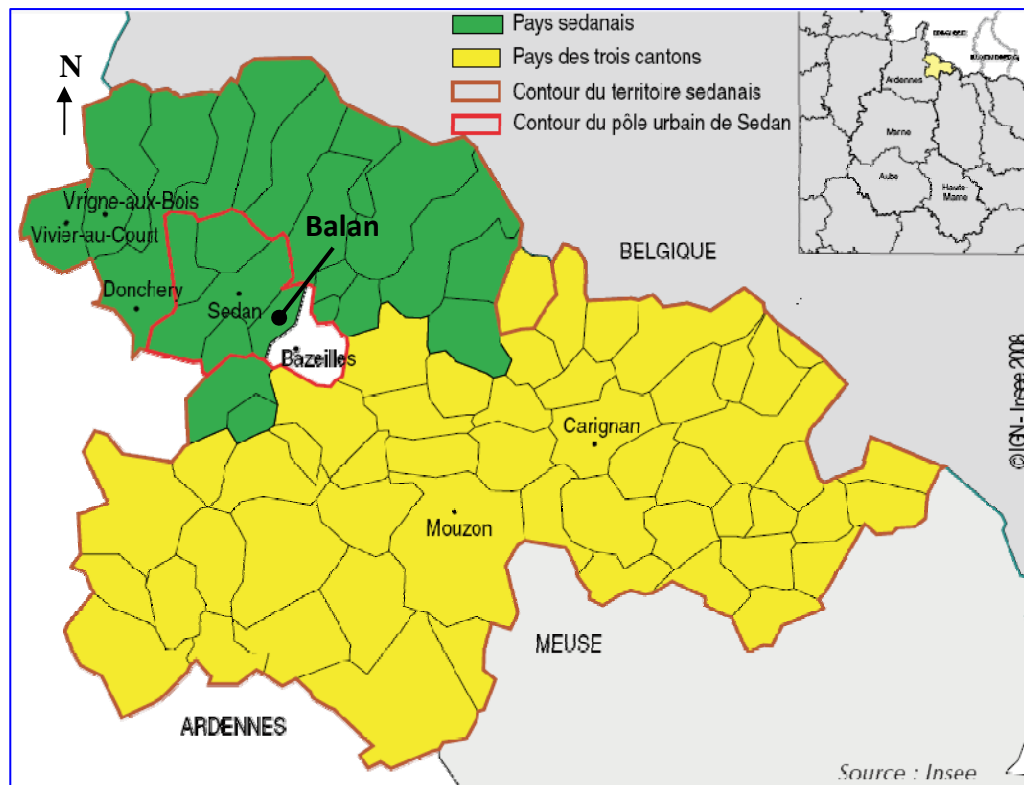


1.1.	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE	7
1.2.	HISTOIRE URBAINE	13
1.3.	DEMOGRAPHIE	15
1.4.	ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	19
1.5.	LE PARC DE LOGEMENTS	21
1.6.	LES DEPLACEMENTS	23
1.7.	SYNTHESE ET IDENTIFICATION DES BESOINS	26

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET DONNEES DE CADRAGE

■ SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE DE BALAN

La commune de Balan est située dans la région Champagne-Ardenne dans le département des Ardennes. D'une superficie de 465 hectares, la commune appartient au canton de Sedan-Est et l'arrondissement de Sedan.



Positionnement géographique de Balan dans le territoire Sedanais



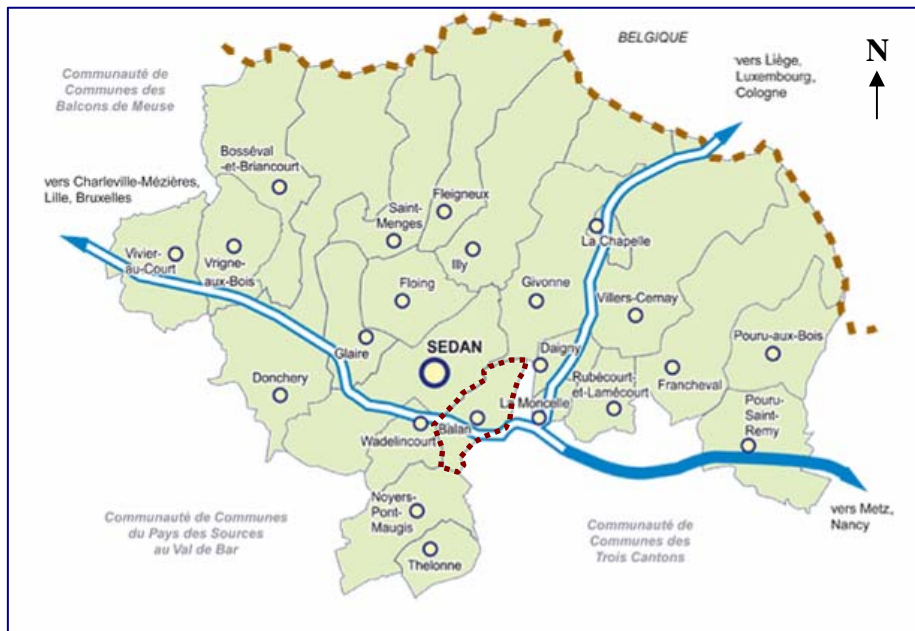
D'une altitude moyenne de l'ordre de 195 mètres, la vallée de la Meuse se situe en limite du finage au Sud-ouest du territoire communal.

Les communes limitrophes à la commune de Balan sont les suivantes : Sedan (2,1km), Givonne (4km), Bazeilles (1,7km), Noyers-Pont-Maugis (3,4km) et Wadelincourt (1,5km).

La commune de Balan s'inscrit dans un contexte périurbain puisqu'elle fait partie intégrante du pôle urbain composé de Sedan, Floing, Glaire, Wadelincourt, Bazeilles et Balan. Ce pôle urbain regroupe à lui seul 43% de la population.

*Commune limitrophes de Balan
Source : ETC - Géoportail*

La commune de Balan appartient à la Communauté de Communes du Pays Sedanais. Créé le 13 novembre 2000, la Communauté de Communes du Pays Sedanais est composée de 23 communes soit Balan, Bosséval-et-Briancourt, La Chapelle, Daigny, Donchery, Fleigneux, Floing, Francheval, Givonne, Glaire, Illy, La Moncelle, Noyers-Pont-Maugis, Pouru-au-Bois, Pouru Saint-Rémy, Rubécourt-et-Lamécourt, Saint-Menges, Sedan, Thelonne, Villers-Cernay, Vivier-au-court, Vrigne-aux-Bois et Wadelincourt.



*Communauté de Communes du Pays Sedanais,
Source : Communauté de Communes du Pays Sedanais*

Le territoire intercommunal couvre les trois cantons de Sedan (Est, Nord et Ouest) comptabilisant 42 120 habitants (recensement de l'INSEE, 2007). Malgré un positionnement stratégique (A 203 de Sedan à Charleville-Mézières / Proximité de la Belgique et du département de la Meuse), on constate une baisse de la population depuis les années 80.

Malgré cette perte de population, la Communauté de Communes tend à instaurer une dynamique de territoire par l'exercice, de plein droit, des compétences d'intérêt communautaire :

1 - AMENAGEMENT DE L'ESPACE

- Elaboration et révision du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.),
- Elaboration, révision et suivi d'un Schéma Directeur Communautaire à savoir une charte intercommunale de développement de la Communauté de Communes portant bilan, évaluation des forces, faiblesses et perspectives du territoire,
- Elaboration, révision, suivi et animation d'une Charte et d'un Contrat de Pays.
- Constitution et gestion des réserves foncières en lien avec les compétences et les projets de la Communauté de Communes.

2- ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté : constructions, réhabilitations et gestion d'équipements à vocation économique, actions en faveur du maintien des services et commerces de proximité, accueil et assistance des entreprises et porteur de projet en vue de l'implantation ou d'une reprise d'activités économiques, aides économiques, etc...
- Actions de développement touristique : mission de services public du tourisme : accueil, information des visiteurs et promotion touristique, entretien, signalisation et développement des sentiers de randonnées inscrits au Schéma global de Randonnée, etc...

3 = PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT



- Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés,
- Etudes d'assainissement et de gestion de la ressource en eau,
- Etude et actions d'aménagement et d'entretien des cours d'eau et de confortement de leurs berges,
- Etude pour la mise en place de Zones de Développement Eolien, etc...

4 – POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE

- *Politique de logement* : Etude et mise en œuvre des outils de programmation et d'études dans les domaines de l'habitat sur le territoire intercommunal; mise en place et gestion d'un observatoire de l'habitat et du foncier ; création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ; mise en œuvre, suivi et révision du Programme Local d'Habitat (P.L.H.),
- *Cadre de vie* : étude, aménagement et entretien de la signalisation directionnelle et économique, implantations de mobilier urbain d'intérêt communautaire ; gestion d'un concours intercommunal de fleurissement.

5 – EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES

- Création d'un centre aquatique communautaire.

6 – VOIRIES

- Etudes de création, d'extension, d'aménagement de voiries d'intérêt communautaire desservant les zones d'activités.

7 – DEVELOPPEMENT SOCIAL ET SERVICES AUX PERSONNES

- *Dispositifs contractuels de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire* : création et gestion de la maison de l'emploi, Plan local d'insertion par l'économie, etc...),
- *Services à la famille* : mise en place et gestion d'un réseau d'assistantes maternelles, coordinations des politiques de développement social en direction de l'enfance, de l'adolescence et de la famille, etc...

8 – CULTURE, SPORTS ET EDUCATION

- Organisation et/ou participation à des événements culturels ou sportifs ou de loisirs de rayonnement communautaire et /ou à vocation départementale, régionale ou nationale,
- Etude, mise en œuvre, gestion et coordination d'actions culturelles ou sportives ou de loisirs intéressant l'ensemble du pays Sedanais,
- Mise en place et gestion d'une école de musique intercommunale,
- Participation aux transports vers les lieux d'animation et de spectacles situés sur le territoire communautaire.

9 – TRANSPORTS

- Création, organisation et gestion de transports collectifs dans le cadre d'un plan de déplacements communautaire.

Le Plan Local d'urbanisme **doit être compatible avec les grandes politiques** menées par la Communauté de communes du Pays Sedanais.

Le SDAGE du Bassin Rhin-Meuse

Le **SDAGE**, instrument juridique, est un outil permettant de déterminer les orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. L'objectif initial est d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général (Article 2 de la loi sur l'eau du 03/01/1992).

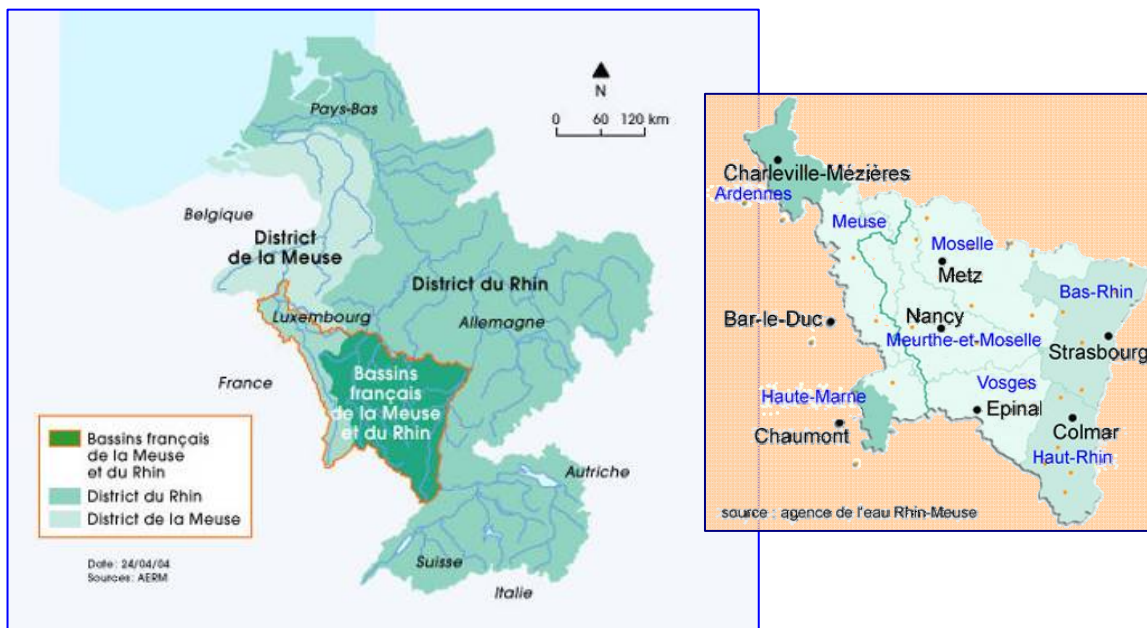
La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, prévoit que le SDAGE est élaboré, à l'initiative du Préfet coordonnateur de Bassin, par le comité de Bassin compétent dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication de la loi.



La commune de Balan est comprise dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) du Bassin Rhin – Meuse adopté par le Comité de Bassin le 2 juillet 1996, arrêté par le préfet le 15 novembre 1996 et actuellement en révision.

Les enjeux du SDAGE Rhin Meuse sont au nombre de dix :

- Poursuivre la collaboration avec tous les pays du bassin du Rhin jusqu'à la Mer du Nord,
- Protéger les eaux souterraines,
- Distribuer une eau potable à tout moment,
- Restaurer les cours d'eau,
- Réduire la contamination par les substances toxiques,
- Améliorer la dépollution,
- Réduire les dommages des inondations,
- Contrôler les extractions de granulats,
- Sauvegarder les zones humides,
- Intégrer la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement.



*Situation géographique du Bassin Rhin-Meuse
Source : Agence de l'Eau Rhin-Meuse*

Le Bassin Rhin – Meuse est constitué de trois bassins versants : celui du Rhin, celui de la Moselle et celui de la Meuse.

Le Bassin est inclus dans un contexte international imprégné. Quatre pays sont limitrophes, à savoir la Suisse, l'Allemagne, le Luxembourg et la Belgique. Force est de constater que les vallées du Rhin, de la Moselle et de la Meuse forment un axe économique important puisque les principales activités industrielles sont implantées aux abords de ces vallées.

Le Plan Local d'Urbanisme devra être conforme aux objectifs et aux mesures engagées dans le SDAGE.

Autres structures intercommunales

La commune de Balan appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation des Eaux Potables (SIAEP) et au Syndicat Intercommunal de Traitement et de Ramassage des Ordures Ménagères de Sedan (Sirtom).

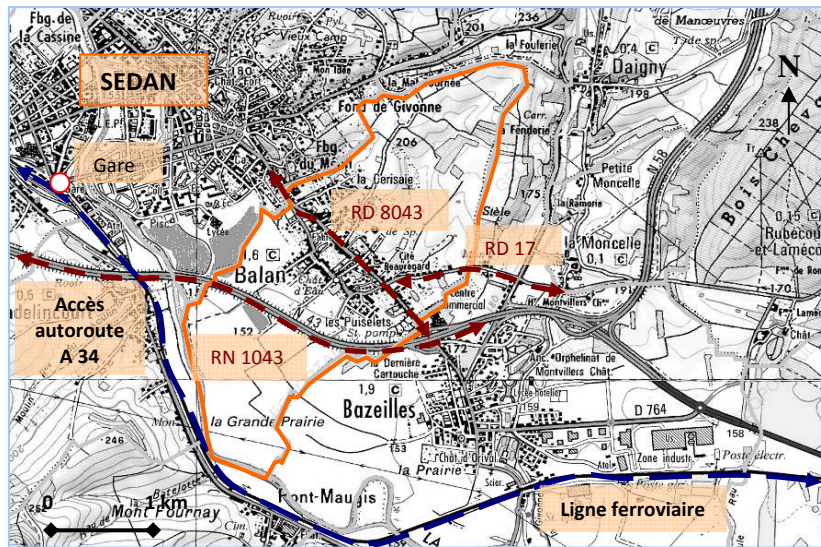
■ ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Plusieurs voies principales traversent la commune de Balan, à savoir :

- La **RN 1 043** contourne le sud de l'espace urbanisé de la commune sur un axe orienté Est-Ouest. La route nationale permet d'accéder facilement (environ 20km) à l'Autoroute A 34 qui relie la ville de Reims à la ville de Charleville-Mézières.
- RAPPEL :**
Définie dans l'article L.110-3 du code de la route, la route nationale 1043 est classée dans le réseau des routes à grande circulation.
- La commune de Balan est traversée en son centre par la **RD 8043 nommée Avenue Charles de Gaulle**. La route départementale divise la commune en deux. L'urbanisation s'est développée principalement le long de cet axe permettant de relier les villes de Sedan et de Bazeilles,
 - La **RD 17** traverse une partie de la commune en direction de La Moncelle.

Plusieurs voies secondaires permettent de parvenir au centre de la commune et dans la partie urbanisée, située en périphérie du centre.

Balan bénéficie de la proximité de la Gare de Sedan, qui est desservie par des TGV en provenance ou à destination de Paris-est et les trains du réseau TER Champagne-Ardenne. Une voie ferrée est proche du territoire communal, au Sud-ouest de la commune.



*Desserte du territoire communal de Balan
Source : ETC – Fond IGN*

1.2. HISTOIRE URBAINE

■ L'HISTOIRE DE BALAN

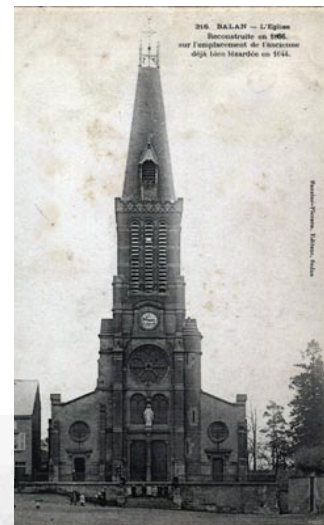
D'origine ancienne, la commune de Balan regroupait un temple où les gaulois vénéraient le dieu Bénéus, Apollon des Romains. Elle faisait partie intégrante du pays des Rèmes (les Rémois) lors de la conquête romaine.

Plus tard la commune dépendait du royaume d'Austrasie et de l'abbaye de Mouzon. Jusqu'au milieu du XIII^{ème} siècle (successeurs de Charlemagne) balan appartenait à la France et à l'Allemagne. C'est au XIV^{ème} siècle que Balan devient la propriété des seigneurs et princes de Sedan.

Suite aux affrontements délivrés lors de la bataille de Marfée (6 juillet 1641), la commune de balan connaît de nombreuses dégradations.

Localisé au sud-est du village, le **château de Balan** nommé le Château du russe abritait Bénéus –Appolo, dieu des arts chez les Gaulois. Il fut ensuite habité par des demi-dieux, des géants ou hommes de force peu commune. Entouré de faibles murailles et d'un parc orné d'ormes, ce château est plus ancien que le village.

La commune de Balan s'est construite aux abords de son église restituée en 1866 sur le lieu de l'ancienne église, église fissurée en 1644. Au fur et à mesure des années la commune s'est construite et a formé des lieux dits, symboles du passé.



*La Mairie et sa place, Route nationale et l'Eglise Balan (de gauche à droite)
Source : cartes postales d'autrefois*

■ LES LIEUX DITS : LEGENDES DE LA COMMUNE

La Fosse à Diane

A cet endroit fut trouvé des débris de statuts romaines et un autel du Dieu Bélenus. La fosse à Diane, divination de la forêt Ardennaise, représentait la "Diane des Romains".

Près de la Chaussée

Une chaussée romaine permettait d'accéder aux villes d'Attigny et Douzy en traversant la prairie de la commune de Balan. "La déclaration des biens " effectuée en 1560 montre que de nombreux *Près de la Chaussée* demeuraient sur la commune.

La Fosse des Lombards

La légende raconte que les quatre fils d'Aymon luttèrent contre des géants puisque de nombreux squelettes furent retrouvés à cet emplacement. "Les Lombards" font référence aux légendaires banquiers appelés ainsi au moyen-âge.

Les Basses vareennes

Endroit symbolique où se sont rencontrés en 1521 "le scieur de sickingen" et "Evrard de la Marck" pour annoncer la trêve de Balan, trêve de six semaines.

Le Cerisier

Ce dernier représentait le fief de "Guichart de Serizier", seigneur de Balan en 1546.

La Rosière

Le lieu dit "La Rosière" était un lieu de combats de la division Liébert et la division Bavaoise Walther. La bataille empiéta sur le lieu dit les Buires.

La Briqueterie

La Briqueterie est le lieu dit où a eu lieu la bataille, entre l'armée Bavaoise et les troupes du général Wimpfen, amenant à la capitulation de la ville de Sedan.

La Croix de Mac-Mahon

En limite du finage communal, la croix est le symbole de la blessure du général Mac-Mahon. Il fut ainsi obligé d'abandonner le commandement en chef du corps d'armée.

1.3. DEMOGRAPHIE

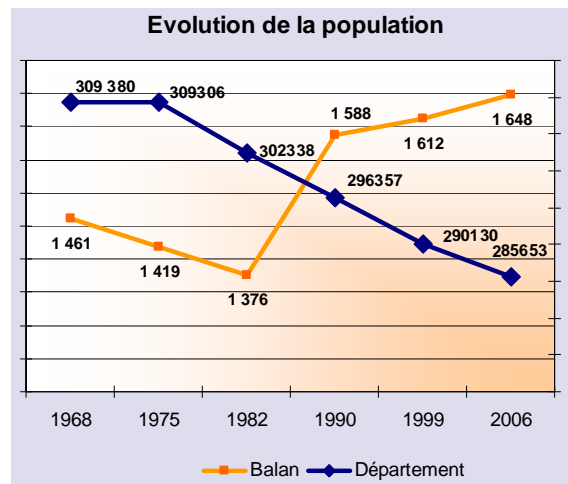
ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA POPULATION

Evolution de la population depuis 1968

Les populations légales 2006 sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2009, et se substituent donc à celles issues du recensement de la population de 1999.

Le département des Ardennes connaît une baisse progressive de sa population depuis 1975. Tandis que la population de la commune de Balan est en constante progression depuis 1982.

La population communale a augmenté de 17 % entre la période intercensitaire de 1982 à 2006, atteignant en 2006 une population totale de 1648 habitants.



	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	1 461	1 419	1 376	1 588	1 612	1 648
Densité moyenne	314.2	305.2	295.9	337.2	346.7	354.4

*Evolution de la population
Source : INSEE*

La hausse de la population est moins prononcée entre la période intercensitaire de 1990 – 2006. Ceci est du en partie à une pénurie de terrains à bâtir. Mais également la proximité immédiate de la ville de Sedan qui favorise l'arrivée de la population sur le territoire communal.

Par ailleurs, cette hausse de la population est générée par la création des nouveaux lotissements : les Clairs Chênes, les Buire et les jardins de Balan.

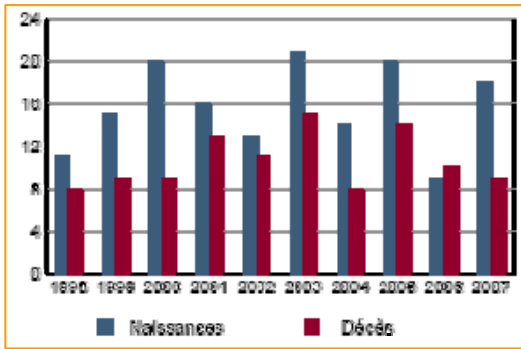
Cette tendance ascendante de la population s'explique notamment par le biais d'indicateurs démographiques.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,4	-0,4	+1,6	+0,3	+0,3
-due au solde naturel en %	+0,4	+0,3	+0,4	+0,3	+0,4
-due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	-0,7	+1,3	+0,0	+0,0
Taux de natalité en %	14,8	12,4	12,7	9,9	10,4
Taux de mortalité en %	10,4	9,5	9,0	7,3	6,9

*Indicateurs démographiques : solde naturel et solde migratoire
Source : INSEE*

En effet, on note depuis les années 80 un solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période) positif d'une moyenne de 0,4% de 1982 à 2006, accompagné d'un solde migratoire (différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent) qui reste positif (+ 1,3%) sur la période intercensitaire 1982- 1990 et stable sur la période 1990 – 2006.





La stabilité du solde migratoire et la croissance du solde naturel influent sur l'augmentation de la population sur le territoire communal.

Source : INSEE

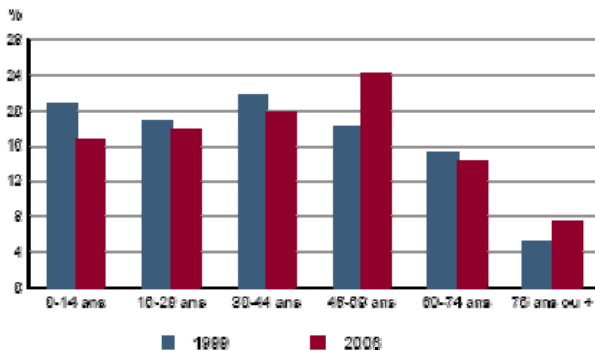
Evolution de la structure de la population

Sur la population totale, les femmes représentent une part plus importante que les hommes avec un nombre de 846 femmes contre 802 hommes.

Cette tendance se confirme dans le département des Ardennes avec un taux de 51%. Il est égal au taux de représentation des femmes à Balan.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	802	100,0	846	100,0
0 à 14 ans	136	16,9	139	16,4
15 à 29 ans	144	17,9	149	17,6
30 à 44 ans	165	20,5	164	19,3
45 à 59 ans	204	25,5	194	23,0
60 à 74 ans	103	12,8	132	15,5
75 à 89 ans	48	6,0	66	7,8
90 ans ou plus	3	0,4	4	0,5

Population par sexe et âge en 2006
Source : INSEE



La tranche d'âge la plus représentée en 2006 est celle des 45-59 ans, suivie de près par la tranche d'âge des 30-44 ans. Les tranches d'âge de 0 à 29 ans sont en légère baisse depuis 1999 mais sont toujours aussi importantes. Quant aux tranches d'âges supérieures à 65 ans, elles sont minoritaires de l'ordre d'environ 16%.

Population par tranche d'âge,
Source : INSEE

La représentation des tranches d'âge inférieures à 29 ans s'explique par le solde naturel constaté précédemment. 38% de la population est représentée par les tranches d'âges inférieures à 44 ans et 24% par la tranche d'âge des 45 -59 ans.

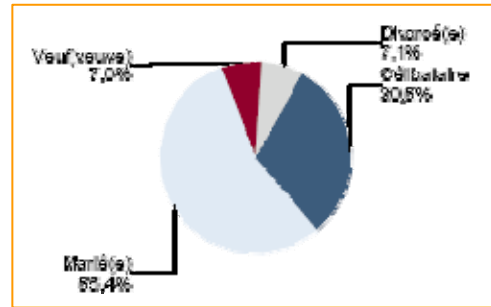
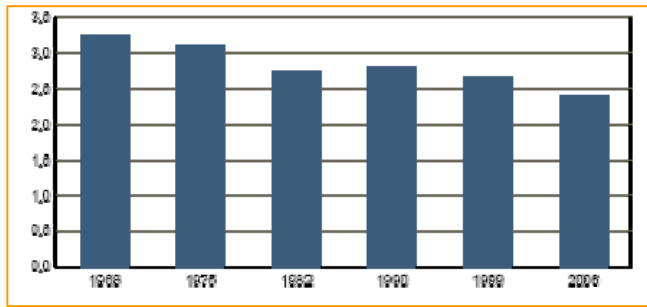
Globalement la commune de Balan bénéficie d'une population **jeune et dynamique** mais qui tend vers un vieillissement de la population d'ici un certain nombre d'années. La commune doit attirer son attention sur le maintien de la population jeune sur le territoire communal.

Evolution et caractéristiques des ménages

Entre la période 1999 – 2006, 83 nouveaux ménages se sont installés dans la commune. Le nombre de ménages en 2006 est de 687 contre 604 en 1999.

Le développement des ménages connaît une nette progression depuis 1982 (499 ménages). L'arrivée des ménages dans la commune de Balan se traduit également par la proximité immédiate de ville de Sedan.





Taille des ménages (droite) et Etat matrimonial des personnes de plus de 15 ans (gauche)
Source : INSEE

En 1999, l'ensemble des ménages était en majorité composé de deux ou trois personnes. Aujourd'hui on voit apparaître une hausse des familles de type monoparental au détriment de la famille traditionnelle. La tendance à la diminution des ménages est un phénomène général qui s'explique aussi par l'augmentation de la durée de vie des individus et la décohabitation des jeunes souhaitant rester sur le territoire communal.

La taille des ménages tend vers une diminution de son nombre d'occupants alors qu'ils consomment toujours le même espace.

➤ **Niveau de revenus des ménages**

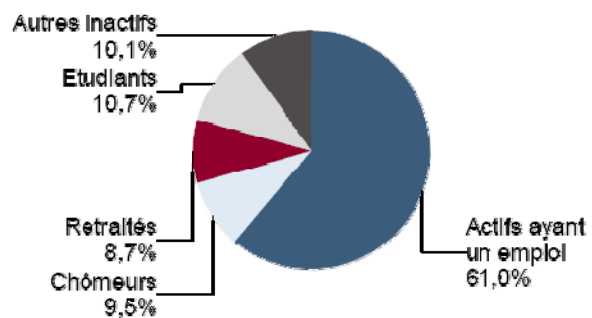
Le revenu net moyen par foyer fiscal en 2006 est de 21 631 € dans la commune contre 18 041 € dans le département. Le revenu net moyen par foyer fiscal était nettement plus élevé dans la commune.

■ **ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA POPULATION**

Caractéristiques de la population active

En 2006, le taux d'actifs est de 70,5% contre 65,1% en 1999. Le nombre d'actifs a augmenté en l'espace de 7 ans, il était de 61% en 2006. La population active représente 67 % de la population totale.

	2006	1999
Ensemble	1 105	1 045
Actifs en %	70,5	65,1
Dont :		
Actifs ayant un emploi	61,0	55,6
Chômeurs	9,5	9,2
Inactifs en %	29,5	34,9
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	10,7	13,1
Retraité ou préretraités	8,7	8,8
Autres inactifs	10,1	13,0



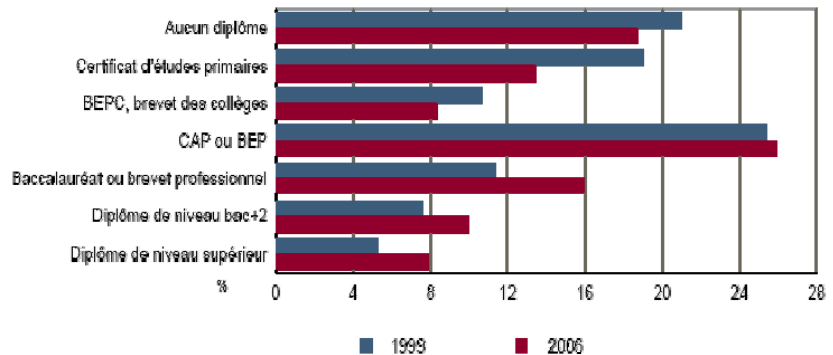
Représentation de la population active par type d'activité
Source : INSEE

Ce taux du nombre d'actifs s'explique notamment par la présence d'une population dynamique sur le territoire communal. La population active comprend 84% de salariés et 16% de non salariés. La commune de Balan accueillait, en 2006, 260 emplois. Le nombre d'actifs qui a un emploi et qui réside dans la commune est de 675 personnes.

Le nombre de chômeurs, soit 9,5% (105 personnes), est quant à lui plus élevé en 2006 qu'en 1999 (6,2%). Selon les données de l'INSEE en 2006, le taux de chômage dans la commune de Balan, de l'ordre de 13,4%, était inférieur au taux de chômage estimé dans le département des Ardennes soit 14,9%.

Qualification de la population

La majorité des habitants de la commune dispose d'un CAP ou d'un BEP. Ce niveau de qualification dans la commune s'explique par l'origine industrielle de la commune et de ses alentours. La majorité des métiers demandait un niveau de qualification peu élevé.



Qualification de la population
Source : INSEE

Toutefois, on note une progression quant à l'obtention du baccalauréat ou du brevet des collèges mais aussi bien de l'obtention d'un diplôme de niveau bac+2 ou d'un niveau supérieur. La population existante a un niveau de qualification peu élevé en majorité mais on constate une progression quant à la continuité des études. Cette tendance est générale, aujourd'hui de plus en plus de jeunes obtiennent un diplôme qualifiant pour réaliser son entrée dans la vie active.

Phénomène de migrations domicile-travail

En 2006, seulement 10,3% de la population travaille et réside dans la commune de Balan contre 14,1% en 1999. La majorité de la population active, soit 84,2% travaille dans une autre commune dans le département des Ardennes.

	Commune de Balan		Dans une autre commune du département		Hors département	
	2006	1999	2006	1999	2006	1999
Nombre d'actifs travaillant ...	70	82	568	480	37	20
Pourcentage d'actifs travaillant...	10,3%	14,1%	84,2%	82,5%	5,5%	3,4%

Lieu de travail des actifs
Source : INSEE

La commune de Balan se situe dans le pôle urbain de Sedan et bénéficie alors des emplois aux alentours de la commune notamment Sedan mais aussi la ville de Charleville-Mézières qui se situe à environ 24 kilomètres de Balan.

Ce phénomène de migration pendulaire se constate à l'échelle nationale. Actuellement le trajet domicile-travail est d'environ 30 minutes, phénomène constaté sur l'ensemble du territoire national.

La commune doit maintenir l'attractivité afin d'éviter la perte d'actifs et de la population jeune sur son territoire et ceci permettra d'autant plus de favoriser la mixité des fonctions dans la commune.

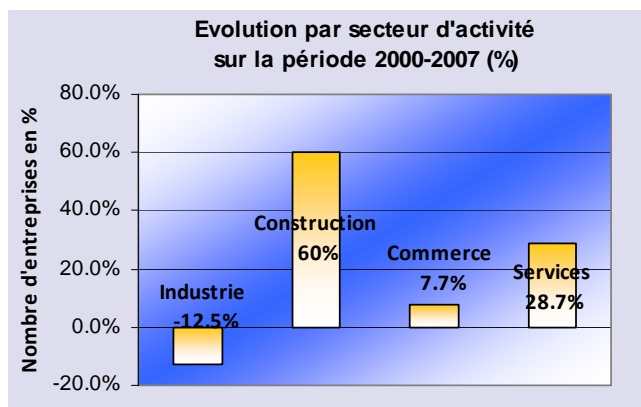
1.4. ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

En 2007, 6 nouvelles entreprises ont vu le jour sur le territoire communal soit 2 dans le secteur d'activité de la construction et 4 dans le secteur des services.

Au total 47 entreprises sont implantées sur le territoire communal. Les entreprises implantées sont majoritaires dans le secteur des services et des commerces dans la commune, soit 32 entreprises. Une grande partie des entreprises est implantée sur le territoire depuis au moins 10 et plus.

Secteur d'activités	Nombre d'entreprises
Industrie	7
Construction	8
Commerce	14
Services	18
Ensemble	47

Source : Répartition des entreprises par secteur d'activités à Balan au 1^{er} janvier 2007 INSEE/SIRENE



On constate une baisse des entreprises dans le domaine de l'industrie entre 2000 et 2007. Quant au secteur de la construction, son augmentation, de l'ordre de 60%, est satisfaisante sur le territoire. D'une manière générale le nombre d'entreprises par secteur d'activités a augmenté de 17,5% sur la période 2000 – 2007.

■ ACTIVITE AGRICOLE

Selon le recensement AGRESTE, la commune compte 6 exploitations agricoles, dont deux exploitations agricoles d'élevages, représentant, en moyenne, une Surface Agricole Utilisée de 20 hectares (source : AGRESTE, recensements agricoles 1988 et 2000), 3 de ces exploitations sont des exploitations professionnelles. Selon les données communales, il ne reste en réalité que deux exploitations agricoles.

Les exploitations agricoles d'élevages ne sont pas classées pour la protection de l'environnement.

Le nombre d'exploitations agricoles, en 1988, était de 9 exploitations. Autrement dit la moyenne de la Surface Agricole Utilisée a aussi diminué. Elle représentait 14 hectares de plus, soit 34 hectares en 1988.

La surface Agricole Utilisée des Exploitations sièges est 120 hectares dont 120 toujours en herbe. 89 hectares de cette surface sont consacrés à l'élevage bovin.

L'activité agricole, à prédominance d'élevage, reste marginale sur le territoire communal. Par ailleurs, ces espaces en herbe constituent un patrimoine naturel qui sera nécessaire de préserver.

■ ACTIVITE ARTISANALE

Les activités artisanales sont au nombre de cinq sur le territoire communal. Quatre activités sont spécialisées dans le bâtiment :

- Deux entreprises dans le secteur de la menuiserie,
- Une entreprise spécialisée dans les travaux d'installation électrique,
- Une entreprise spécifique aux travaux de peinture et vitrerie,
- Une entreprise spécialisée dans les travaux de couverture.

■ ACTIVITES COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

En matière de commerces la commune regroupe deux boulangeries-pâtisserie, une boucherie charcuterie, deux salons de coiffure, un restaurant (restauration rapide), une pharmacie, un bar-tabac, garagistes et un marché aldi.

Les habitants de Balan dispose de commerces de proximité. Néanmoins, pour les autres commerces, les balanais se dirigent vers les commerces de la ville de Sedan qui se situe en limite de la commune de Balan.

La proximité de Sedan favorise l'implantation des entreprises sur la commune. Elle comprend des activités de type immobilières, Carpet Système (fabrication, découpe de tapis), entreprise de terrassement, voirie, espaces verts (DSTP), entreprise de fournitures pour l'industrie et le bâtiment (SORIB, Atsral, GEDIMAT spire), garage (POINT S), entreprise de meubles (Fabrimeuble) et commerce de gros équipements automobiles (PNEUS LEGROS)

Les activités qu'elles soient artisanales, commerciales et industrielles sur le territoire sont un véritable atout pour la commune. Elles permettent d'assurer une dynamique économique. Il est donc important d'assurer leur maintien de ses activités.

■ PROFESSIONS LIBERALES

La commune de Balan bénéficie de la présence de plusieurs professionnels, à savoir : un médecin généraliste, une infirmière et un podologue. Les activités pour la santé humaine sont présentes sur la commune.

■ ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Inscrite aux **villes et villages fleuris**, la commune bénéficie de trois fleurs du fait de son traitement paysager développé au sein du territoire communal. En effet, la commune de Balan fait des efforts en ce qui concerne l'aménagement paysager. Elle entretient ainsi la mise en valeur de son territoire.

L'église Notre Dame de Balan représente un atout de par son attrait architectural.

Un grand nombre de musée et d'espace de détente se localisent à proximité de la commune notamment celle de Bazeilles avec le dernier musée de la cartouche et le parc du château.

La commune profite de son intégration dans la Communauté de communes du Pays Sedanais qui se caractérise par un centre d'intérêt touristique (circuit de mémoire, circuit de randonnée...).

Concernant les espaces de détente, la commune profite de la proximité des espaces éducatifs dans la commune de Sedan et de la présence d'un lac en limite de finage au Sud-Ouest.

Un sentier de randonnée, le GR 14, sillonne le territoire communal de Wadelincourt à proximité de la commune de Balan, au Sud-ouest.

■ EQUIPEMENTS, SERVICES PUBLICS ET TISSU ASSOCIATIF

Equipements et services publics

En termes **d'équipements communaux**, la commune dispose d'une mairie et de services municipaux.

En ce qui concerne **les équipements sportifs et de loisirs**, la commune bénéficie de deux salles communes : la salle communale (rue de l'église) et la salle de la filature (rue Delorme), et de deux terrains de Football pour les entraînements et les matchs (rue Hanrat).

S'agissant des **groupes scolaires** au sein de la commune, il existe deux écoles : une regroupant la section maternelle située rue de l'église et une école qui rassemble les élèves de primaire (du CP au CM2) localisée rue Poupart. A l'heure actuelle il n'existe pas de cantine dans ses établissements.

Les collégiens et lycéens continuent leur parcours scolaires, en général, dans la ville de Sedan.

La **collecte des déchets** est assurée par le Syndicat Intercommunal de Traitement et de Ramassage des Ordures Ménagères de Sedan (Sirtom). Dans la commune de Balan la collecte des ordures ménagères a lieu le lundi et la collecte sélective le mercredi.

Tissu associatif

La commune regroupe un tissu associatif développé, à savoir :

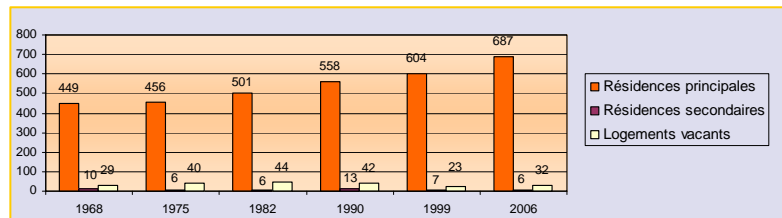
- Les associations regroupant animations et cultures : l'Amicale des pompiers, le club de l'amitié, le Foyer des Jeunes d'Education Populaire, le Damier Sedanais,
- Les associations sportives : association jumping (équitation), gym volontaire, football,
- Les associations musicales : Bal'enchanté, la fanfare des anciens combattants,
- Une association patriotique celle des anciens combattants.

Ces associations participent à la convivialité et à la dynamique du territoire communal.

1.5. LE PARC DE LOGEMENTS

EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 1968, la hausse du parc de logements est soutenue. En effet il existait 488 logements en 1968 contre 725 en 2006, soit une hausse de 33%. C'est à partir de 1975 que la hausse est plus importante jusqu'en 2006. L'augmentation du nombre de logements est générée par l'accroissement de la population.



Evolution du nombre de logement par catégorie
Source : INSEE

L'augmentation de ces logements se traduit par la création de lotissements, la réalisation de maisons individuelles ayant amené dans la commune une diversité de population.

Le nombre de résidences principales représentait 94,8% en 2006 contre 95,3% en 1999 du parc de logement. La part des résidences principales est restée stable durant la période intercensitaire 1999-2006. Tandis que la part des logements vacants a augmenté, soit 9 logements vacants en plus entre 1999 et 2006. Les résidences secondaires, quant à elles sont en baisse, soit une perte de 7 logements, depuis 1990.

Le taux de vacance a augmenté depuis 1999 ; néanmoins, il ne suffit pas à assurer la fluidité du parc de logements qui est aujourd'hui saturé.

En 2006, 73% des logements sont des maisons contre 27% d'appartements sur l'ensemble du territoire communal. La diversité du bâti permet d'accueillir une population diversifiée.

Les informations sur le rythme des autorisations de construction neuve délivrées sur la commune de Balan confirment l'évolution croissante du parc de logements depuis 1999. En effet, le nombre de logements autorisés

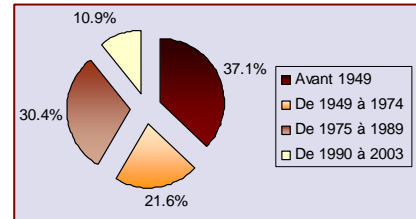
est de 73 entre la période intercensitaire 1999-2007. Majoritairement représentés, les logements "individuels purs" sont au nombre de 68 contre 5 logements individuels groupés. Toutefois 34 autorisations ont été délivrées entre 1990-1991 en logements collectifs (source : données SITADEL).

La demande de logements émane de nombreux habitants. Les facteurs de développement du nombre de logements est notamment du à la proximité de Sedan, à la décohabitation des jeunes et au cadre de vie.

Face à la demande, la commune souhaite élargir sa zone urbanisée afin de permettre le développement de la population et aussi d'en assurer le maintien de la population.

■ ANCIENNETE DU PARC

Le parc de logements est relativement ancien, de l'ordre de 37,1% avant 1949. En effet 58,7% du parc de logements a été édifié avant 1974. Environ 30% des logements ont été bâtis entre 1975 et 1989. Seulement 10.9% des logements ont été construits à partir de 1990.



Résidences principales selon la période d'achèvement,
Source : INSEE

Le parc de logements est dominé par le bâti ancien. Toutefois cette tendance tend à évoluer avec la création des nouveaux lotissements créés dans les années 70-80 et la demande d'autorisation de construction (données SIATDEL) entre 1999 et 2007 qui représente 68 nouveaux logements. La prise en compte de ces nouveaux logements montre que le parc de logements de Balan évolue et tend à se moderniser.

■ CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Typologie des logements

La commune de Balan recense la résidence du Parc constituée de trois immeubles et deux opérations d'habitat groupé le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Statut d'occupation

Les résidences principales sont habitées par une majorité de propriétaires, soit 62%. Toutefois le taux de locataires reste élevé avec un taux égal à 35,8%.

Le taux de locataires est légèrement plus faible que le taux départemental (38,9%).

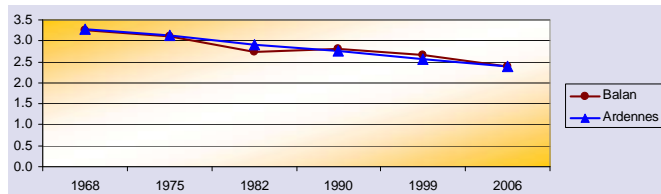
	2006			Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	%
Ensemble	687	100,0	1 648	16	604	100,0
Propriétaire	426	62,0	1 041	20	372	61,6
Locataire	246	35,8	578	9	211	34,9
dont d'un logement HLM loué vide	75	10,9	229	11	54	8,9
Logé gratuitement	15	2,2	29	13	21	3,5

Résidences principales selon le statut d'occupation
Source : INSEE

Ce phénomène est du notamment au caractère périurbain de la commune qui permet d'assurer la mixité concernant le statut d'occupation.

L'évolution du nombre de propriétaires et de locataires reste stable depuis 1999. En effet le taux de propriétaires était de 61,6% de propriétaires contre 34,9% de locataires.

Taille des logements



*Evolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales (gauche)
Résidences principales selon le nombre de pièces (droite)
Source : INSEE*

	2006	%	1999	%
Ensemble	687	100,0	604	100,0
1 pièce	4	0,6	5	0,8
2 pièces	38	5,5	39	6,5
3 pièces	97	14,1	87	14,4
4 pièces	203	29,6	185	30,6
5 pièces et plus	345	50,2	288	47,7

La majorité des résidences principales, de l'ordre d'environ 80%, sont composées de 4 pièces et plus tandis que le nombre moyen d'occupants connaît une baisse de puis 1990. Le nombre de pièces moyen des résidences principales est de 4,6 depuis 1999.

Cette tendance communale est aussi constatée au niveau départemental.

Les résidences principales situées aux alentours du centre ancien bénéficient de plus de terrain que les résidences principales localisées dans le centre ancien.

Niveau de confort

Le niveau de confort reste stable depuis 1999. Les habitants occupant les résidences principales profitent d'un niveau de confort satisfaisant avec 95,5% des résidences qui possèdent une salle de bain avec baignoire ou douche. Environ 89% des constructions disposent d'un niveau de confort optimal (chauffage central individuel et chauffage individuel tout électrique).

	2006	%	1999	%
Ensemble	687	100,0	604	100,0
Salle de bain avec baignoire	656	95,5	580	96,0
Chauffage central électrique	6	0,9	7	1,2
Chauffage central individuel	555	80,8	441	73,0
Chauffage individuel "tout électrique"	56	8,1	33	5,5

*Confort des résidences principales
Source : INSEE*

Le taux de confort présent dans les résidences principales est équivalent à celui du département (96%).

1.6. LES DEPLACEMENTS

RESEAU VIAIRE ET CIRCULATION

Trajets réalisés par les véhicules personnels

L'organisation spatiale de la commune est conditionnée par la trame viaire générant des déplacements fréquents.

Les habitants et usagers empruntent de façon récurrente l'avenue Charles de Gaulle. La circulation est fortement marquée sur cette voie permettant d'accéder directement à la ville de Sedan ou la commune de Bazeilles. Lors du dernier comptage de 2005, le nombre de véhicules en moyenne, était de **13 000 par jour**, soit 6500 dans un sens et 6500 dans l'autre, dont 3,5% de poids lourds. Cette voie connaît aujourd'hui un engorgement conséquent. La **RD 8043 est particulièrement saturée aux heures de pointes**.

Par ailleurs la RN 1043 qui contourne le sud de l'espace urbanisé de la commune est convoitée pour éviter la congestion sur la route départementale reliant Bazeilles à Sedan. Cette route est classée voie à grande circulation.

L'accès aux lotissements situés le long de l'avenue Charles de Gaulle, côté Est, est rendu difficile et dangereux du fait des ruelles très étroites et au manque de signalisation.

D'une manière générale, la circulation sur ces voies est générée par :

- La proximité de la ville de Sedan,
- Les migrations pendulaires, caractéristiques des zones périurbaines.

	2006	%	1999	%
Ensemble	687	100,0	604	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	487	70,8	415	68,7
Au moins une voiture	607	88,4	519	85,9
- 1 voiture	315	45,9	313	51,8
- 2 voitures ou plus	292	42,5	206	34,1

La circulation ne cesse de croître avec la création de lotissements mais surtout avec l'évolution croissante du nombre de voiture.

Depuis 1999, les ménages possédant 2 voitures et plus a connu une augmentation d'environ 8% soit 86 ménages qui détiennent 2 voitures et plus.

Équipement automobile des ménages
Source : INSEE

Cette augmentation du nombre de voiture par ménage entraîne plusieurs types de nuisances notamment olfactives (pollution), visuelles (qualité du paysage) et la dangerosité.

Liaisons internes et circulations douces

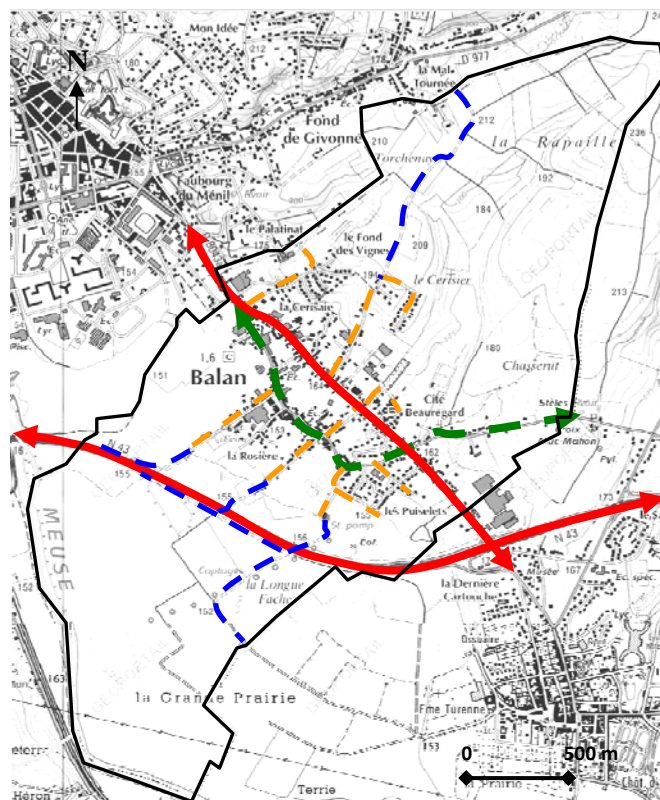
Globalement, la présence de trottoirs dans la commune est convenable, particulièrement dans les zones suivantes :

- Le centre ancien,
- Les lotissements situés aux abords de l'avenue Charles de Gaulle.

Toutefois certains passages ne sont pas propices aux déplacements de personne à mobilité réduite (personnes âgées, femme avec une poussette, personnes handicapées...).

S'agissant des voies cyclo-pédestres sur la commune, aucun aménagement de voies n'est réalisé pour favoriser le déplacement des cyclistes et des piétons. Cependant des liaisons internes dans les lotissements permettent aux piétons et cyclistes de circuler en toute sécurité.

De plus, certains cyclistes et promeneurs empruntent les chemins d'exploitations.



Légende

- ↔ Voies de transit principal
- ↔ Voies de transit secondaire
- Voies de desserte interne
- Chemins d'exploitations

Trame viaire
Source : ETC – Fond IGN

STATIONNEMENT

Les équipements publics, tels que la mairie, la salle polyvalente bénéficient d'un nombre de stationnement suffisant. L'accès aux commerces de proximité est ainsi favorisé par l'aménagement d'une place, elle-même équipée d'un parking.

Les lotissements ("Les pousselets", "les Buires"), situés à l'Ouest de l'avenue Charles de Gaulle, profitent aussi de places de parking permettant aux habitants d'accueillir des invités sans nuire à la circulation au sein des lotissements.

Contrairement à l'ouest de la commune, l'Est de la commune est dépourvue de place de stationnement. En effet, les rues étant très étroites, il est impossible de stationner. Aucun parking n'est prévu dans cette zone pour faciliter la circulation. Toutefois, les habitats groupés, tels que la Résidence du Parc, disposent d'un parking destiné aux habitants.

Par ailleurs, la commune ne dispose pas d'aire d'accueil pour les gens du voyage au vu du nombre d'habitants sur le territoire communal (*loi du 5 juillet 2000*). Toutefois, des aires d'accueil des gens du voyage sont prévues à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Sedanais.

■ TRANSPORTS EN COMMUN

- La ligne de bus desservant la commune de Balan est la ligne 02 : Fresnois – Sedan – Bazeilles. Les arrêts dans la commune sont au nombre de deux : arrêts Balan Aldi et Balan Arbre vert. La fréquence de cette ligne est estimée à environ treize déplacements par jour prévus entre 7h et 18h20. La fréquence des transports en commun permet aux habitants de Balan travaillant à Sedan d'utiliser aisément les transports en commun mis à leur disposition.

- La ligne 58 Stenay-Sedan-Charleville traverse la commune de Balan. Le service est géré par la Régie Départementale des Transports des Ardennes (RDТА). Cette ligne de transports en commun est moins régulière. Sa fréquence est estimée à un bus toutes les 4 heures environ, entre 8h20 et 18h30. Malgré une fréquence plus limitée, la présence de cette ligne permet aux habitants de Balan de se déplacer facilement vers les villes de Stenay et Charleville.

■ IDENTIFICATION DES DYSFONCTIONNEMENTS

La commune ne dispose pas de réels dysfonctionnements. Cependant quelques points sont à améliorer concernant la sécurité et la desserte des lotissements à l'est de l'avenue Charles de Gaulle. Certains carrefours peuvent engendrer des problèmes concernant la **sécurité des usagers du fait d'un manque de visibilité**, à savoir:

- Le carrefour pour accéder à la ruelle des vignes (très étroit) en direction de Sedan,
- Le carrefour pour accéder à l'allée des Cerisiers.

La voie joignant Sedan à la ville de Bazeilles connaît aux heures de pointe des **problèmes de congestion automobile**. La desserte des automobilistes est à considérer comme un enjeu important dans la commune.

Un autre problème est visible dans la commune, il s'agit de la **desserte des lotissements qui est actuellement restreinte** du fait d'un manque de continuité (impasse) entre ces derniers.

La commune devra minimiser ces phénomènes dans la commune par la mise en place d'une réflexion globale des déplacements.

1.7. SYNTHÈSE ET IDENTIFICATION DES BESOINS

DEMOGRAPHIE	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une évolution progressive de la population estimée à 20% depuis 1982. ▪ Les personnes de moins de 44 ans représentent environ 55% de la population avec solde naturel et solde migratoire stable. ▪ Une population active qui travaille majoritairement dans le bassin d'emplois Sedanais. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'accueil d'une nouvelle population. ▪ Répondre aux besoins et attentes d'une population dynamique en termes d'équipements et de loisirs.

ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité agricole de 120 hectares qui participe au cadre de vie de la commune, ▪ Commerces de proximité sur le territoire communal, ▪ Des activités commerciales et des entreprises présentes sur le territoire, ▪ Présence de deux groupes scolaires permettant de recevoir les élèves de maternels et de primaires, ▪ Des équipements publics et sportifs développés au sud du territoire. ▪ Attractivité communale générée par la proximité de la ville de Sedan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les activités agricoles existantes, ▪ Maintenir le développement de commerces et services de proximité dans le village, ▪ Assurer la pérennité des activités existantes, potentiel d'attractivité économique pour la commune, ▪ Maintenir la présence des groupes scolaires sur le territoire, facteur de choix pour l'installation de jeunes ménages dans une commune, ▪ Potentiel touristique à développer avec la proximité de la ville de Sedan, ▪ Garantir la pérennité des équipements publics.

LOGEMENT	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un parc de logements constitué de 62% de propriétaires et 35,8% de locataires. ▪ Un parc de logements relativement ancien avec un taux de 37,1% des habitations construites avant 1949. Cependant une augmentation des constructions récentes est constatée depuis 1999 (68 nouveaux logements), ▪ Une nette augmentation de 14% des constructions de logements suivie d'une légère hausse des logements vacants. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satisfaire les demandes de logements, en termes d'accession ou de location, pour assurer le maintien ou le développement de la population, ▪ Promouvoir la mixité du bâti, ▪ Maintenir l'effort de réhabilitation, ▪ Offrir de nouveaux espaces d'urbanisation ou de rénovation.

DEPLACEMENTS	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none">▪ Augmentation du nombre de véhicules par ménage,▪ Une circulation importante générée par les trajets domicile-travail et à la proximité de la ville de Sedan : engorgement de la RD 8043,▪ Manque de cheminements cyclo-pédestres recensés dans la commune,▪ Desserte restreinte à l'intérieur des lotissements : manque de continuité (impasse),▪ Un réseau viaire permettant un accès aisé sur le territoire communal,▪ Insuffisance de liaisons transversales et de liaisons douces sur la commune.	<ul style="list-style-type: none">▪ Garantir des déplacements sécurisés au sein de la commune,▪ Privilégier les modes de déplacements doux (cyclistes et piétons),▪ Promouvoir des accès plus sécurisés dans la commune.

DEUXIEME PARTIE – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

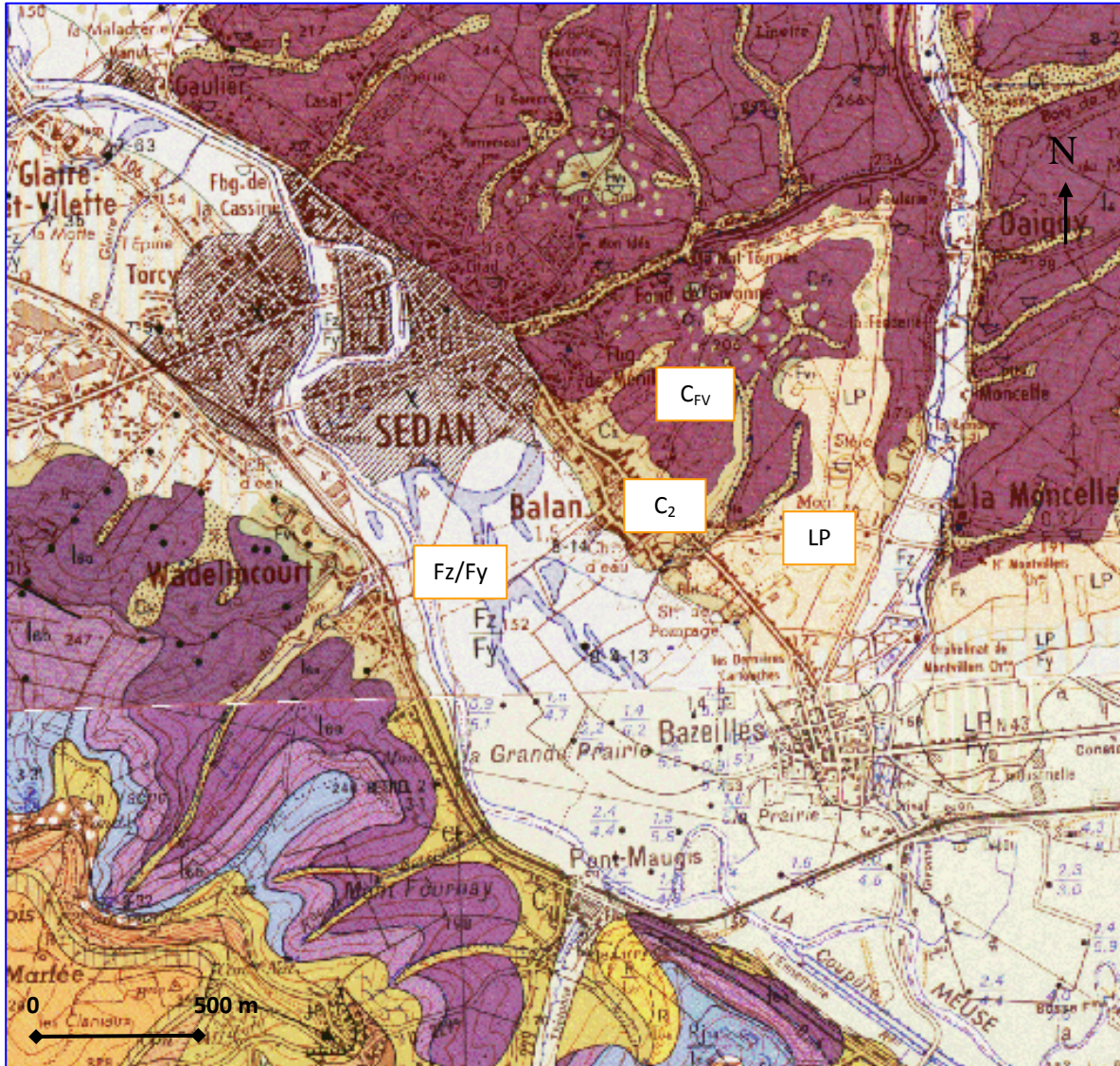


2.1.	MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL	30
2.2.	LE PAYSAGE	33
2.3.	AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES	50
2.4.	SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE	55

2.1. MILIEUX PHYSIQUE ET NATUREL

■ CONTEXTE GEOLOGIQUE

La géologie du territoire du Balan est marquée par la présence de diverses formations. Située à la confluence des unités paysagères de la dépression Ardennaise, du Massif Ardennais et des Crêtes Pré-ardennaises, la commune de Balan offre un paysage semi-ouvert.



Carte géologique de la commune de Balan et ses alentours
Source : BRGM

La **partie urbanisée de la commune** (village et extension) se compose de formations de bas versant de vallée. Les terrains affleurant sont représentés par d'épaisses formations colluviales s de vallée sèche, comprennent des éléments quartziteux ou schisteux.

Datant du Simurien moyen, un réseau de colluvions de vallons secs s'est développé sur une grande partie Nord-est du village.

Une partie du Nord-ouest du territoire se compose de Limons (LP), épaisse formation brune de limons fins, qui dissimule le Lias moyen.

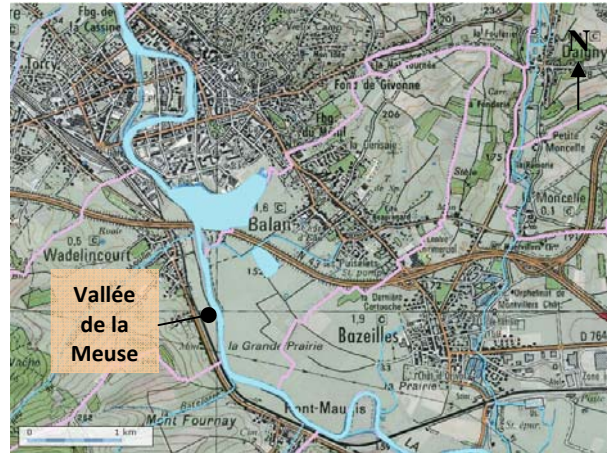
Le **sud-ouest du territoire communal** est marqué par la vallée de la Meuse et composé d'alluvions anciennes constitués de graviers calcaires (gravier calcaire) (Fy) et recouvert d'alluvions récentes (Fz) composées de limons argilo-sableux calcaire de couleur jaune et ocre. Ces formations superficielles se sont formés notamment par la présence de la vallée de la Meuse.

■ HYDROGEOLOGIE ET HYDROGRAPHIE

La commune de Balan ne dispose pas d'un réseau hydrographique conséquent.

Seule la Meuse coule le long de la limite du territoire communal au Sud-ouest. Elle prend sa source au village de Meuse dans le département de la Haute-Marne pour continuer jusqu'à Givet.

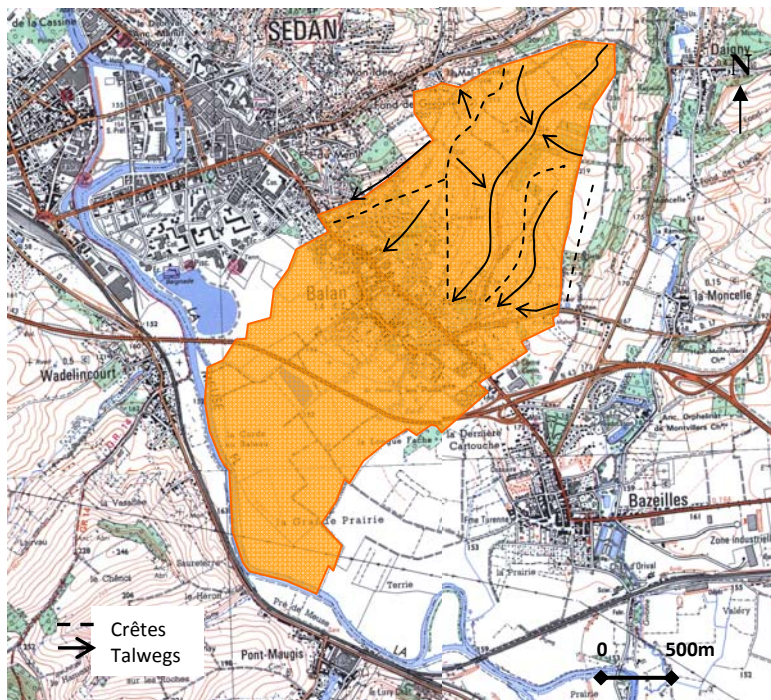
Un canal de petite taille part du centre de la commune pour se jeter dans la Meuse. De plus, la commune bénéficie d'un étang localisé à l'ouest du village.



Réseau hydrographique
Source : Géoportail

La couverture limono-argileuse constatée dans de la commune constitue un type de nappe peu importante. (faible débit). Or les calcaires gréseux et les sables fins du Sinémurien moyen sont imperméables et forment une aquifère intéressante.

■ CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE



Carte topographique : crêtes et talwegs
Source : ETC – Fond topographique IGN

La commune de Balan se compose d'un relief mouvementé, particulièrement au Nord-est du village, une des spécificités du massif primaire ardennais.

Au Sud de la commune, la vallée est creusée par la présence de la Meuse qui longe la limite du finage communal. L'altitude minimale est de 152 mètres.

La partie urbanisée (village et extension) se localise environ sur une altitude de 160 mètres pour atteindre l'altitude maximum située au nord-est du village de l'ordre de 238 mètres.

Le nord de la commune est constitué d'un paysage vallonné.

▪ L'OCCUPATION DES SOLS

La plaine alluviale

La plaine alluviale est principalement située au Sud-est du territoire communal, aux abords de la vallée de la Meuse. Cet espace est adapté au développement de la faune et la flore. Espace humide, cette zone profite de quelques massifs boisés dont la présence de peupliers.

L'espace boisé

Le territoire communal est marqué par la présence de boisement au Nord, sur les contreforts, et des haies végétales au Sud de la commune.

Possédant un intérêt écologique particulier, les lisières dessinent un espace de transition entre les zones de boisements et l'espace agricole.

Les pâtures et les surfaces enherbées

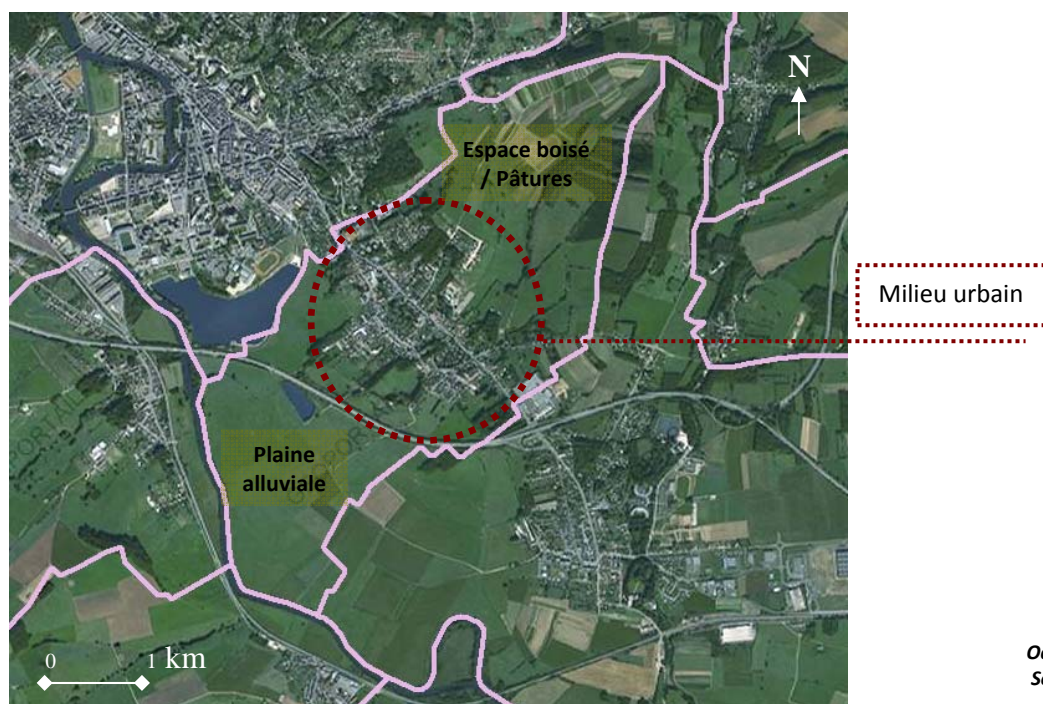
Des prairies se révèlent sur toute la partie Nord-est du territoire communal. Les prairies sont structurées en fonction du relief vallonné.

Ces espaces accueillent des petits bosquets, des haies végétales, favorables au développement d'une faune diversifiée sur le territoire.

L'espace urbanisé

L'urbanisation s'est développée au cœur du territoire communal en continuité des villes limitrophes : Sedan et Bazeilles. Le bâti ancien est regroupé à l'Ouest de l'avenue Charles de Gaulle.

Les extensions se sont quant à elle étendu aux abords du centre ancien et à l'Est de l'avenue Charles de Gaulle.



Occupation des sols
Source : Géoportail

2.2. LE PAYSAGE

Le paysage actuel de la commune est formé par les éléments géologiques, hydrographiques et topographiques. Le territoire communal se compose de paysages variés. Les différentes entités présentées ci-dessous sont répertoriées à l'échelle communale et font partie intégrante de "grands paysages", grandes entités qui caractérisent des spécificités géographiques à l'échelle régionale.

■ IDENTIFICATION DES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

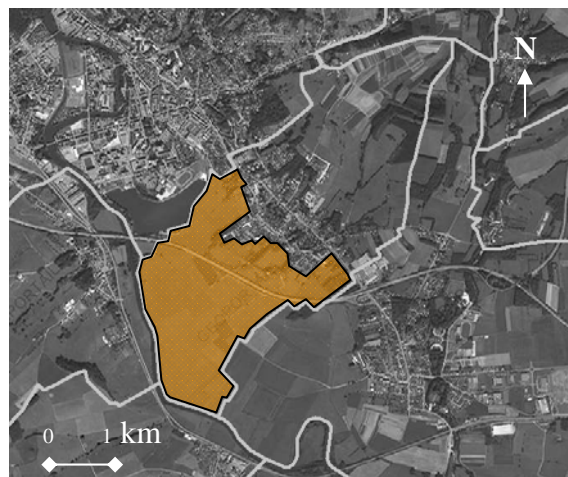
Unité paysagère 1 – la plaine alluviale : un paysage ouvert

Située au Sud du territoire communal, cette unité paysagère regroupe des clairières culturales composées de prairies dans des espaces peu vallonnés. Ce paysage se caractérise par un relief très plat.

Des haies végétales (saules, peupliers) structurent cette partie du territoire.

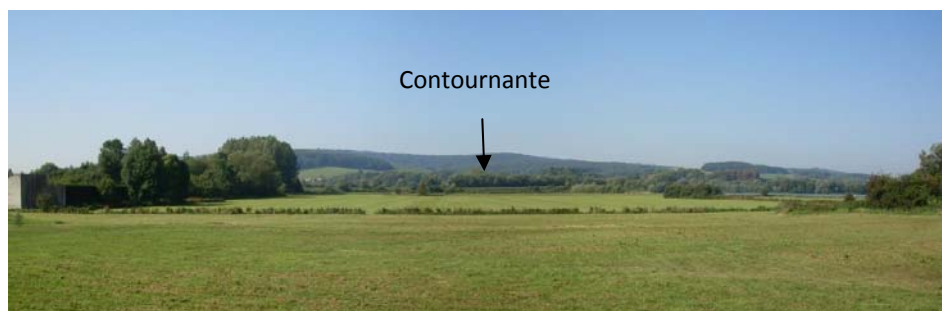
La présence de l'étang (nappe d'eau courante), localisée pratiquement au centre de cette zone favorise la

Cette zone constitue de grands espaces aussi enherbés et accueillent quelques pâtures pour les animaux (bovins). Les animaux sont issus des deux exploitations agricoles qui subsistent sur le territoire communal.



La plaine alluviale
Source : ETC – Géoportail

La vallée de la Meuse, qui longe le territoire, est bordée par une ripisylve, végétation de faible emprise qui s'étend le long des cours d'eau. Elle constitue un enjeu fondamental pour le maintien et le développement de la Faune.



Partie sud-ouest du territoire communal

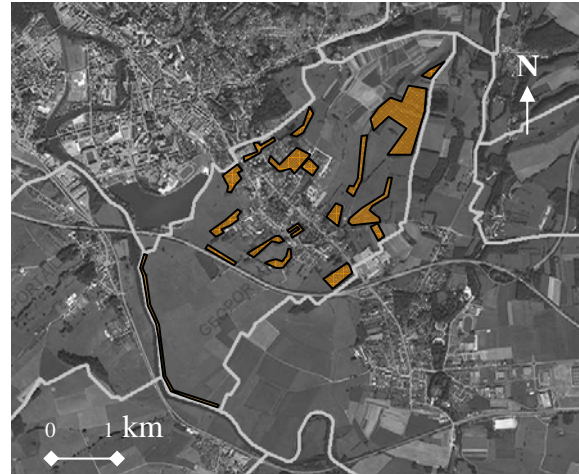


Unité paysagère 2 – Les espaces boisés, composante d'une ceinture bocagère

Les espaces boisés, particulièrement sur la partie Nord du territoire communal constitue un maillage de haies bocagères qui caractérise notamment le paysage agricole. Le maillage est plus épais sur le versant que dans la plaine alluviale située au Sud de la commune.

La trame végétale importante permet une intégration forte des bâtiments. L'espace boisé (bouleaux, chêne hêtres, acacias, sorbiers, noisetiers...) s'adapte aux terrains primaires.

En terme écologique ces espaces jouent un rôle très important. Les permettent une infiltration plus rapide des eaux de ruissellement. Elles limitent ainsi les débordements de surface des eaux.



Les espaces boisés
Source : ETC - Géoportail

De plus, ces espaces boisés constituent un intérêt écologique puisqu'elle permet d'accueillir un habitat pour de nombreuses espèces animales. Cette végétation dense créer une masse végétale conséquente sur le territoire communal.



Zone boisée au Nord du territoire communal



Zone boisée dans la partie sud du territoire communal

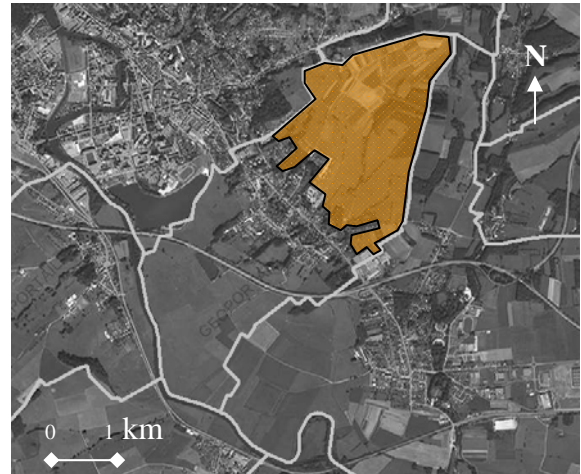


Unité 3 – Les glacis agricoles

L'espace agricole est principalement composé de pâtures où des haies, des bosquets et des vergers renforcent ce paysage.

Quelques cultures persistent au Nord-est du territoire en limite de finage. En limite de la zone agricole, proche de l'urbanisation, quelques pâtures apparaissent où l'élevage des bovins est présent.

Les haies bocagères marquent le relief légèrement mouvementé du paysage agricole.



Les glacis agricoles
Source : ETC - Géoportail



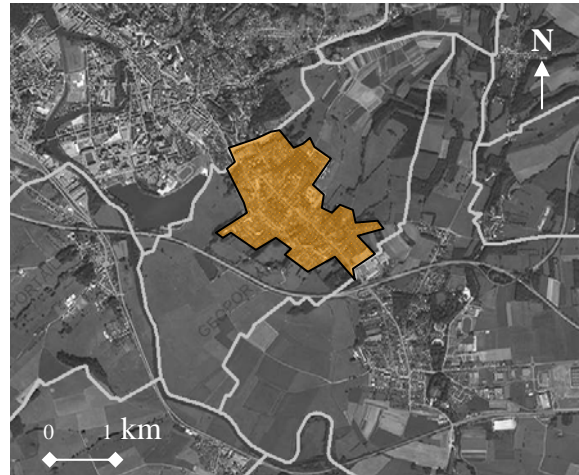
Vergers, bosquets, cultures et pâtures structurent l'espace agricole

Unité paysagère 4 – l'espace urbain : zone de transition

La commune de Balan est une commune au caractère périurbain affirmé de par la relation immédiate avec la ville de Sedan.

Toutefois, elle a su préserver le caractère rural de son centre situé à l'Ouest de la route départementale et le long de cette dernière. Le village s'est développé autour de la mairie et à proximité de l'église.

Le village est implanté au centre du territoire communal. Certaines maisons disposent de jardins ou de vergers en fonds de parcelles.



*L'espace urbain
Source : ETC - Géoportail*

On note la présence d'ancienne usine le long de la départementale, le village s'est développé aussi autour de l'activité existante à l'époque.



Place de la mairie où l'urbanisation s'est développée autour de cette place centrale.

Les maisons sont parfaitement alignées.



Les ruelles Hanrat (à droite) et Jockey (à gauche) se sont étendues perpendiculairement à la place de la mairie. Elles respectent l'harmonie de la place de la mairie.

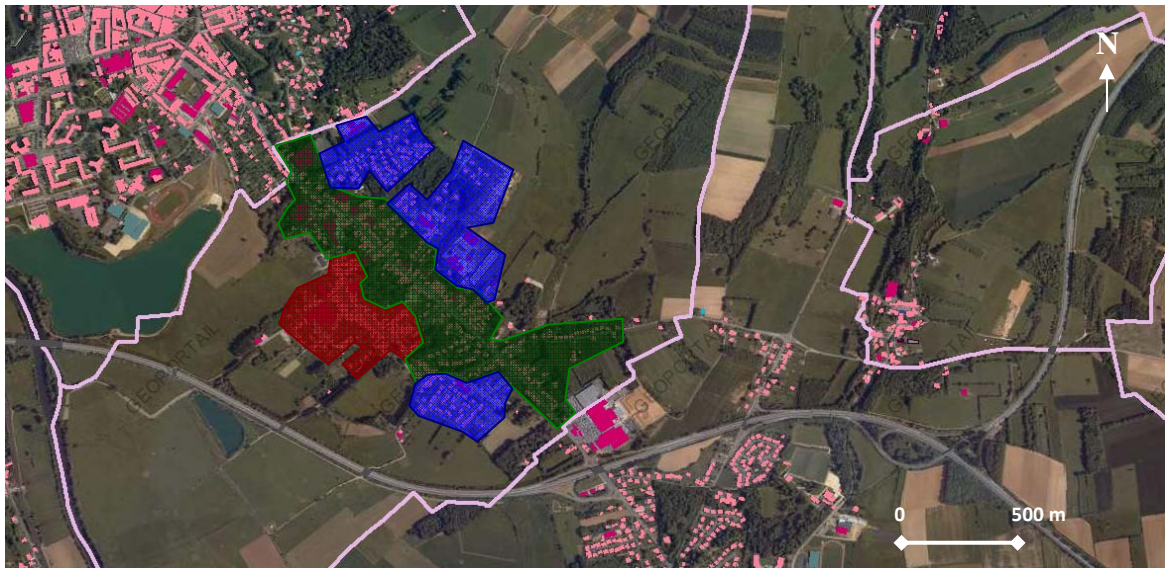


Rue de l'église

La rue de l'église assure la continuité du centre ancien en reliant la place de la mairie à l'église que l'on peut apercevoir sur la photo.

■ PAYSAGE URBAIN : MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Evolution urbaine



Evolution urbaine
Source : ETC - Géoportail



Rue Warnesson

Les extensions de la commune se sont développées le long des voies perpendiculaires à la place de la mairie et à la rue de l'église.

Ces extensions proches du centre respectent la particularité du bâti. La première extension du village a répondu aux enjeux topographiques et s'est implantée sur la surface plane tandis que les constructions plus récentes se sont étendues le long des voies perpendiculaires à la route départementale.

D'autres extensions urbaines se sont déployées perpendiculairement à l'avenue Charles de Gaulle notamment les lotissements "la Ceresaie" et "le cerisier".

On observe un alignement qui n'est plus respecté. Les constructions sont en retrait de la voie avec un jardin clôturé ou non.



Lotissement "la Ceresaie"
(dans le prolongement de la rue Magnon).

Typologie du bâti

➤ Caractéristiques du bâti ancien

Le bâti ancien est implanté sans retrait par rapport à la voie, autrement dit à l'alignement, avec des maisons qui possèdent des murs mitoyens. On observe une réelle continuité bâtie le long des voies qui traverse le centre ancien et la route départementale. Toutefois, certaines maisons situées aux abords de la route départementale sont en retrait de la voie (maisons de maîtres par exemple).

La commune bénéficie d'un aménagement paysager qui met en valeur le patrimoine bâti.

Composition

Composées d'un bâti d'origine rural, les constructions du centre ancien sont principalement des maisons mitoyennes. Les alignements denses de maisons en bords de voies sont de rigueur, caractéristique d'un village rue. Les alignements denses sont issus de l'habitat traditionnel, quelques maisons de maîtres sont isolées ou intégrées à ces alignements.

Toiture

Les toitures sont principalement à deux pentes. Le matériau utilisé est l'ardoise. Les façades sont parallèles à la voie.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions traditionnelles est de deux étages. La majorité des maisons traditionnelles comprennent Rez de Chaussée et un étage.

Façades et ouvertures

Les matériaux utilisés renforcent le caractère traditionnel du centre. Les façades sont généralement constituées de moellons en calcaires jaunes, et parfois en brique et pierre de taille.

Les ouvertures régulières et verticales sont plus hautes que larges, caractéristiques des maisons anciennes.



Alignement du bâti : caractéristique du centre ancien
Place de la Mairie, rue Poucart de Neufelize et rue de l'église



Anciennes bâtisses préservées,
Rue Poucart de Neufelize et avenue Charles de Gaulle



Quelques maisons de maître préservent leur caractéristique : façades ordonnancées (alignement verticale et horizontale) et utilisation de décors (corniches...),

Rue Poucart de Neuflyze et Avenue Charles de Gaulle



Détails architecturaux : corniches (éléments de décoration), la "beuquette", (œil de bœuf) indiquant la présence d'un évier autrefois, porte en arc,
Rue Poucart de Neuflyze, rue de l'église et Avenue Charles de Gaulle



Toutefois, quelques réhabilitations restent maladroites (mur en calcaire jaune dont la fenêtre est entourée de briques, enduits colorés) qui s'intègrent difficilement dans le paysage bâti local, volets roulants à caisson visible.

Réhabilitation des constructions avec des matériaux différents de ceux utilisés dans le centre ancien, Rue de l'église et rue Poucart de Neuflyze



➤ **Spécificités de l'urbanisation récente**

L'habitat pavillonnaire : un habitat diversifié

Les extensions se sont développées aux alentours du village et le long de l'avenue Charles de Gaulle. Ces constructions ont été réalisées soit au coup par coup (comblement des dents creuses) soit par une succession d'opération de lotissements.

Les extensions récentes s'adaptent différemment au paysage selon les lotissements. Toutefois, la majorité des constructions récentes, habitat individuel, sont en recul par rapport à la voie contrairement à celles du centre ancien. La taille des parcelles varie d'un lotissement à l'autre. La majorité des maisons dispose d'un jardin clôturé ou non.

Les constructions de l'habitat individuel ont été réalisées selon les besoins et les attentes de la population. Seulement la liaison entre ces lotissements est rendue difficile de par un manque de continuité entre eux, caractéristique d'une urbanisation au coup par coup.

Même si les constructions sont plus contemporaines, elles sont particulièrement mises en valeur par un traitement paysager de qualité dans les jardins ou aux abords de ces derniers.



Lotissement "les Puisselets"



Extension du lotissement "les Puisselets" : lotissement "les Buires"



Lotissement "la Cerisaie"



Lotissement Résidence du Château"



Allées des cerisiers



Lotissement "les Fontenelles"



Lotissement "les Clairs Chênes"



L'habitat groupé, facteur de mixité sociale

Plusieurs opérations d'habitat groupé sont observées sur le territoire communal :

- Résidence du parc, situé Rue Magnon,
- Opération d'habitat groupé par espace habitat, localisé à gauche de l'avenue Charles de Gaulle en provenance de la commune de Bazeilles,
- Les jardins de Balan le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Résidence du parc à l'entrée de la Rue Magnon

Cette résidence est composée de trois immeubles constitués d'un rez-de-chaussée et de trois étages.



Habitat groupé réalisé par espace habitat



L'opération d'habitat groupé "les fonds de Navaux" se situe en bordure de l'avenue Charles de Gaulle et dans le fond de Navaux, perpendiculaire à l'avenue.

Les jardins de Balan

Opération d'habitat groupé situé le long de l'avenue Charles de Gaulle. Seul l'habitat groupé dispose d'une barrière de sécurité à l'entrée.



L'habitat isolé

Situé particulièrement au Nord de la commune, dans le secteur de la mal tournée, l'habitat individuel se situe en limite de finage proche de l'espace agricole. Une continuité est tout de même assurée avec les villes de Sedan et Givonne.



➤ **Les équipements**

Les équipements sont principalement situés aux abords du centre ancien. Le style architectural utilisé tend à préserver la qualité bâtie traditionnelle.

Mairie, place de la Mairie



**Groupe scolaire,
rue Poucart de Neuflyze**



**Salle de la filature,
rue Delorme**



Stade sportif, rue Hanrat



Salle polyvalente et de sport, rue Poucart de Neuflyze

■ **IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES ET DES ELEMENTS PERFECTIBLES**

Les éléments remarquables

La commune ne possède pas de monuments classés ou inscrits.

Toutefois, la commune dispose d'éléments ayant un intérêt architectural, esthétique, historique, urbanistique ou paysager. Il s'agit ici de recenser les éléments de patrimoine urbain et paysager méritant d'être préservés, à défaut d'être protégés au titre des monuments historiques ou des sites.

Toute intervention sur des éléments répertoriés nécessitera une autorisation au titre de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

➤ **Éléments remarquables à caractère religieux :**



Calvaire situé entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Delorme



Monument religieux,
Rue Poucart de Neuflyze



Eglise Notre Dame de
Balan,
Rue de l'église

➤ **Éléments remarquables du fait de leur intérêt architectural ou paysager**



Pompe,
rue de l'église



Lavoir et pompe,
Rue Warnesson



Mur en pierres sèches
rue Warnesson

Arbre remarquable,
Rue Magnon



Les points à améliorer sur le territoire communal

➤ Accessibilité

L'accessibilité dans certaines rues pose des problèmes de sécurité et de visibilité

Exemple de la ruelle des vignes :

Il est difficile d'accéder facilement à cette ruelle : le manque de visibilité et l'étroitesse de la rue limite l'accès sécurisé à la ruelle.

Accès qui pose la question de la sécurité.



Toujours en termes d'accès, la contournante située au sud du territoire communal orientée sur un axe Nord Sud créé une véritable coupure dans le paysage, du fait notamment de la circulation (bruit, perception visuelle dégradée).

➤ Des activités dispersées le long de l'avenue Charles de Gaulle

Les activités demeurent éparpillées le long de l'avenue Charles de Gaulle. Ceci génère une nuisance visuelle dans le paysage bâti local. De plus, leurs vitrines ne sont pas forcément adaptées au contexte local.



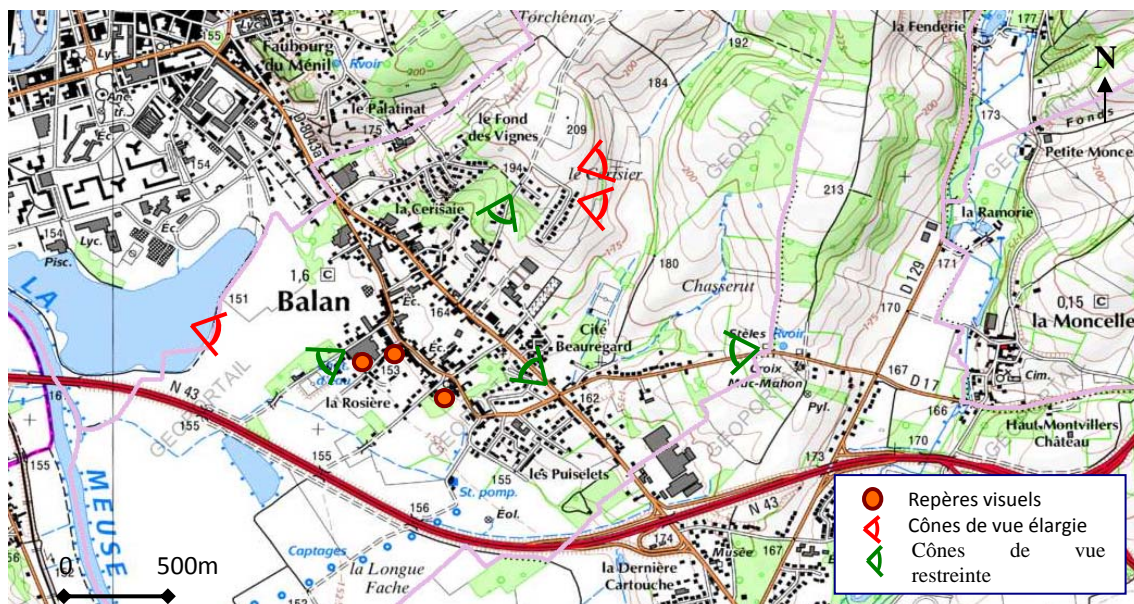
■ PERCEPTION DU PAYSAGE

La loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage donne une place importante au paysage et à son respect dans les documents d'urbanisme.

Repères visuels et hiérarchisation des cônes de vues

La carte de synthèse, ci-dessous, énumère **les principaux points de vue et repères visuels** de la commune de Balan. Ces vues proposent des perspectives élargies sur l'intégration urbaine du village et celle des unités paysagères qui contribuent au paysage local.

Pour chacun des cônes de vue identifiés, l'angle d'ouverture et la longueur du champ de vision ont été déterminés, ceci permettant de les hiérarchiser, en distinguant les vues lointaines et globales (cônes élargis), et les vues plus restreintes.

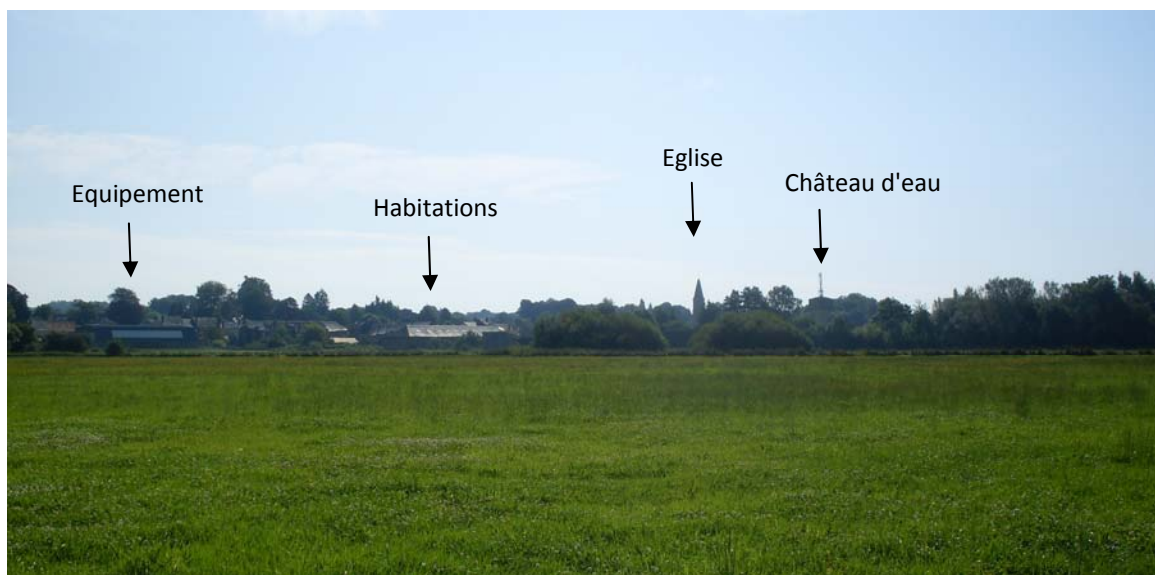


*Repères visuels et cônes de vue
Source : ETC – Fond de plan IGN*

Les perceptions visuelles de qualité doivent être sauvegardées pour préserver la qualité paysagère du territoire communal.

➤ **Les cônes de vues élargis principaux :**

- **Le point de vue en limite de finage au sud-ouest, vue du Lac de Sedan :** ce paysage permet de capturer la silhouette urbaine du centre ancien. L'interface urbain/naturel est assurée par une transition paysagère (haies). On observe le clochet de l'église, le château d'eau, un équipement public et quelques habitations dissimulées par quelques haies végétales qui ceignent le centre.



- **Vues du lotissement "les clairs chênes"** : cette vue permet de contempler l'espace agricole et le relief vallonné qui constituent cette unité paysagère. Cette vue propose un paysage ouvert sur le versant.



➤ **Les cônes de vues restreints majeurs :**



- **Vue de l'entrée de la commune en provenance de La Moncelle** : cette vue laisse appréhender le commencement de l'urbanisation à travers les espaces verts.

- **Vue de l'Avenue Charles de Gaulle**
Cette vue laisse deviner la continuité du bâti.



- **Vue de l'allée des cerisiers**
Cette vue offre une visibilité sur l'église et le versant de la vallée de la Meuse.

- **Vue de la rue Hanrat**
Elle suggère un paysage semi-ouvert sur la plaine alluviale.



■ LES ENTREES DE VILLE

Trois entrées routières principales sont recensées sur la commune de Balan :

- Entrée Sud par la RD 8043,
- Entrée Nord par la RD 8043,
- Entrée Ouest par la RD 17.

L'entrée Sud par la RD 8043 : une entrée en mutation

Il convient ici de l'entrée en direction de Sedan. Cette entrée est une zone mixte regroupant à la fois l'activité commerciale (intermarché) et la zone urbaine (bâti). La zone commerciale influe sur l'image de la commune. De plus cette entrée représente implicitement l'entrée dans la ville de Sedan.



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Entrée à caractère périurbain - Bâti traditionnel agrémenté de jardins qui tendent à rendre la perception visuelle agréable, - Trame végétale développée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Forte présence du réseau électrique - Présence de la zone commerciale juste avant l'entrée de ville.

L'entrée Nord par la RD 8043 marque le caractère périurbain

Il s'agit ici de l'entrée en direction de Bazeilles.



ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Entrée à caractère périurbain, Continuité de l'urbanisation - Présence du bâti traditionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de délimitation entre la ville de Sedan et la commune de Balan, - Réseau électrique prédomine - Forte présence du réseau électrique.

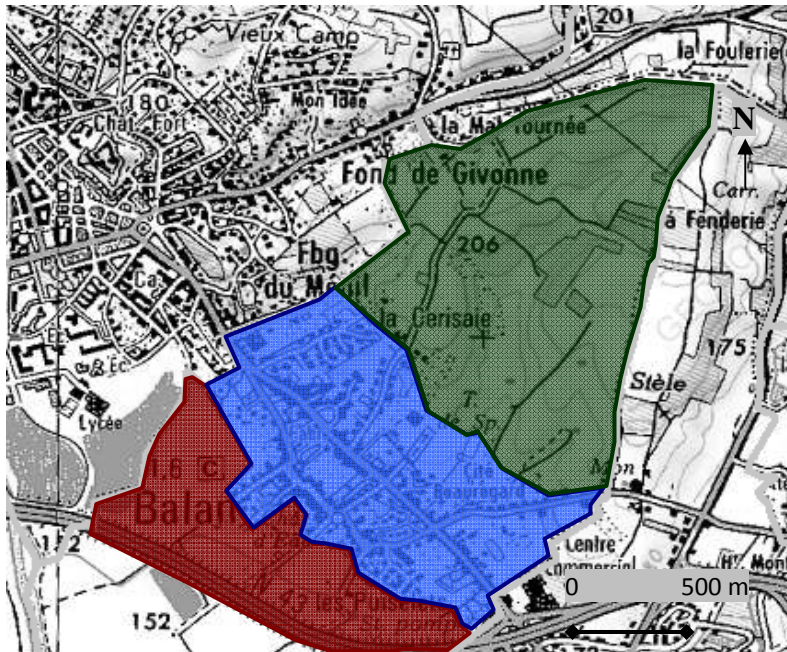
L'entrée Ouest par la RD 17 affirme le caractère rural

Il s'agit ici de l'entrée en provenance de La Moncelle.

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> - Entrée à caractère rural, - Paysage ouvert du fait de la présence des prairies à droite. 	<ul style="list-style-type: none"> - Déséquilibre de part et d'autre de la chaussée entre l'urbanisation (à droite) et zone de boisée (à gauche) - Candélabres imposants.



Evaluation de la sensibilité paysagère



Légende

- Zone sensible
- Zone moyennement sensible
- Zone peu sensible

*Carte de sensibilité paysagère
Source : ETC – Fond de plan IGN*

➤ **Des zones sensibles**

Ces zones sont classées sensibles puisqu'elles représentent un intérêt paysager ou patrimonial particulier :

- La plaine alluviale (zone inondable),
- la vallée de la Meuse.

La plaine alluviale considérée comme zone inondable représente un intérêt écologique majeur. Le centre ancien, quant à lui, bénéficie de monuments et d'un patrimoine bâti que la commune doit conserver.

Il s'agit ici de zones qu'il faudra préserver afin d'éviter toute dégradation du paysage ou du patrimoine. Ces zones constituent des enjeux communaux importants.

Tout aménagement projeté dans ces zones devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble et de précautions particulières permettant de préserver ces éléments déterminants du paysage local.

➤ **Des zones moyennement sensibles**

Ces zones représentent un intérêt amoindri en ce qui concerne le niveau de sensibilité mais doivent cependant bénéficier d'une réflexion globale pour tout aménagement puisqu'elles participent à l'harmonie générale du paysage et contribuent à son équilibre.

Les aménagements dans ces secteurs devront faire l'objet d'une réflexion globale, afin de ne pas dénaturer le site environnant tant urbain que paysager.

Certaines de ces zones peuvent être propices à une urbanisation, de par leur configuration, leur exposition et leur liaison avec l'environnement urbain et paysager.

➤ **Des zones peu sensibles**

Ces zones font pour la plupart l'objet d'écrans (reliefs ou végétaux) permettant de limiter l'impact d'éléments nouveaux dans le paysage. Il peut s'agir de zones de qualité médiocre, pour lesquelles un aménagement permettrait d'en améliorer l'aspect. Un écran végétal conséquent dans la partie Nord du territoire qui favorise l'implantation de zones d'extension urbaines.

2.3. AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES

Sites archéologiques

Le territoire communal est constitué de plusieurs sites archéologiques :

- Un site d'époque indéterminé au Sud-est du territoire communal,
- Une ancienne maladrerie au Nord-ouest de la commune,
- Un site d'époque romaine.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004 régleme nte les dispositions relatives au patrimoine archéologique.

Les décrets d'application qui en découlent ont modifié la saisine de la D.R.A.C. pour :

1. *les secteurs sur les sites archéologiques et dans un périmètre de 100 mètres autour* : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur **500 m² et plus** ;
2. *les secteurs sensibles et dans un périmètre de 100 mètres autour* : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur **2000 m² et plus** ;
3. *le reste du territoire de la commune* : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de **10 000 m² et plus** ;

Une redevance d'archéologie préventive issue des lois susvisées, et sous certaines conditions a été instituée pour tout projet de 1000 m² et plus de surface hors œuvre nette sur des terrains de plus de 3000 m² et plus.

Par ailleurs, la D.R.A.C. souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets de grands travaux (remembrements, routes, installations classées, etc.) afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

Sites monuments classés

La commune ne dispose d'aucun site monuments classés sur son territoire.

Risques naturels

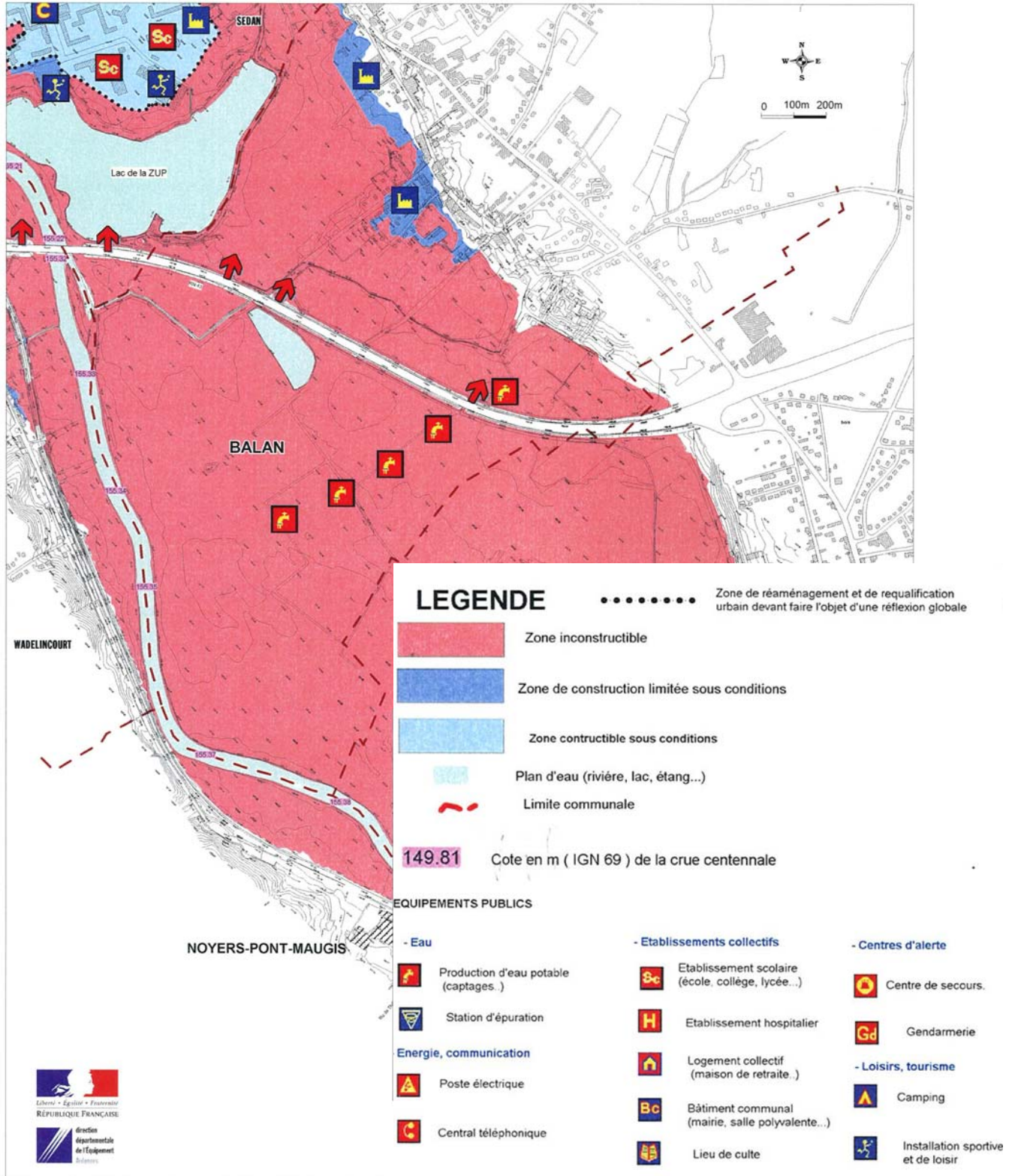
Une partie de la commune de Balan est inscrite dans le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Meuse de Bazeilles à Chalandry – Elaire. Approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} décembre 2003. Ce plan a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation de sols et à la construction des futurs biens.

La zone inondable occupe une vaste plaine, en rive droite de la Meuse jusqu'aux premières habitations localisées eau Sud de la commune. Le territoire de Balan, avec celui de Bazeilles, présente un important champ d'expansion des crues. Ces terres sont constituées de grandes prairies. Quant à l'habitat individuel, seul les constructions les plus au Sud sont menacées par le risque inondation. S'agissant des activités, deux entreprises sont classées en zone inondable : celles de Carpette Système et Bazaille.



Conformément à l'article L.652-4 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU selon l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Les communes inscrites dans ce plan se doivent d'informer régulièrement la population sur les risques et les dispositions prises par la commune pour mieux les appréhender. Le maire a donc un rôle d'obligation d'information sur les risques.



PPRi Meuse Amont I – Commune de Balan/Extrait de la planche 5 de la carte de zonage réglementaire.

Il convient de se reporter au règlement (*annexé au dossier de P.L.U.*) du Plan de Prévention des Risques Inondation pour plus de précisions sur les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables dans chaque zone. La cartographie ci-jointe est extraite du zonage réglementaire du PPRI.

Dix arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sont recensés sur le territoire communal dont 9 pour inondations et coulées de boue et un pour inondations, coulées de boue et mouvement de terrain (source : prim.net, ma commune face aux risques mise à jour le 22/01/2009).

La commune est aussi répertoriée sur l'Atlas des zones inondables de la Meuse et de la Chiers diffusé le 1^{er} janvier 2001.

Le risque inondation peut se traduire par :

- des inondations de plaine : débordement du cours d'eau, la remontée d'une nappe phréatique,
- une stagnation des eaux pluviales,
- Un ruissellement important avec coulées de boue
- Ou des crues torrentiels.

Rappel :

"Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau variables; elle est due à une augmentation du débit du cours d'eau provoquée par des pluies importantes ou durables voire par la fonte des neiges".

Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute demande d'occupation du sol dans les zones inondables pourra se voir opposer un refus en raison du risque connu. Les zones d'extension délimitées par le PLU devront être situées en dehors des zones exposées au risque inondation.

Inventaires institutionnels

Le territoire communal n'est compris dans aucun inventaire scientifique de type Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), zone d'Internet Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) ou encore site Natura 2000.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La **Loi du 3 janvier 1992** s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

Les principes fondamentaux en sont la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau, le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique, l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau.

Il conviendra de prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse, actuellement en cours de révision. Les décisions prises dans le domaine de l'eau devront prendre en compte les dispositions du SDAGE, voire être compatibles avec lui.

Cette loi a de ce fait des incidences sur les Plans Locaux d'Urbanisme, tant au niveau de l'assainissement que de la maîtrise du ruissellement.

➤ **Assainissement**

Le **décret 94-469 du 03.06.1994** impose aux communes la **réalisation d'un zonage** de leur territoire, distinguant notamment les secteurs relevant de l'assainissement collectif de ceux relevant de l'assainissement non collectif (autonome ou semi-groupé).

➤ **Maîtrise du ruissellement**

L'article 35 de la loi sur l'eau fait obligation aux communes :

- de définir les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- de définir les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, si nécessaire, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le relief vallonné en partie haute de Balan n'est pas sans impacts en cas de pluies soutenues, en provoquant des apports d'eaux vers la partie Sud du territoire.

La protection des entrées de ville

L'amendement Dupont du 2 février 1995 interdit les nouvelles constructions en dehors des zones urbanisées dans une bande de 75 mètres ou 100 mètres autour des voies classées à grande circulation. Notamment la route nationale 1043 dans le cas de la commune de Balan.

Cette interdiction ne s'applique pas lorsqu'un PLU prévoit d'autres règles justifiées concernant cette bande 75 mètres ou 100 mètres. Notamment lorsque le volet paysager est présent.

Il sera donc nécessaire de délimiter les secteurs concernés par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, ayant pour objet de garantir la qualité des entrées de ville.

Classement sonore des infrastructures

Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres, la RN 1043 a été classée infrastructure bruyante par arrêté préfectoral du 5 mai 1999.

La circulaire du 25 mai 2004, indique que les bases techniques des arrêtés en vigueur doivent être réexaminées tous les cinq ans. Dans le cadre de la révision des cartes sonores actuelles, le territoire de la commune de Balan est concernée pour la RN 1043 par un projet d'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports en catégorie 2 (niveau sonore diurne compris entre 76 et 81 décibels). A ce titre une zone de protection sonore, soit une largeur affectée par le bruit (bande de 250 mètres) de part et d'autre de la voie, sera reportée sur les documents graphiques en annexes.

Bâtiments d'élevage

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, il est nécessaire que le P.L.U prenne en compte les contraintes d'éloignement minimum (100 ou 50 mètres selon qu'il s'agit d'une installation classée ou pas) liées à l'existence de bâtiments d'élevage. Le zonage devra :

- proscrire la création de zones à urbaniser à proximité de telles installations,
- prévoir une zone tampon en limite de zone agricole et de zone urbaine où la construction des bâtiments d'élevage sera interdite, afin de préserver les habitations existantes et les zones de développement futur.

La commune de Balan recense deux bâtiments d'élevage non classés pour la protection de l'environnement. Toutefois ces derniers sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Ces bâtiments sont situés à l'est de l'avenue Charles de Gaulle. Seul un bâtiment est reporté dans le plan graphique du règlement dans la mesure où le second est en cessation d'activités ; il s'agit du centre équestre.



Captages en eau potable

La partie Sud-ouest de la commune est concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) Balan/Bazeilles/Sedan, déclarée d'utilité publique depuis le 7 décembre 1993.

Lutte contre l'incendie

Elle peut être assurée à partir du réseau, de points d'eaux artificiels ou de cours d'eau naturels.

La charte départementale sur la défense extérieure contre l'incendie du 27 décembre 2004 rappelle les principes généraux de l'utilisation du réseau potable :

- Chaque hydrant doit avoir un débit de 60m^3 (17l/s) sous 1 bar (0.1Mpa) de pression minimum,
- Chaque point d'eau naturel et/ou artificiel doit fournir un volume de 120m^3 utilisable en deux heures,
- La distance entre chaque hydrant doit être inférieure à 200m.

Le rapport du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) des Ardennes de 2010 ne recense aucune anomalie particulière sur le territoire communal.

Vingt-six poteaux incendie sont répertoriés : rue Jockay, rue de l'église, rue Delorme, Lotissement les Puisselets, Résidence du château, avenue générale Charles de Gaulles, Cité Beaugard, Allée des Cerisiers, Lotissement du Fond de Navaux, Rue Magnon, Lotissement la Ceriseraie, ruelle des Vignes, Rue poupart de Neufelize, Place de la Mairie, lotissement les Clairs chênes et le lotissement les Buires.

Une réserve incendie, d'une capacité de 120m^3 , est également localisée sur le parking de Brico-marché en entrée de ville Est.

Par ailleurs, des problèmes de pression peuvent subvenir au niveau de la route de la Moncelle. Les ruissellements des eaux ne peuvent être gérés notamment au niveau de la cité Beaugard de par son accès limité.

La prise en compte du développement durable dans le document d'urbanisme

Le document d'urbanisme doit prendre en compte les évolutions législatives avec notamment la loi de programme Grenelle 1 (octobre 2008) et la loi d'engagement sur l'environnement (Grenelle 2). Il s'agira de prendre en compte plusieurs problématiques dans le PLU, à savoir :

- **L'économie de l'espace** : densité, limiter l'étalement urbain, favoriser le développement des éco quartiers,
- Les **déplacements** : favoriser la desserte des transports en commun,
- **Préserver la biodiversité** : éviter d'empiéter sur les espaces agricoles et naturels,
- **Promouvoir les énergies renouvelables** : maison passive, développement de l'utilisation d'énergie solaire,
- **Gérer l'eau** : gestion raisonnée de l'eau, limiter les surfaces imperméables des sols,
- **Gestion des déchets** : privilégier le tri sélectif,
- **Informé la population** : favoriser une démarche participative quant au développement durable de la commune.

2.4. SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE

La vallée de la Meuse, partie Sud-ouest du territoire communal	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Paysage de qualité qui offre des perspectives élargies, - Le réseau hydrographique, vallée de la Meuse et sa ripisylve, est un élément structurant du paysage dans la partie sud du territoire le paysage, - Intérêt écologique de la zone humide : favorise le développement de la faune et de la flore. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone inondable en bordure du centre ancien de la commune, - Fragilité des écosystèmes et des biotopes : risque de perte de diversité à long terme, risque de pollution de la nappe phréatique, d'érosion.
<p>ENJEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver les espaces naturels de qualité, - Préserver le maillage arboré favorisant le développement de la faune et une meilleure intégration du bâti, - Assurer la gestion raisonnée de l'eau pour éviter des risques d'inondation. 	

Le paysage agricole, partie Nord-est	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Paysage de qualité intégrant un relief vallonné constitué de pâtures et de haies bocagères, - Vues élargies sur l'espace agricole, - Préserver les écosystèmes diversifiés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une surface d'exploitation peu utilisée, grande surface enherbée,
<p>ENJEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité agricole sur le territoire communal, - Préserver la qualité du paysage en limitant les constructions hétérogènes et en favorisant un traitement paysager, - Préserver les corridors écologiques formés d'espaces boisés, - Développer des cheminements piétons dans l'espace agricole pour favoriser la découverte d'un paysage de qualité. 	

Le paysage urbain	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Qualité du bâti du centre ancien, - Plusieurs opérations d'habitat groupé sur le territoire communal, - Traitement paysager de qualité qu au sein de la commune, 	<ul style="list-style-type: none"> - Des réhabilitations parfois maladroites au sein du bâti ancien, - Contraintes au développement de l'urbanisation : relief et zone inondable, - Des activités dispersées sur l'avenue Charles de Gaulle
<p>ENJEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'image du centre ancien, - Poursuivre les efforts en termes de mixité sociale en développant des logements accessibles à tous, - Inciter à la réhabilitation de qualité des habitations, - Maintenir et développer les efforts en termes de traitement paysager, - Envisager une urbanisation de qualité en assurant démarche de réflexion globale sur le territoire. 	

TROISIEME PARTIE – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) – MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU, DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3.1	LE P.A.D.D. : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT A SES BESOINS ET SES OBJECTIFS	59
3.1.1.	Une révision du PLU nécessaire à la traduction du projet communal	59
3.1.2.	Détermination des besoins et objectifs du projet communal justifiant les choix établis dans le P.A.D.D.	61
3.1.3.	La transcription du projet communal dans le p.A.D.D. et sa justification par rapport aux principes généraux définis dans le code de l'urbanisme	65
3.1.4.	Traduction du P.A.D.D. dans les autres pièces du document d'urbanisme	70
3.2.	MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	73
3.2.1.	Zones urbaines (u)	73
3.2.2.	Zones à urbaniser (au)	89
3.2.3.	Zones agricoles (a)	95
3.2.4.	Zones naturelles et forestieres (n)	97
3.2.5.	Justifications établies dans les choix d'orientations d'aménagement et de programmation	100
3.2.6.	Emplacements réserves	103

3.1 LE P.A.D.D. : TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL PAR RAPPORT A SES BESOINS ET SES OBJECTIFS

3.1.1. UNE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NECESSAIRE A LA TRADUCTION DU PROJET COMMUNAL

En constante évolution, la commune de Balan envisage, par le biais du présent document d'urbanisme, d'adapter les problématiques communales aux nouveaux enjeux pris en considération dans les lois de Solidarité et Renouvellement Urbains (2000) et la loi "Urbanisme et Habitat" (2003). L'ancien document d'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 28 janvier 1982, mise à jour le 4 janvier 1993, révisé le 25 juin 1999, et modifié cinq fois entre 2001 et 2008, dont la dernière en date est celle du 20 mars 2008, ne suffit plus à prendre en compte les nouveaux besoins exprimés par la commune.

Par délibération du Conseil Municipal du 3 novembre 2008, la commune de Balan a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme " en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement (...). Il apparaît nécessaire de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune" (*extrait de la délibération*). En périphérie immédiate de la ville de Sedan, le contexte périurbain de la commune laisse apparaître de nouveaux besoins auxquels le document d'urbanisme actuellement en vigueur (P.O.S.) ne permet pas de répondre. Ainsi, la commune a souhaité opter pour la mise en œuvre d'un outil de planification stratégique visant à répondre aux évolutions actuelles du territoire.

A cet égard, la commune projette d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité ; c'est pourquoi elle s'est attachée à définir ses réelles capacités d'accueil tout en prenant en compte ses capacités en matière d'équipements, de commerces et de services. Il s'agit dès lors de mener une réflexion globale sur l'arrivée de nouveaux habitants au sein du territoire communal. Il est donc projeté, à **l'horizon 2025, une augmentation de la population estimée à 8 %**, soit environ **133 nouveaux habitants**, au regard des données démographiques de ces dernières années et de la volonté communale exprimant le souhait de répondre aux attentes des habitants en matière de logement. Ainsi, la commune a mis en exergue des objectifs d'évolution de la population et les besoins qui en résultent. Elle met également en évidence, à travers ce document d'urbanisme, l'imbrication de politiques transversales (déplacements, développement de l'activité, pérennité des espaces agricoles, etc...) et la prise en compte de nouveaux enjeux tels que la mixité du bâti, la mixité sociale ou encore la gestion économe de l'espace.

Les principales évolutions du présent document d'urbanisme par rapport au P.O.S. modifié de 2008 s'attachent à affirmer, d'une part, la vocation commerciale de l'entrée de ville de la commune de Balan, et à assurer une politique transversale autour de deux thèmes majeurs : les déplacements et l'accueil d'une nouvelle population. Ces grandes thématiques, habitat et déplacement, ne doivent pas être traitées séparément d'une manière à garantir une certaine cohérence sur le territoire communal.

Le présent document d'urbanisme prend en compte plusieurs obligations relatives aux textes législatifs et réglementaires en vigueur, à savoir :

- Des servitudes, affectant l'utilisation des sols, en vigueur sur le territoire communal,
- Des dispositions concernant les entrées de ville au regard de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme,
- Des dispositions relatives à l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme permettant d'identifier les éléments remarquables sur le territoire communal,
- De la protection des paysages et des sites au regard de la loi du 8 janvier 1993,
- De la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,



- ❑ De la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ❑ De la loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976,
- ❑ De la loi relative à la protection de l'environnement du 2 février 1995 (Loi Barnier),
- ❑ De la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 modifiée par l'ordonnance n°2000-914 du 18 septembre 2000,
- ❑ De la loi archéologie préventive et ses décrets d'application qui en découlent,
- ❑ De la loi sur le traitement des déchets du 13 juillet 1992,
- ❑ Des dispositions relatives à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sur la préservation des espaces agricoles,
- ❑ Des adaptations résultant des modifications de classement des installations agricoles.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Balan vise à développer l'urbanisation selon les besoins à l'horizon 2025. Ce projet s'inspire notamment des mesures engagées dans la loi du 12 juillet portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) prise en compte à l'échelle nationale, assurant ainsi une urbanisation durable et cohérente de son territoire.

La mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet d'apporter des solutions prééminentes aux résultats du diagnostic sociodémographique et à l'état initial de l'environnement.



3.1.2. DETERMINATION DES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL JUSTIFIANT LES CHOIX ETABLIS DANS LE P.A.D.D.

Le contexte législatif, lois SRU et UH, ainsi que le contexte local ont conduit la commune de Balan à porter une réflexion globale sur l'organisation et le fonctionnement urbain. Des projets s'affinent et induisent cette réflexion à l'échelle communale.

DEMOGRAPHIE & LOGEMENTS

CONSTATS ET BESOINS

- Une population qui ne cesse de croître sur le territoire communal (situation renforcée par le contexte périurbain),
- Une population jeune et dynamique fortement représentée sur la commune,
- Une population dont le taux d'activités est élevé, des migrations pendulaires principalement dans le bassin d'emplois Sedanais,
- Présence d'une mixité d'habitat (62% de propriétaires et 35.8 % de locataires),
- Un parc de logements ancien qui tend à rajeunir (croissance des constructions depuis 1999),

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Favoriser l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal tout en prenant en compte la problématique des déplacements,
- Besoin d'adapter les équipements et les loisirs aux attentes de la population visant à assurer le maintien d'une population jeune et dynamique sur le territoire (=> attractivité communale),
- Assurer le maintien et le développement de la population en répondant à la demande de logements (accession à la propriété/location),
- Maintenir l'effort de réhabilitation dans le centre ancien,
- Comblers les dents creuses au cœur de l'espace urbain,
- Proposer de nouveaux espaces d'urbanisation.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.

PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Dans une optique de renouvellement urbain, il s'agit de reconquérir les espaces interstitiels en privilégiant une politique transversale : déplacements, gestion de l'eau, environnement...),
- Proposer de nouveaux espaces en continuité réelle du bâti sans empiéter sur les milieux fragiles (espace agricole) et en prenant en compte la problématique de ruissellement des eaux,
- Offrir de nouveaux espaces à vocation d'habitat en assurant une mixité du statut d'occupation et une mixité du bâti (maison individuelle, habitat groupé),
- Optimiser la gestion des espaces (gestion économe des terrains) tout en préservant la qualité du cadre de vie des Balanais => privilégier des espaces de transition verte au cœur du bâti,
- Préserver la qualité paysagère en intégrant au mieux les nouvelles constructions aussi bien dans le paysage urbain que dans le paysage naturel,
- Préconiser des réhabilitations de qualité, particulièrement dans le centre ancien (patrimoine architectural à valoriser).

ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

- Proposer de nouveaux débouchés, aux abords des nouvelles zones d'urbanisation, permettant de limiter un afflux d'automobilistes trop important sur l'Avenue Charles,
- Développer des liaisons secondaires et douces en connexion avec le tissu urbain existant.



EQUIPEMENTS

CONSTATS ET BESOINS

- Une attractivité communale notamment marquée par la présence d'équipements publics et sportifs de qualité et d'un grand nombre d'associations (=> dynamique de territoire),
- Présence de deux groupes scolaires favorables au maintien et à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire communal,
- Influence de la ville de Sedan (=>proximité immédiate).

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Prendre en considération les attentes et besoins de la population,
- Préserver la présence de groupes scolaires dans la commune privilégiant ainsi l'arrivée de jeunes ménages (facteur de dynamisme),
- Maintenir la qualité des équipements publics.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.

PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Maintenir et valoriser les équipements actuels favorables au cadre de vie des Balanais,
- Préserver la dynamique de territoire,
- Prendre en compte l'accessibilité pour tous dans les projets d'aménagements futurs de manière à créer des espaces accessibles à tous.

ACTIVITES ECONOMIQUES

CONSTATS ET BESOINS

- Un territoire particulièrement attractif généré notamment par la présence d'activités artisanales, des entreprises, de commerces de proximité et de services aux personnes,
- Une activité agricole où l'élevage prédomine,

OBJECTIFS COMMUNAUX

- Une volonté marquée de préserver le territoire agricole en partie haute de Balan,
- Pérenniser les activités économiques sur le territoire communal, facteur d'attractivité économique et par conséquent créateur d'emplois,
- Optimiser et sécuriser les accès aux zones à vocation d'activités, notamment en entrée de ville.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.

CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Affirmer la vocation commerciale de l'entrée de ville, en provenance de Bazeilles, en ouvrant une zone d'extension à vocation d'activité en continuité de la zone commerciale existante,
- Mise en valeur de l'entrée de ville, actuellement peu identifiable => projet de zone à vocation d'activités sur le long terme,
- Proposer des aménagements de qualité favorable au développement du tissu économique dans la commune tout en assurant un cadre de vie de qualité pour les habitants.
- Assurer une entrée de ville satisfaisante en proposant des aménagements sécurisés et qualitatifs facilitant également l'intégration des entreprises dans leur environnement.



CONSTATS ET BESOINS

- Des flux d'automobilistes notables sur l'avenue Charles de Gaulle qui génèrent des problèmes de circulation : ralentissements, nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les riverains,
- Un manque de connexions entre les lotissements créant ainsi des secteurs d'habitat isolés,
- Une signalisation de police peu adaptée (circulation conséquente, dysfonctionnement des feux, vitesse excessive, manque de visibilité de certains carrefours) au contexte périurbain de cette avenue en direction de la ville de Sedan,

OBJECTIFS COMMUNAUX

- La problématique des déplacements représente un enjeu majeur pour la commune. Ainsi, elle souhaite organiser un réseau de déplacements cohérent et sécurisé,
- Assurer la fluidité des déplacements sur l'avenue Charles de Gaulle.
- Adapter le maillage viaire aux besoins de la population et à la circulation des automobilistes actuels et à celle des futurs habitants.



MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.

ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

- Fluidifier le trafic de l'avenue Charles de Gaulle en proposant des alternatives aux automobilistes => création d'un nouveau débouché,
- Garantir aux usagers de la route des déplacements sécurisés,
- Désenclaver les lotissements en privilégiant la création de liaisons douces transversales afin de privilégier le déplacement piétonnier.

ENVIRONNEMENT : PRATIQUES AGRICOLES ET PAYSAGE NATUREL

CONSTATS ET BESOINS

- Des composantes paysagères variées sur le territoire agricole qui participe à la qualité du cadre de vie des Balanais mais profite également à l'attractivité économique du territoire (activité prédominante de l'élevage au Nord sur les glacis agricoles).

OBJECTIFS COMMUNAUX

- La commune de Balan souhaite sauvegarder ces paysages de qualité, qui pour certains relèvent également d'une activité économique (glacis agricoles),
 - Assurer un développement de l'urbanisation en cohérence avec les besoins ressentis de la population de manière à préserver ces espaces naturels et agricoles,
 - Préserver les transitions vertes facilitant l'intégration de la silhouette urbaine, et plus particulièrement des nouvelles constructions dans l'environnement local,
 - En contexte périurbain, à proximité immédiate de la ville de Sedan, la commune désire préserver les potentialités du territoire en terme de paysages : plaines alluviales, glacis agricoles, espaces boisés. Ce potentiel paysager renforce la qualité du cadre de vie de la population Balanaise.
 - Préserver les richesses écologiques (biodiversité à sauvegarder) du territoire.
 - Affirmer l'identité communale en contexte périurbain,
- Mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU P.A.D.D.

PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Préserver la qualité des paysages diversifiés de la commune en assurant une gestion économe des espaces et en limitant les constructions (particulièrement dans la plaine alluviale,
- Adopter une gestion raisonnée de l'eau sur le territoire évitant ainsi des risques d'inondation dans la partie Sud de Balan,

- Privilégier le maintien des trames végétales existantes de manière à intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement local évitant ainsi toute détérioration notamment visuelle, du paysage.

ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

- Promouvoir la préservation des chemins ruraux offrant un parcours de découverte des paysages pour les Balanais,
- Préserver le caractère rustique des glacis agricoles en proposant des aménagements qualitatifs en cohérence avec le paysage environnant (traitement de la chaussée et de la liaison douce en revêtement rustique).

VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL

- Préserver les zones inondables favorables à la diversité des espèces animales et végétales,
- Garantir la pérennité des activités agricoles sur le territoire en privilégiant une gestion plus économe de l'espace,
- Poursuivre des efforts en termes de traitement paysager dans l'ensemble de la commune.
- Préserver les éléments de paysage dans le but de les protéger tout en renforçant la qualité de vie des Balanais.

Des projets d'aménagement menés selon la démarche environnementale engagée par l'ADEME

Cette démarche expose, au regard des spécificités des projets, la prise en compte de différentes problématiques ; ainsi, les principes généraux d'aménagement tendent à soulever la question des ressources naturelles (gestion raisonnée de l'eau, optimisation énergétique), des incidences sur le bruit, la qualité de l'air, la gestion des déplacements et des déchets, la prise en compte de risques potentiels, la préservation voire le développement de la biodiversité, etc...



3.1.3. LA TRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE P.A.D.D. ET SA JUSTIFICATION PAR RAPPORT AUX PRINCIPES GENERAUX DEFINIS DANS LE CODE DE L'URBANISME

Engagée dans la procédure de révision du document d'urbanisme, les dispositions incluses dans ce présent document répondent aux mesures générales exposées dans le loi de Solidarité et Renouvellement Urbains. Ainsi, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reflète la politique stratégique d'aménagement et d'urbanisme de la commune (Cf. Document n°2 du présent dossier).

Clé de vôûte du projet de P.L.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme, les principales volontés, retenues par la commune à l'horizon 2025.

Le P.A.D.D prend en compte les résultats recensés, au préalable dans le présent document, dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Il met ainsi en adéquation plusieurs besoins et enjeux touchant à la politique d'habitat, à la gestion des déplacements, au développement économique, à la qualité environnementale... ; permettant ainsi de garantir un équilibre entre les principes fondamentaux du développement durable : l'économie, le social et l'environnement.

La mise en œuvre de cette démarche globale vise par la suite à délimiter les zones du P.L.U. : zones urbaines, à urbaniser, naturelles et forestières, et agricoles.

L'élaboration de ce projet est au libre choix de la commune ; il doit néanmoins respecter les principes fondamentaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1-1 du code de l'urbanisme, et les orientations établies au niveau supra communal (servitudes d'utilité publique).

Le respect des objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Balan est établi dans le respect des principes fondamentaux énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

“ L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;”

La commune de Balan a souhaité assurer un équilibre des espaces urbanisés et des espaces naturels ou relevant de l'activité de l'homme (espaces agricoles). Il s'agit dès lors de reconquérir les espaces interstitiels de la commune parfaitement intégrés dans le tissu urbain existant. Dans une quête de renouvellement urbain, la stratégie communale est de privilégier dans un premier temps l'urbanisation de ces espaces. En effet, il convient de répondre aux prévisions démographiques et à la forte pression foncière due en grande partie à la proximité de la ville de Sedan. Constituée de zones humides au Sud, la commune de Balan reste limitée dans ses choix d'urbanisation ; agir dans une optique de renouvellement urbain permet donc de combler les dents creuses d'une part, et de renforcer la continuité du bâti existant d'autre part.

Il s'agit ainsi de mettre en adéquation le développement de la population envisagé et les capacités d'accueil et d'équipements de la commune. Afin de répondre également à la demande élevée de terrains à bâtir, un développement d'une urbanisation maîtrisée est envisagé en partie haute de la commune en continuité du bâti existant.

Le renouvellement urbain permet dès lors de préserver les espaces naturels et agricoles. En contexte périurbain, la commune possède des potentialités non négligeables sur la commune qu'elle se doit de préserver. C'est pourquoi, elle opte dans un premier pour un développement rationnel de l'urbanisation. En cohérence avec cette démarche, le secteur de la Mal Tournée (Au nord de la commune) ne fait l'objet d'aucune urbanisation future évitant dès lors le phénomène de mitage et l'empiétement d'un développement urbain sur les espaces agricoles. De par ce choix, il convient également de préserver le caractère rural du secteur.

Dans le cadre de préservation des paysages locaux, la commune a mis en place un recensement des éléments à caractère patrimoniale ou paysager marquant ainsi l'identité communale tout en assurant un la préservation des richesses locales.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables de la commune permet de mettre en évidence le développement d'une urbanisation modérée respectueuse des espaces naturels et agricoles qui entourent le tissu urbain, soit 74.7 % du territoire communal.

“ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;”

a prise en considération du principe de diversification et de mixité permet d'éviter toute discrimination sur le territoire. A cet effet, la volonté communale est de retranscrire une politique de mixité comprise dans le développement de l'urbanisation.

Concernant les activités, la commune envisage d'élargir la zone d'activités actuelle (Brico marché) affirmant ainsi une entrée de ville à vocation commerciale. Cette zone située aux abords des habitations ne devra pas générer de nuisances particulières pour les riverains localisés aux alentours. Pour ce faire, un espace tampon est programmé (zone N) ; espace nécessaire au maintien de la qualité de vie des riverains.

En termes d'habitat, la commune vise à favoriser la mixité sociale en proposant de l'habitat plus ou moins dense en fonction des besoins dans un même secteur. Prenons les exemples des secteurs "Le Cerisier" et "La mouchette", la commune a souhaité intégrer dans ces secteurs de l'habitat individuel mais également de l'habitat groupé permettant à la fois de répondre à une demande diversifiée sur le territoire et de favoriser la mixité du statut d'occupation. C'est en ce sens que la commune de Balan poursuit ces efforts en terme de mixité. Le développement de ces secteurs permet ainsi de satisfaire à la demande tout en prenant en compte les prévisions démographiques. Le développement de l'urbanisation ne se fera qu'en partie haute du territoire de Balan afin d'éviter le risque inondation aux futurs logements. Un aménagement d'ensemble de chaque zone d'habitat est projeté en vue de définir les principes généraux applicables à chaque zone.

Le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités requiert également l'intégration des politiques de déplacements et de gestion de l'eau pour assurer au mieux la qualité des aménagements, et également le fonctionnement urbain de Balan. A cet égard, ils 'agit de créer des conditions d'accueil satisfaisantes pour les futures habitants mais également le maintien du cadre de vie des Balanais. Dès lors, le présent document intègre une politique de déplacements sécurisés et tout particulièrement l'avenue Charles de Gaulle en effectuant un recensement des points faibles. En ce sens, un contournement de cette avenue est envisagé de manière à y alléger le trafic automobile. Par ailleurs, outre les déplacements automobile, la commune a voulu renforcer le déplacement piéton inter quartiers de manière à soutenir la cohésion sociale entre habitants et de faciliter les déplacements en mode doux (piétons / cyclistes). Quant à la problématique de l'eau, une réflexion globale a été menée de manière à limiter le risque inondation particulièrement présent en partie basse de la commune. Dès lors, le Plan de Prévention des Risques inondations sur la commune a été pris en compte dans le présent dossier permettant, d'une part, d'éviter toute construction dans cette zone et de préserver, d'autre part, le cadre paysager, offert par la prairie alluviale. Pour le reste du territoire urbanisé, il est vivement préconisé dans les orientations d'aménagement l'infiltration des eaux pluviales et/ou la récupération des eaux de pluies. Cette action doit être menée tant à l'échelle communale en préservant des sols perméables, qu'à l'échelle individuelle visant ainsi à assurer globalement, une gestion maîtrisée des eaux pluviales (récupération de l'eau sur la parcelle notamment).

Le présent document participe à développer une diversité fonctionnelle (habitat, activités, équipements) en intégrant en zones urbaines la possibilité d'implanter des activités (commerces, services...) compatibles avec les constructions environnantes.



“ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et de patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.”

- Outre les besoins en habitat, elle prend également en compte le fonctionnement général de la commune (politique de déplacements, gestion de l'eau, préservation des espaces) afin d'assurer un équilibre entre économie, social et environnement. Cette politique vise également à préserver voire améliorer la qualité du cadre de vie des Balanais. L'intégration de plusieurs politiques s'applique sur l'ensemble du territoire ; il s'agit ici d'affirmer la durabilité des projets via la prise en compte des politiques transversales. La commune a également mis en exergue les éléments à valeur patrimoniale de manière à les préserver d'une part et affirmer l'identité communale d'autre part. La capacité d'accueil en logements dans la commune correspond aux prévisions démographiques tout en assurant une mixité du bâti (maison individuelle / habitat groupé) permettant ainsi de densifier l'espace tout en prenant en compte la réalité de la demande de logements et les constructions déjà existantes.

- Les prévisions démographiques de la commune sont évaluées au regard de la tendance observée ces vingt-cinq dernières années en matière de croissance démographique.

Période intercensitaire	1982-1990	1990-1999	1999-2007	Evolution moyenne 1982-2007	Objectif 2025
Evolution en %	+ 14.00%	+ 2.80 %	+ 2.50 %	+ 6.40 %	+ 8 %

En prenant en compte l'évolution démographique de ces dernières années, la progression démographique envisagée à l'horizon 2 025 est estimée à 8 %, soit environ cent trente habitants de plus sur quinze ans. Cette estimation est certes plus élevée que ces quinze dernières années ; mais la commune souhaite cependant prendre en considération la forte pression foncière liée à la proximité de la ville de Sedan.

Ainsi, la conception du P.L.U. repose notamment sur un équilibre entre accueil de la population et utilisation économe de l'espace de manière à éviter la création d'une urbanisation en contradiction avec les capacités d'accueil de la commune. Or, la notion de densité est à mesurer en fonction des besoins existants et des constructions environnantes de manière à ce que la densité appliquée sur le territoire ne soit pas préjudiciable à la qualité de vie des Balanais. Autrement dit, les orientations d'aménagement et de programmation du présent rapport permettent d'inclure des zones denses et moins denses permettant de satisfaire les demandes et les besoins, tout en minimisant l'empiétement sur les espaces agricoles. Il ne s'agit pas non plus de créer des parcelles de 1 500 m²; un juste milieu doit être trouvé permettant de satisfaire toutes les catégories de population et d'agir dans une gestion économe de l'espace dans la mesure du possible. Cette urbanisation tend également à s'intégrer au paysage local par un traitement paysager qualitatif en cohérence avec l'environnement immédiat.

- Consommation de l'espace : selon le document du POS, environ 7.3 hectares ont fait l'objet d'un développement de l'urbanisation, et ont accueilli 49 nouvelles constructions ces dix dernières années. Ainsi, la densité est estimée à environ 7 logements à l'hectare. Un effort de resserrement est donc préconisé et influé, dans le présent document d'urbanisme, avec pour objectif une densité moyenne de dix logements à l'hectare (mêlant habitat groupé et habitat pavillonnaire).

Le développement de l'urbanisation permettra de répondre à la progression démographique. Or, la commune souhaite urbaniser son territoire tout en préservant l'identité paysagère marquée par la plaine alluviale et les glacis agricoles et espaces naturels; l'objectif étant alors de limiter l'emprise de l'urbanisation à venir sur ces espaces de qualité qui offrent notamment un cadre de vie de qualité aux Balanais.



Elle a donc décidé de mettre en adéquation le développement de l'urbanisation et la préservation des richesses locales.

Concernant l'extension de la zone d'activités existante, elle devra faire l'objet d'un projet défini prenant en compte les principes généraux des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. document n° 3 du présent dossier) qui vise à intégrer au mieux la nouvelle extension dans le site existant (prise en compte du terrain naturel existant, traitement paysager à respecter). Elle devra faire l'objet de prescriptions particulières de manière à limiter les nuisances pour les zones d'habitat environnantes.

+ Le principe de l'utilisation rationnelle de l'espace au travers des problématiques des risques, pollutions et nuisances est également précisé dans l'article L.121-1 :

Les risques naturels et l'eau

- La commune recense un risque majeur: le risque inondation relevé au Sud Ouest du territoire communal. Cette zone fait l'objet de 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

- A cet égard, la lutte contre les inondations s'inscrit également dans le projet communal ; ce dernier prévoit dès lors de rendre inconstructibles le Sud du Territoire, conformément au Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au document de P.L.U., les constructions au Sud du territoire communal. Les mesures ne s'arrêtent pas ici : il s'agit aussi de traiter la question des ruissellements des eaux pluviales dans une optique de limiter ces derniers. Les futures opérations d'aménagement engagées dans la commune ne devront en aucun cas aggraver le risque d'inondation existant. Le projet de PLU prend en outre en compte l'implantation de bassin de rétention en cours de réalisation sur le territoire communal.

La crue du 25 janvier 1995 a touché une vingtaine d'habitations, localisées au sud de Balan, ainsi que l'entreprise "Carpet Systèmes". Lors de cet incident, la rue principale a été momentanément fermée au niveau de la place de la mairie. L'eau est devenue impropre à la consommation durant une semaine suite aux dégâts suscités par la crue. La zone inondable occupe une vaste plaine alluviale jusqu'aux premières habitations au Sud de la commune. Cette zone est dès lors inscrite en zone Ni compte tenu de sa vulnérabilité. Les habitations les plus propices à être affectées par le risque inondation sont celles implantées le long de la rue des Puisselets, de la rue Hanrat, rue du Jockey et du chemin de la Fontaine.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme " toute demande d'occupation du sol dans les zones inondables pourra se voir opposer un refus en raison d'un risque inconnu".

Des prescriptions pour les constructions nouvelles font l'objet de dispositions à mettre en place permettant d'atténuer le débit des eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement.

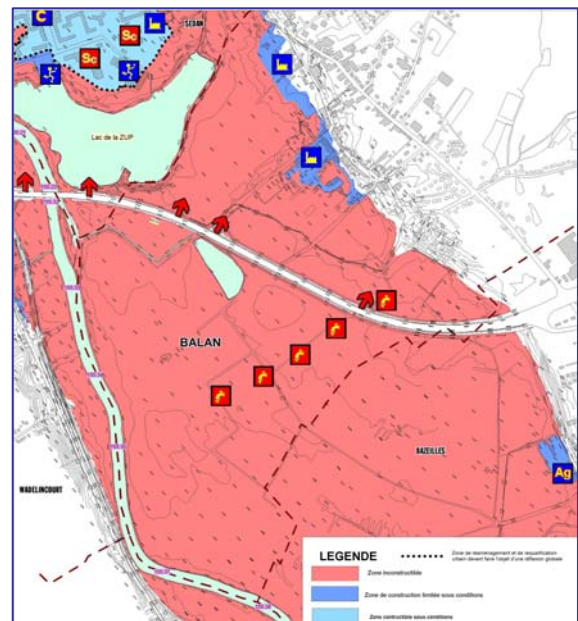
Approuvé le 1^{er} décembre 2003, le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) est annexé au présent document (cf. document n° 5E du présent dossier) et pris en compte dans le projet de P.L.U.

Cette zone fait alors l'objet de prescriptions contraignantes :

- **Zone rose** : plaine alluviale où les **terrains sont inconstructibles**,

- **Zone bleue** : premières habitations où la construction des terrains est rendue possible sous certaines conditions (limiter l'exposition directe à l'inondation des logements).

PPRi Meuse Amont 1 approuvé le 1^{er} décembre 2003
Commune de Balan - Extrait de la planche 5 de la carte de zonage réglementaire/Source : DDT des Ardennes



Ces zones sont délimitées en fonction du niveau d'expansion des crues donc à l'exposition au risque inondation. Ces prescriptions ont pour objet de ne pas aggraver le risque inondation et d'éviter d'exposer les habitants au risque d'inondation.

Par ailleurs, l'inconstructibilité de cette zone permet d'agir dans une optique de préservation de l'environnement. En effet, l'inconstructibilité de la plaine alluviale permet également de garantir le maintien des richesses écologiques fortement développées dans ces milieux humides.

Le risque inondation est également pris en compte sur l'ensemble du territoire communal afin de limiter l'afflux trop important d'eau au Sud du territoire. Autrement dit, il est vivement recommandé dans les orientations d'aménagement l'application d'une gestion des eaux pluviales raisonnée en préconisant la perméabilisation des sols, l'infiltration des eaux de pluie, etc... Il semblait indispensable à la commune d'agir en ce sens afin de limiter, dans la mesure du possible, ce risque.

Il apparaît également nécessaire de mettre en cohérence les dispositions du PPRi permettant ainsi une cohérence entre les deux documents.

Les **objectifs du Schéma Départemental de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)** sont également pris en compte dans le présent document de manière à préserver la qualité de l'eau sur le territoire communal et à en assurer une gestion maîtrisée.

Les nuisances sonores

La commune de Balan est concernée par des nuisances sonores terrestres. En effet, la RN 1 043, aussi traverse une partie du territoire au Sud-Ouest, fait l'objet d'un projet d'arrêté de classement sonore des infrastructures de terrestres classé en catégorie 2. A cet égard, les secteurs de part et d'autre la RN 1 043 affectés par le bruit sont reportés au document graphique n°5D du présent dossier.

L'avenue Charles de Gaulle n'est pas classée au titre d'infrastructures bruyantes ; elle génère néanmoins des nuisances sonores. Ainsi, une politique de gestion des déplacements est mise en place dans le présent document visant à limiter la vitesse excessive, atténuer les problèmes de congestion (création d'un contournement) entraînant également des nuisances olfactives et visuelles sur l'avenue Charles de Gaulle. Le projet de P.L.U. permet de recenser les éléments contraignants en matière de déplacements de manière à améliorer les conditions de circulation dans la commune de Balan.

Les pollutions de toute nature

Les pollutions peuvent être de plusieurs natures, olfactives, visuelles, sonores...autant de risques potentiels que le présent document de P.L.U. visent à atténuer par la prise en compte d'une gestion de l'eau raisonnée (qualité de l'eau), la gestion des déplacements (qualité de l'air), le bruit, la gestion des déchets, des préconisations vers une utilisation des énergies renouvelables et des conceptions bioclimatiques. Ces différents domaines figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

La compatibilité avec les autres règles supra-communales :

Le Plan de Prévention des Risques inondations (P.P.R.i)

Le P.P.R.i comprend des documents textuels (règlement) qui figurent en annexe du présent document d'urbanisme (Cf. Pièce n°5E du dossier).

Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique figurent dans le présent document de P.L.U. (Cf. document 5D).



3.1.4. TRADUCTION DU P.A.D.D. DANS LES AUTRES PIÈCES DU DOCUMENT D'URBANISME

<p align="center">AXE 1 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT</p>		
<p align="center">- Reconquérir l'espace urbain en limitant fortement l'emprise sur les espaces agricoles, - Satisfaire la demande en proposant des terrains à bâtir sur la commune en continuité du bâti existant, - Garantir une consommation de l'espace maîtrisée, - Assurer des liaisons entre le bâti actuel et les espaces interstitiels, - Privilégier une insertion de qualité des nouvelles constructions dans le paysage environnant de manière à ne pas dénaturer le site, - Promouvoir l'arrivée d'une nouvelle population tout en préservant la qualité de vie des habitants,</p>		
Orientation d'aménagement et de programmation	Zonage et Règlement	Annexe
<ul style="list-style-type: none"> - Principes de reconquête urbaine à court et moyen termes dans le secteur au Sud de celui des Fontenelles et "Le regard" et le long de l'avenue des Cerisiers, - Principes de développement à court et moyen termes dans les secteurs de "La mouchette" et "Le Cerisier" en partie haute de Balan, - Favoriser le désenclavement de ce secteur en proposant de nouveaux débouchés sur l'allée des Cerisiers, - Favoriser les voies secondaires intra quartier et en lien avec le reste de la commune, - Privilégier les déplacements doux à l'intérieur de chaque secteur et en direction des lotissements environnants, - Principes généraux de développement durable retranscrits dans les orientations d'aménagement (gestion de l'eau, intégration paysagère des constructions dans le site, trame végétale...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'une urbanisation réalisée au coup par coup le long de l'Avenue des Cerisiers en continuité immédiate des constructions existantes le long du bois communal => secteur classé en zone UC, - Programmation d'un développement urbain, au cœur du tissu urbain, entre les secteurs "les fontenelles" et "le regard" => secteur classé en zone 1 AU, - Programmation d'un développement urbain, en continuité du bâti existant, pour les secteurs de "La Mouchette" et "Le Cerisier" identifiés en zone 1 AU, L'implantation de ce secteur permet d'affirmer le développement urbain en partie haute de Balan, - Création d'emplacements réservés destinés à la création de voies secondaires en lien avec l'allée des cerisiers, - Création d'emplacements réservés destinés à la mise en oeuvre de liaisons douces pour faciliter les liaisons inter quartiers, - Principes généraux des orientations d'aménagement inscrits dans le règlement écrit, - Principes généraux de développement durable retranscrits dans le règlement écrit (gestion de l'eau, règles d'implantations souples favorables à la densité, adaptation de l'aspect des constructions, espaces verts.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du Plan de Prévention des Risques inondation.

AXE 2 : ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS		
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le fonctionnement et la sécurité des déplacements sur l'avenue Charles de Gaulle, - Privilégier des connexions entre les quartiers, - Offrir de nouvelles liaisons participant à la mise en valeur du paysage local. 		
Orientation d'aménagement et de programmation	Zonage et Règlement	Annexe
<ul style="list-style-type: none"> - Identification des dysfonctionnements sur l'avenue Charles de Gaulle (carrefours, feux...), - Requalification d'un chemin rural en une voie de contournement au Nord de la commune tout en respectant l'espace agricole environnant, - Proposer des tracés linéaires facilitant les déplacements doux (piétons et cyclistes) inter et intra quartier, - Favoriser des relations inter-quartiers en créant des liaisons dans les secteurs futurs d'urbanisation. - Identification de chemins de promenade alliant mode de déplacements doux et découverte du paysage local. 	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation de développement de la zone commerciale (Brico-marché) accueillant une extension de l'activité existant non nuisante aux zones d'habitat environnantes identifiée en zone classée 1AUy bénéficiant d'une orientation d'aménagement et de programmation d'ensemble facilitant des accès sécurisés et une intégration paysagère. - Création d'emplacements réservés destinés au développement des liaisons douces du réseau de cheminements cyclo-pédestre, - Création d'emplacements réservés au développement de liaisons secondaires dans le but d'ouvrir les nouveaux espaces urbains au reste de la commune, - Intégration de la gestion de l'eau dans le règlement écrit qui vise à préconiser l'infiltration de l'eau dans le sol et la perméabilisation des sols dans la mesure du possible. 	- Néant.

AXE 3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE		
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'entrée de ville en provenance de Bazeilles à vocation commerciale. 		
Orientation d'aménagement et de programmation	Zonage et Règlement	Annexe
- Néant.	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs d'entrée de ville en provenance de Bazeilles classée en 2 AUy, - Principes de programmation à long terme en continuité immédiate de la zone commerciale Brico-marché existante => classée en zone 2 AUy, - Principes généraux de développement durable retranscrits dans le règlement écrit relatif aux règles générales de la zone 1 AU (gestion de l'eau, règles d'implantations souples favorables à la densité, adaptation de l'aspect des constructions, espaces verts...). 	- Néant.

AXE 4 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES LOCALES

- Mise en valeur des éléments de paysage et de patrimoine de la commune.

Orientation d'aménagement	Zonage et Règlement	Annexe
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les entités paysagères à sauvegarder (espace agricole, espace boisé et milieu naturel) favorable au maintien voire au développement des espèces animales et végétales, - Repérer les éléments de petit patrimoine recensé sur le territoire communal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Règles spécifiques adaptées au contexte de la zone inondable (principe d'inconstructibilité), - Identification des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte du Plan de Prévention des Risques inondation.

3.2. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La partie de ce rapport explicite les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme. Elle justifie également, en ce sens, les prescriptions voire limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, règles morphologiques, aspect des constructions, obligations en matière de stationnement ou d'espaces libres, emplacements réservés...) afin de rendre un territoire homogène tout en respectant les spécificités paysagères du territoire.

Le zonage, en cohérence avec les grandes orientations du P.A.D.D., est donc conçu pour garantir une protection des espaces en vue de favoriser l'accueil de nouvelles constructions dans le respect des paysages.

Le présent document de P.L.U. délimite le territoire en plusieurs zones. Chaque zone est soumise à des règles propres et comprend un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation des sols. Il convient de distinguer quatre grands types de zones :

- Zones Urbaines (zones U),
- Zones à urbaniser (zones AU),
- Zones naturelles et forestières (Zones N),
- Zones agricoles (Zones A).

Il est à noter que l'article 14 n'est pas réglementé ; aucune densité n'est fixée pour chacune des zones exposées ci-après. Il convient ainsi de privilégier une certaine souplesse et permet ainsi de s'adapter au contexte local. Autrement dit, les règles morphologiques définies dans les articles 6, 7, 8, 9 et 10 permettent d'encadrer la densité et la mixité, d'une manière moins stricte, dans le cadre d'une gestion plus économe de l'espace. Cette solution vise tout particulièrement à favoriser la préservation ou l'intégration d'un aménagement particulier comme un projet architectural de qualité.

3.2.1. ZONES URBAINES (U)

Définition :

(Cf. article R.123-5 du code de l'urbanisme)

Les zones urbaines, dites zones « U » comprennent 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.

Les zones urbaines de Balan se déclinent en **cinq types de zones : UA, UB, UC, UY et UZ** ; le classement de ces zones urbaines permet d'appliquer des règles spécifiques à chacune d'entre elles.

Ces zones, à vocation d'habitat, d'activités, de commerces se différencient de par leur morphologie urbaine, leur implantation, leur densité, leur fonction, etc....

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Partie la plus dense et la plus urbanisée de la commune, cette zone est classée en zone UA ; elle correspond au centre ancien de la commune. Cette zone, à vocation mixte, regroupe à la fois de l'habitat, des services et des activités : la diversité urbaine est ainsi présente dans cette zone.



Elle comprend un secteur UAi relatif à la zone inondable inscrite au Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Ainsi, des dispositions plus restrictives sont appliquées pour ce secteur.

La zone UA du présent document de P.L.U. couvre :

- Les constructions situées aux abords de la rue de l'église et de la place de la Mairie,
- Quelques habitations situées au carrefour de la ruelle des Puisselets et la Rue Delorme,
- Les constructions (les plus anciennes) de la rue Warnesson et de la Rue Hanrat,
- Les constructions localisées dans la partie Sud de la rue Poupart de Neuflyze en continuité de la Place de la Mairie.

A titre informatif, la zone UA du présent document concorde avec la zone UA (comprenant les secteurs UAa et UAi) du document de P.O.S. modifié en 2008.

Le classement de cette zone permet de recenser le centre originel de la commune, avec des caractéristiques particulières. La préservation des spécificités du centre ancien (anciennes bâtisses, densité, constructions à l'alignement) est un des objectifs principaux émis dans les articles de la zone UA. Les dispositions émises ci-après permettent dès lors de conserver une unité homogène du bâti ; la qualité architecturale et patrimoniale du bâti et la forme urbaine du centre ancien seront ainsi sauvegardées.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

▪ Garantir la préservation du centre ancien : reflet du patrimoine communal

Les dispositions définies dans **les articles 1 et 2** du présent règlement de la zone définissent les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions. Autrement dit, ces deux articles visent à garantir le maintien des formes urbaines au sein de la zone. Les dispositions permettent ainsi d'assurer le caractère originel du centre et de préserver ces principales fonctions. En effet, les activités, industrielles ou économiques, qui tendent à générer des nuisances sont interdites dans cette zone de manière à préserver le caractère de la zone en question. Dans la même optique, les commerces de plus de 300m², ainsi que les nouveaux bâtiments à usage agricole sont interdits. Ces contraintes visent à maintenir le cadre de vie des Balanais.

Etant situé au cœur du territoire, cette zone ne peut également pas accueillir les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique ; cependant, les éoliennes à usage individuel ou à destination de l'éclairage public sont quant à elles admises en vue de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. L'interdiction dans cette zone s'applique également aux dépôts de toute nature de manière à éviter tout dommage dans le centre originel de la commune.

Il convient également de signaler que les constructions, les remblais, plantations, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux autorisés dans le règlement du P.P.R.i annexé au présent document (cf. pièce n°5E) pour le secteur classé en UAi sont interdits.

Le centre ancien, au caractère patrimonial, doit être conservé dans sa typologie et ses dispositions architecturales.

Hormis ces interdictions, certaines constructions sont admises sous conditions notamment en ce qui concerna la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans,

. Le changement de destination est également autorisé ,sous réserve de que cette nouvelle destination ne soit pas interdite dans l'article 1 et qu'elle n'accroît pas les nuisances pour le voisinage, ainsi que les garages et autres annexes à condition que de s'adapter au bâti attenant sans créer de distorsion architecturale. Autrement dit, ces prescriptions visent à prendre en considération l'accroissement du nombre de véhicules par ménage évitant ainsi une gêne trop importante sur les trottoirs. La politique de déplacements est une des problématiques dominantes dans le présent document de P.L.U. Sont également autorisées dans cette zone, les installations pour la protection de l'environnement à condition de ne créer aucune nuisance ou risque (trépidations, bruit, odeurs...).

La préservation du centre originel se traduit également par le recensement du patrimoine bâti fortement présent dans cette zone : le lavoir, l'église et la mairie. Ainsi, ces éléments sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 al.7 relatif à la protection des éléments remarquables du patrimoine historique, architectural et paysager de la commune.

▪ **Assurer des conditions d'accès et de desserte convenables dans la zone UA**

Les prescriptions, peu contraignantes, de l'**article 3** visent à satisfaire les conditions de desserte pour les engins de lutte contre l'incendie. Aucune règle stricte n'est fixée en ce qui concerne l'emprise de la chaussée permettant ainsi l'adaptation de la largeur des voies au stade du permis de construire ayant pour objectif d'utiliser uniquement l'emprise nécessaire pour les voies, cheminements et placette de retournement.

L'**article 4** pose le principe de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement des nouvelles constructions. Conformément à l'arrêté du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 24 décembre 2003 relatif aux principes des techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, la mise en conformité avec la législation est exigée dans cet article. Soucieuse des problèmes rencontrés concernant la politique de l'eau et prenant notamment en compte l'ensemble des aménagements réalisés en amont (bassins de rétention sur hauteurs du fond de Givonne, Daigny et Balan), la commune a souhaité compléter ces efforts en préconisant l'utilisation de techniques alternatives de gestion de l'eau. Autrement dit, il est recommandé de privilégier notamment l'infiltration de l'eau dans le sol en limitant l'imperméabilisation artificielle des sols, en vue de limiter le débit dans le réseau d'assainissement. S'agissant du reste des réseaux, il est également demandé de privilégier leur enfouissement ou leur dissimulation dans le but d'éviter toute nuisance visuelle défavorable à l'image de la commune. Une fois encore, la commune agit dans une politique volontariste d'agir durablement et préconise ainsi l'application de solutions alternatives en termes d'énergies renouvelables (photovoltaïques, éolien, géothermie...) est fortement préconisé en faveur de l'éclairage public ou du chauffage collectif.

▪ **Eviter toute discrimination : vers une mixité sociale renforcée**

Les lois S.R.U. et U.H. visent à renforcer l'accessibilité aux logements pour tous en vue de limiter toute ségrégation. Aucune taille minimale n'est donc fixée pour la surface des terrains dans l'article 5 allant dans le sens des dispositions de ces lois. Il exige cependant une taille minimale lorsqu'un terrain nécessite la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement non collectif de manière à en assurer le bon fonctionnement.

▪ **Préserver la morphologie urbaine du centre ancien**

Il s'agit ici d'évoquer les règles morphologiques (**articles 6 à 11**) adaptées au caractère de la zone en évitant tout dommage visuel ou toute dégradation du patrimoine local.

L'**article 6** pose le principe d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le principe qui s'applique est l'édification des constructions doit être réalisée à l'alignement des voies publiques existantes ou prévues. Est également admise l'implantation des constructions dans le prolongement des façades des constructions riveraines visant à préserver un front bâti homogène. Les principes de cet article contribuent à sauvegarder les caractéristiques d'alignement existant qui s'applique tout particulièrement dans cette zone.

Afin de parfaire l'harmonisation du bâti de la zone, le principe de l'**article 7** préconise l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative dans une bande de 15 mètres de profondeur ; si les parcelles sont inférieures à 8 mètres, les constructions devront obligatoirement être édifiés d'un mitoyen à l'autre. Au-delà de 15 mètres, les bâtiments ne pourront être édifiés le long des limites séparatives que si leur hauteur en tout point n'excède pas 3.5 mètres. Si la hauteur des bâtiments est supérieure à 3.5 mètres la marge de recul par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Dans un souci de recherche de qualité environnementale, l'implantation des constructions devra favoriser l'ensoleillement des espaces de vie.

S'agissant de l'implantation des constructions sur une même parcelle, **article 8**, elle devra respecter une distance minimale de 2.50 m pour des raisons de salubrité publique.



Les constructions pourront également s'implanter en mitoyenneté pour des soucis de densification. Les phénomènes de covisibilité et d'ensoleillement devront aussi être pris en compte dans l'implantation des constructions.

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions visant à créer une uniformité avec les constructions existantes. Ainsi, elle ne devra pas excéder deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée. Toutefois, dans le cadre d'un alignement de rue, la hauteur de la construction devra s'aligner sur la ligne générale de manière à ne pas créer de discordance dans le tissu urbain. Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification d'équipements publics de manière à faciliter l'intégration d'un projet architectural de qualité favorable à l'identité communale.

L'aspect des constructions (article 11) participe également à la préservation du centre ancien puisqu'il permet d'imposer le type de toiture, les matériaux de couvertures autorisés, etc...autant de dispositions qui permettent de souligner les caractéristiques du centre ancien. S'agissant des toitures, elles devront respecter celles environnantes, autrement dit toiture de pente traditionnelle conseillée s'accordent avec les pentes des toitures voisines. Les toitures terrasses, obligatoirement végétalisées, sont également autorisées dans un souci de recherche de qualité environnementale. Mais en aucun cas elles ne devront créer de distorsion dans le paysage local, en ce sens il est recommandé qu'elles ne soient pas visibles des espaces publics en vue de préserver les caractéristiques propres au centre ancien de la commune. Ces objectifs participent à la mise en valeur du milieu environnant.

En vue d'un développement harmonieux de la zone, l'utilisation des matériaux locaux de revêtements extérieurs devra être respectée. Il convient également de souligner la régularité traditionnelle des ouvertures, principe à adopter également pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, la pose de volets roulants à caisson extérieur est interdite en vue de préserver les menuiseries traditionnelles.

Les antennes paraboliques et les coffrets de pompes à chaleur devront être situés sur les parties non visibles des espaces publics tandis que les coffrets de branchement seront intégrés à la clôture lorsqu'elle existe. La clôture, qui contribue également à la mise en valeur du milieu ne devra pas excéder 1,60 m et sera d'un modèle simple et non fantaisiste. Les murs et murets en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique.

▪ **Promouvoir et maintenir la qualité de vie des Balanais**

- Instaurer une emprise minimale réservée à la voiture sur l'emprise publique (article 12) permet dans un premier temps de favoriser la qualité de vie des habitants. Autrement dit, le stationnement destiné aux constructions à usage d'habitation est à une place de stationnement ou de garage par habitation individuelle et 1.5 place de parking par logement pour les habitations collectives. Dans la problématique de gestion de l'eau, omniprésente sur le territoire communal, il est recommandé, si le sol le permet, un traitement des aires de stationnement visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, sous réserve d'assurer la qualité des effluents et l'accès aux personnes aux personnes à mobilité réduite.

- La végétalisation des aires de stationnement et des cheminements, dans la mesure du possible, est fortement recommandé dans un second temps, facilitant ainsi leur intégration et visant à réduire l'aspect minéral du centre. Ces dispositions ont un double objectif : faciliter la perméabilisation et donc l'infiltration des eaux dans le sol d'une part, et de renforcer la présence du végétal en milieu urbain d'autre part. Ainsi, l'aménagement des parkings devra intégrer une surface végétale de 15 % minimum de la superficie totale du parking. Les essences utilisées devront également être plantées dans le respect de la composition bocagère locale (*cf. liste de recommandation des essences locales dans le présent rapport de présentation*).

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

▪ **Evolution graphique de la zone UA**

La zone UA où les alignements et la densité du bâti sont fortement marqués existait sous le document du P.O.S modifié en 2008. La zone UA était estimée à 13 hectares tandis que dans le présent document elle ne représente que 8,8 hectares, soit 1,9 % du territoire communal. Contrairement à ce que laisse transparaître les données numériques (imprécision des données passées), aucune modification de périmètre n'a été effectuée dans la zone A. Cependant, le secteur UAa a disparu dans le nouveau document d'urbanisme de manière à



laisser une plus grande souplesse. Dès lors la règle d'implantation des nouvelles constructions dans une bande de 40 mètres à partir de la limite d'emprise des voies publiques est supprimée.

Les dispositions établies dans la zone UA constitue un préalable à la conservation du centre ancien : alignement des constructions, densité de l'espace, utilisation de matériaux locaux, etc...

▪ Adaptation à la règle

- En concordance avec les transformations du cadre législatif et le principe de renouvellement urbain exposé dans la loi S.R.U., le règlement comporte désormais 14 articles et non 15 ; la règle de surdensité – dépassement du C.O.S. (article 15) n'est pas reconduite étant en contradiction avec les enjeux actuels.

- Dans le cadre de principe de mixité, l'article R.129-3 du code de l'urbanisme relatif au contenu du règlement indique, à l'alinéa 5, qu'il est possible de fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsqu'il existe des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsqu'il s'agit de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone en question. Autrement dit, la superficie minimale ne peut être réglementée seulement sous certaines conditions. Ceci permet de répondre aux besoins d'une population diversifiée.

- A cet égard, d'autres transformations sont à noter dans le règlement du présent document d'urbanisme :

- Inversion des articles 1 et 2 : l'article 1 s'attache désormais à exposer les dispositions concernant l'occupation et l'utilisation de sols interdites, et l'article 2 l'occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières. Il est important de signaler que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.
- Suppression de la superficie minimale des terrains (article 5),
- Simplification des articles 6 et 7 (implantation des constructions) : une traduction réglementaire des prescriptions plus compréhensibles,
- Article 11 (aspect des constructions) : une plus grande lisibilité de l'article apportée par l'intégration de nouvelles sous rubriques => Intégration de précisions assurant des projets de constructions en harmonie avec l'existant.

▪ Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II

Face au nouveaux enjeux, le règlement indique, d'une manière générale, des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions.

D'autres évolutions plus précises visent à répondre à ces nouveaux enjeux :

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec la zone à dominante d'habitat et plus particulièrement dans le secteur UA_i exposée au risque inondation,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte,
- **Article 4** : Intégration de notions de techniques alternatives en matière de la gestion des eaux pluviales,
- **Article 5** : Suppression de la superficie minimale des terrains,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions,
- **Article 12** : Préconisations sur le type de revêtement perméable fortement préconisé dont l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- **Article 13** : Plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes. Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.

Les règles générales, exposées dans le règlement de la zone UA, incitent à conserver et protéger le centre ancien de la commune de Balan. Par conséquent, il ne porte pas atteinte au cadre de vie actuel des Balanais et Balanaise.

▪ Prise en compte du risque inondation



Il est à noter que le secteur UAi est identifié comme une zone à risque et comporte ainsi des prescriptions particulières relatives au Plan de Prévention des Risques Inondation.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Aux caractéristiques différentes de celles du centre ancien, la zone UB vise à répertorier les extensions urbaines en périphérie immédiate du centre ancien. Cette zone regroupant des constructions de moyenne densité, plus ou moins récentes à vocation mixte. Ainsi, une mixité des fonctions est présente sur la zone englobant à la fois habitat, activités et services.

Elle comprend un secteur UBi relatif à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.) : il convient ainsi de se reporter au règlement de ce P.P.R.i pour ce secteur qui prévoit les règles d'urbanisme spécifiques, et également des constructions et autres liées à la maintenance et aux usages dans ce secteur.

La zone UB comprend les habitations proches de la zone UA, et plus particulièrement :

- Une partie des habitations localisées de part et d'autre l'Avenue Charles de Gaulle,
- Les constructions anciennes situées dans la partie Nord de la Rue Poupart de Neufelize à l'exception de la zone d'activités,
- Le lotissement du "Fond de Navaux",
- Les premières habitations de l'allée des Cerisiers.

A titre d'information, la zone UB du présent document est en adéquation avec la zone UB du document de P.O.S. modifié.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles définies dans cette zone ont pour objet de :

- **Préserver la vocation mixte de la zone UB**

Les dispositions des articles 1 et 2 visent à admettre les constructions à usage d'habitation, d'activités et de services tout en interdisant les activités économiques représentant des nuisances pour les constructions avoisinantes, les commerces de plus de 300 m² de surface de vente également en vue de limiter les nuisances au sein de la zone UB étant à dominante destinée à l'habitat.

Comme souligné dans la zone UA, les éoliennes de production générale d'électricité sont interdites au regard du caractère de la zone. Ce type de construction reste incompatible avec les zones d'habitations denses ou moins denses. L'implantation d'éolienne de ce type pourrait générer des nuisances pour les riverains.

Cependant, il est possible pour les particuliers de la zone UB de posséder une éolienne, d'une taille inférieure à 12 mètres, dans un souci d'utilisation de techniques alternatives. La mise en place d'éolienne pour particulier ne devra pas nuire aux caractéristiques principales de la zone UB.

L'article 2 admet également La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et le changement de destination des constructions existantes sous conditions.

Dans le secteur UBi, les constructions et installations ne doivent pas aggraver les risques liés aux inondations, ni gêner l'écoulement des eaux. Il convient ainsi de se reporter au règlement di P.P.R.i annexé au présent dossier de P.L.U. (Cf. pièce n°5E).

▪ **Assurer de bonnes conditions d'accès et de desserte au sein de la zone UB**

Les dispositions relatives aux **articles 3 et 4** permettent de garantir des conditions de desserte satisfaisante en ce qui concernent la voirie et les accès, mais aussi la desserte des réseaux aux futures constructions.

Aucun règle particulière n'est exigée à l'**article 3** ; seules les conditions de desserte pour la sécurité incendie, c'est-à-dire la desserte des engins de lutte contre l'incendie, doivent être assurées. En effet, aucune largeur minimale n'est fixée à partir du moment où les conditions des aménagements répondent au bon déroulement de la sécurité incendie. Ce choix a été effectué de manière à laisser une plus grande souplesse lors de l'expression des projets. Ainsi, il semble plus pertinent de fixer les largeurs des voies nouvelles lors de la phase opérationnelle de l'aménagement. Ainsi, seuls les besoins seront pris en compte dans les opérations d'aménagement.

Néanmoins, des liaisons douces peuvent être imposées dans l'aménagement des nouvelles voies favorisant les déplacements des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite.

La commune recense également un grand nombre de lotissements en impasse ; aussi pour éviter d'aggraver ce phénomène, les nouveaux aménagements devront éviter toute voie se finissant en impasse, dans la mesure du possible. Le cas échéant, les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de sorte à faciliter le demi-tour des véhicules de lutte contre l'incendie.

Il convient également d'assurer une desserte satisfaisante aux réseaux (eau, assainissement, électricité). Pour cela il est indiqué dans l'**article 4**, l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable aux nouvelles constructions. Globalement, la mise en conformité avec la législation en vigueur en matière d'assainissement doit être effectuée. La commune rencontre des problèmes en matière de gestion de l'eau. Ainsi, cet article traite aussi de la gestion des eaux pluviales ayant trait à favoriser l'infiltration de l'eau de l'eau dans le sol lorsqu'elle est possible. La récupération des eaux de pluies est également préconisée spécifiquement dans le cadre d'un usage non domestique.

A cet égard, des prescriptions particulières pour le secteur UBi sont inscrites au règlement du P.P.R.i annexé dans le présent rapport (*Cf. pièce n°5E*).

Deux sous-chapitres sont intégrés à l'**article 4** « Electricité, téléphone et réseau de chauffage » et la « collecte des ordures ménagères » visant pour le premier à privilégier l'enfouissement des réseaux dans un souci de qualité paysagère ; et dans le respect des principes de développement durable à préconiser l'utilisation de techniques alternatives (solaires, photovoltaïques, géothermie...) pour l'éclairage public ou de chauffage collectif. La gestion des ordures ménagères est également pris en compte puisque cet article préconise un emplacement destiné aux containers des ordures ménagères, correspondant aux exigences du tri sélectif déjà employé dans la commune, pour les constructions neuves à usage d'habitation collective ou opérations groupées (à compter de trois logements).

▪ **Préserver les spécificités du tissu urbain de la zone UB en continuité immédiate du centre originel : vers la promotion d'un cadre de vie de qualité**

Aux caractéristiques morphologiques particulières dans cette zone, les prescriptions des **articles 6 à 11** définissent la forme urbaine ainsi que l'aspect des constructions dans ce secteur.

La règle de principe appliquée dans l'article 6 est celle de l'édification des constructions à l'alignement des voies existantes selon les secteurs. Cependant, cette règle ne peut s'appliquer à certains secteurs, comme dans la partie Sud de l'allée des Cerisiers, où dans ce cas un recul d'au moins 5 mètres (profondeur prévue pour stationnement du véhicule sur la parcelle, libérant ainsi les espaces publics), par rapport à la voie devra être marqué, favorable à l'homogénéité de la forme urbaine dans les secteurs de la zone UB. L'alignement étant la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou envisagé. Si l'implantation à l'alignement est la règle, elle peut cependant être dérogée dans le cadre de certaines configurations urbaines qui méritent une réflexion globale d'intégration dans l'environnement immédiat.

Dans le cadre de la réalisation d'un projet de qualité architecturale, d'urbanisme ou pour des raisons de conceptions bioclimatiques, la règle d'alignement ou celle du recul d'au moins 5 mètres pourront être

imposées de manière à faciliter l'intégration de ce dernier dans le paysage environnant sans créer de discordance dans la continuité urbaine du bâti.

En rapport avec l'implantation des constructions, l'**article 7** autorise l'implantation des constructions en limite séparative. Pour ceux qui ne les sont pas un recul d'au moins trois mètres à partir de la limite séparative devra être respecté.

L'**article 7** vise aussi à privilégier l'implantation de la maison de manière à ce qu'elle profite pleinement de l'ensoleillement journalier dans un souci de performance énergétique et de développement durable.

Au même titre que la zone UA, l'implantation des constructions (article 8) sur une même parcelle devra respecter une distance minimale de 2.50 ou s'implanter en mitoyenneté.

S'agissant de la volumétrie des constructions (**article 10**), la hauteur des constructions ne devra pas excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée toujours dans un souci d'homogénéité avec les constructions voisines. Cependant, il existe des conditions particulières pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux constructions à usage d'équipements publics, dont l'architecture ne s'exprime pas forcément en termes de niveaux.

Les prescriptions de l'**article 11** (aspect des constructions) de la zone UB sont semblables à celles évoquées en zone UA du fait de sa proximité immédiate avec le centre ancien. D'une manière générale, l'objectif est de favoriser l'implantation de nouvelles constructions dans le respect de l'environnement urbain immédiat. L'homogénéité du bâti devra être observée. Il s'agit ici de respecter l'architecture des constructions traditionnelles sans pour autant figer l'aspect de la commune.

▪ **Ajuster l'équilibre entre les différents espaces**

Les mesures adoptées dans l'**article 12** (aires de stationnement, infiltration de l'eau dans le sol) et l'**article 13** (gestion des espaces libres, % d'un traitement végétal à respecter) sont similaires à celles appliquées dans les articles de la zone UA.

Les prescriptions en matière d'aires de stationnement ou bien encore la gestion des espaces libres et les plantations (**article 13**) sont identiques aux prescriptions (limitation des surfaces perméables, % de plantations à respecter...) de la zone UA.

Au même titre que la zone UA, l'article 14 de la zone UB n'est pas réglementé.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UB**

- La zone UB recouvre un peu plus de 5 % du territoire communal soit 25.11 hectares. A titre d'information, le P.O.S comptait 19.58 hectares. Aucun changement n'est apporté à cette zone contrairement aux données chiffrées exprimées. Il est à signaler que la zone UB comprend des collectifs situés Rue Magnon et le long de l'Avenue Charles de Gaulle. Comme souligné précédemment, cette zone marque le tissu urbain en continuité immédiate du centre ancien.

- Le secteur UB_i au Sud de la rue Hanrat fait l'objet de règles spécifiques au même titre que celles évoquées en zone UA_i.

- La zone UB comprend une "dent creuse" à l'entrée de l'allée des cerisiers.

▪ **Adaptation à la règle**

- Les adaptations réglementaires relevées dans la zone UB correspondent à celles indiquées en zone UA. Elles sont le résultat des dispositions générales évoquées dans les lois S.R.U. et U.H.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

Face au nouveaux enjeux, le règlement indique, d'une manière générale, des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions.

D'autres évolutions plus précises visent à répondre à ces nouveaux enjeux :

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec la zone à dominante d'habitat et plus particulièrement dans le secteur UBi exposée au risque inondation,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte,
- **Article 4** : Intégration de notions de techniques alternatives en matière de la gestion des eaux pluviales,
- **Article 5** : Suppression de la superficie minimale des terrains, favorisant en outre la densification,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions,
- **Article 12** : Préconisations sur le type de revêtement perméable fortement préconisé dont l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- **Article 13** : Plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes. Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.

L'ensemble des prescriptions fixées dans la zone UB tend à conserver la forme urbaine de la zone sans oublier sa proximité immédiate avec le centre ancien.

▪ **Prise en compte du risque inondation**

Il est à noter que le secteur UBi est identifié comme une zone à risque et comporte ainsi des prescriptions particulières relatives au Plan de Prévention des Risques Inondation.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

La zone UC couvre les extensions urbaines de faible densité caractérisées par une fonction à dominante d'habitat.

Elle intègre deux secteurs :

- Le secteur UCi correspondant à la zone inondable du Plan de Prévention des Risques,
- Le secteur UCa regroupant les constructions du quartier du Château.

La zone UC regroupe la majorité des lotissements, l'habitat plus récent de faible densité :

- Le quartier du château (règles spécifiques),
- Les lotissements les Puisselets, les Buire, les Clairs chênes, les Fontenelles, la Cerisaie,
- Les habitations situées en amont de l'Avenue Charles de Gaulle au motif de leur faible densité,
- Les habitations situées de part et d'autre la Rue de la porte et celles localisées Route de la Moncelle,
- Les constructions implantées dans le secteur de la Mal Tournée au Nord de la commune,
- Le cimetière et son extension projetée (anciennement classé en zone NC),
- Les habitations aux abords du cimetière ainsi que le cimetière et son extension projetée.

La zone UC du présent document d'urbanisme couvre les zones UC et les zones INA (secteurs "les Fontenelles" et secteurs "les Puisselets") du P.O.S. modifié en 2008. Les zones INA étant désormais urbanisées, il convient des les intégrer dans la zone UC.

Quelques dents creuses sont également disponibles en zones UC, dans les secteurs de :



- La Moncelle,
- La Rue de la Porte et de la Rue Magnon.
- La Mal Tournée.

Il reste environ deux hectares d'espaces disponibles au cœur du tissu urbain. L'urbanisation de ces "espaces interstitiels" devra être privilégiée dans le cadre du renouvellement urbain. Environ un hectare de ces espaces se trouve dans le secteur de la Mal Tournée ; il s'agit seulement de combler les dents creuses et non de planifier un programme de logements dans ce secteur particulièrement éloigné du centre communal.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

Conforter le caractère de la zone à dominante d'habitat

Il s'agit dans **les articles 1 et 2** de fixer l'utilisation et la destination du sol en interdisant certaines constructions n'étant pas en corrélation avec le caractère de la zone. A cet égard sont interdits les activités industrielles et les activités économiques à fortes nuisances, les commerces de plus de 300 m², les bâtiments à usage agricole, les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électriques et les dépôts de toute nature. Par ailleurs, certaines constructions sont autorisées dans la zone sous conditions comme La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, le changement de destination de constructions existantes, etc...Ces articles visent en effet à préserver le caractère résidentiel de la zone UC.

Les constructions et installations implantées dans le secteur UCi, lorsqu'elles sont concevables (cf. document graphique du P.P.R.), ne doivent pas aggraver les risques liés aux inondations, ni gêner l'écoulement des eaux. Il convient ainsi de se reporter au règlement di P.P.R.i annexé au présent dossier de P.L.U. (Cf. pièce n°5E).

Conditions d'accès et de desserte dans la zone UC

Articles 3 et 4 : id. zones UA et UB. Le secteur UCi intègre des prescriptions particulières qui nécessitent le report au règlement du P.P.R.i (Cf. Pièce du dossier n° 5E).

Les conditions de **l'article 5** ne fixe pas de taille minimale de terrain sauf dans le cas où la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est indispensable ; la taille minimale du terrain résultera ainsi des conclusions de l'étude de sol préalable. Cette prescription s'applique également à l'ensemble des zones urbaines de manière à limiter les dysfonctionnements éventuels sur un terrain de taille trop réduite.

Inciter une homogénéité des extensions urbaines récentes

L'encadrement de la mixité de l'habitat s'effectue notamment par le biais de **l'article 6** qui détermine l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques. Le principe de base dans la zone UC, parallèlement aux zones UA et UB, est de favoriser un recul des constructions **entre 5 et 10 mètres** de l'alignement des mêmes voies. Cette disposition a pour objet d'encadrer le maintien de la forme urbaine actuelle de la zone et de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle pour libérer les espaces publics. Les nouvelles constructions pourront aussi s'implanter dans le prolongement des constructions riveraines. Les prescriptions indiquées dans cette zone permettent de répondre à une densité plus faible que celle du centre (exemple : quartier du Château). Ainsi, le cadre de vie des habitants sera préservé ainsi que l'équilibre générale de la zone.

Elles pourront également être implantées sur toute la longueur des limites séparatives en respectant une distance égale à trois mètres. Toutefois, selon le contexte, certaines constructions joignant la limite séparative sont envisageables notamment pour les parcelles situées le long de la RD 8043, aux caractéristiques d'implantation et architecturales spécifiques, ainsi que celles ayant une surface sur rue inférieure à 10 mètres, ou dans le cadre de la création de "cours communes", etc...Ces prescriptions visent à s'adapter aux cas particuliers intégrés dans la zone UC dans un souci d'harmonie.

Article 8 : id. zones UA et UB.

Contrairement aux zones UA et UB, zones d'incitation à la densité, les nouvelles constructions de la zone UC ne devront pas excéder un niveau au dessus du rez-de-chaussée et combles hormis pour les constructions implantées le long de la RD 8043 qui pourront intégrer deux étages droits au dessus du rez-de-chaussée. Il s'agit ici de respecter le patrimoine local le long de l'avenue Charles de Gaulle et d'en affirmer ses spécificités (référence aux maisons de maîtres situées aux abords de la RD 8043).

L'aspect général et le volume des constructions et installations (article 11) autorisées dans la zone ne devront pas nuire à l'environnement local. Il s'agit ici d'intégrer au mieux les constructions dans le paysage environnant sans dénaturer le caractère de la zone. Dès lors, les prescriptions demandées dans l'article 11 incitent à une uniformisation du bâti (matériaux locaux, toiture traditionnelle, ouvertures régulières, etc...).

▪ **Promouvoir un espace public de qualité**

La promotion de l'espace public vise d'une part à renforcer la qualité du cadre de vie des habitants, et à maîtriser au mieux le ruissellement des eaux de pluie d'autre part.

La qualité du cadre de vie s'exprime au travers de la limitation des places de stationnement (article 12 : une place de stationnement par habitation individuelle) sur l'emprise publique de manière à restreindre la place de la voiture et la préconisation quant aux espaces libres et aux plantations (article 13) visant à favoriser les plantations, à marquer une présence végétale. Les reculs préconisés pour le stationnement sur la parcelle doivent également contribuer à limiter les espaces publics de stationnement.

D'autres prescriptions facilitent une gestion de l'eau maîtrisée en recommandant une perméabilité des places dédiées au stationnement dans la mesure du possible tout en respectant la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, il est également recommandé un aménagement végétal d'un minimum de 15 % sur la globalité de la superficie destinée à l'aménagement de parking. La plantation d'essences locales est recommandée afin de ne pas dénaturer le paysage local dans le respect d'une composition bocagère traditionnelle (*Cf. liste de recommandations d'essences locales dans le présent rapport de présentation*). L'infiltration des eaux de pluies est privilégiée chaque fois que la nature du sol le permet, et dans le cas où cette infiltration n'entraîne pas une pollution inconsidérée du milieu naturel.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UC**

La zone UC du document d'urbanisme antérieur couvre une superficie de 41.51, soit 8.9 % du territoire communal, tandis que la zone UC du présent document d'urbanisme représente une superficie de 50 hectares soit 10.7 % du territoire communal. L'extension de la zone UC dans le présent document s'explique par la prise en compte des zones INA du P.O.S., ces zones étant aujourd'hui urbanisées, elles sont donc équipées et ne nécessitent plus un classement en zone à urbaniser sur le court et moyen termes. Ainsi, le présent P.L.U. prend en compte le périmètre de la zone UC du P.O.S ainsi que le secteur des Puisetelets et le secteur des Fontennes et une partie de la zone INA dans le secteur du Chasserut de manière à créer une homogénéité le long de la route de la Moncelle (construction de part et d'autre de la rue, pouvant dès lors bénéficier des équipements existants).

Cependant, le P.L.U. préserve le classement de deux secteurs dans la zone UC : UCi (relatif au caractère inondable de la zone) et le secteur UCa (Quartier du Château) qui fait l'objet de prescriptions particulières permettant de préserver la morphologie urbaine du quartier de manière à préserver le cadre de vie des habitants.

▪ **Adaptation à la règle**

- Les adaptations réglementaires relevées dans la zone UC correspondent à celles indiquées en zones UA et UB. Elles sont le résultat des dispositions générales évoquées dans les lois S.R.U. et U.H.



▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

Face aux nouveaux enjeux, le règlement indique, d'une manière générale, des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions.

D'autres évolutions plus précises visent à répondre à ces nouveaux enjeux :

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec la zone à dominante d'habitat et plus particulièrement dans le secteur UCI exposé au risque inondation,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte,
- **Article 4** : Intégration de notions de techniques alternatives en matière de la gestion des eaux pluviales,
- **Article 5** : Suppression de la superficie minimale des terrains,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions,
- **Article 12** : Préconisations sur le type de revêtement perméable fortement préconisé dont l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- **Article 13** : Plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes. Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.

▪ **Prise en compte du risque inondation**

Il est à noter que le secteur UCI est identifié comme une zone à risque et comporte ainsi des prescriptions particulières relatives au Plan de Prévention des Risques Inondation.

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

Il s'agit d'un tissu urbain essentiellement à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services.

La zone UY est située en entrée de ville, sur la partie haute de Balan, à l'entrée en venant de Bazeilles. Ainsi, cette zone actuellement occupée par un parking et le magasin Brico-marché offre une entrée de ville à vocation commerciale.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre dans cette zone visent à

▪ **Conforter la vocation commerciale de la zone UY**

Les **articles 1 et 2** de la zone UY visent à préserver le caractère de la zone à vocation d'activités en interdisant :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec des zones d'habitat environnantes,
- Les bâtiments à usage agricole,
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- Les dépôts d'ordures ménagères, etc...

Cependant, certaines constructions sont autorisées sous certaines conditions : les constructions de toute nature et les dépôts, les modifications et extensions limitées des bâtiments et installations existantes, sans changement de destination, etc... Ces prescriptions visent à assurer le bon fonctionnement de la zone d'activités existante.

▪ **Conditions d'accès et de desserte dans la zone UY**

Articles 3 et 4 : id. zones UA, UB et UC. Il est important de rappeler que l'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel, qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

▪ **Affirmer le caractère commercial de l'entrée de ville Est de la commune**

L'article 5 n'est pas réglementé laissant dès lors une plus grande souplesse à l'accueil d'activités potentielles.

Le principe général de l'article 6 stipule qu'aucune construction ne peut être édifée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies d'une largeur inférieure à 10 mètres. Toutefois, certaines constructions sont admises dans le cas d'un projet architectural de qualité intégrant des principes bioclimatiques dans la construction.

L'implantation des constructions à usage d'habitation autorisée est envisagée à au moins 5 mètres des voies publiques existantes.

Pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions devra respecter une distance au moins égale à 5 mètres sur l'implantation de constructions sur une même propriété.

Contrairement aux zones UA, UB et UC, l'article 9 visant à préciser l'emprise au sol est réglementé afin d'éviter un volume de la construction trop important sur la parcelle pouvant influencer sur le paysage local environnant et créer notamment des nuisances pour les zones d'habitat proches de la zone d'activités. Ainsi l'emprise au sol ne devra pas excéder 70 % de la superficie de la parcelle. La hauteur des constructions (**article 10**) à usage d'habitation autorisées est établie à un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée alors que pour les autres constructions (dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux), la hauteur maximale est autorisée jusqu'à 12 mètres.

Les projets de constructions participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale (orientation des façades et des surfaces extérieures, isolation par l'extérieur, performance thermique...). Il s'agit ici de prendre en compte les enjeux environnementaux relevés à l'échelle nationale.

L'intégration de ces constructions dans le paysage local doit être optimale (volumétrie simple, utilisation de matériau locaux, ...) de manière à ne générer aucune distorsion dans le tissu urbain existant. L'attention est également portée sur l'éclairage des enseignes qui devra également être discret limitant ainsi toutes nuisances visuelles sur le paysage.

▪ **Valoriser le tissu urbain en entrée de ville**

Les conditions prescrites à l'article 12 permettent d'organiser au mieux les places de stationnement dans la zone tout en assurant une accessibilité sécurisée aux automobilistes. La mise en œuvre des places de stationnement devra respecter la réglementation en vigueur. Il est vivement recommandé d'atténuer au mieux l'imperméabilité des sols dans un souci de maîtrise de la ressource en eau et en réponse aux principes de développement durable.

L'aménagement des espaces libres (stationnement, accès aux automobilistes et aux piétons) devra être réalisé de manière à assurer leur bonne tenue. Les autres parties non construites des parcelles, qui ne sont pas nécessaires au stockage seront engazonnées sur 10% minimum de la surface totale du terrain, et plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UY**



La zone UY n'existait pas dans le document antérieur. La zone classée UY dans le présent document était classée en zone INAy zone destinée à recevoir sur le court et moyen termes une extension de la zone commerciale (parking) localisée sur la commune de Bazeilles. Etant donné l'extension réalisée de la zone, et donc son équipement, celle-ci est donc classée dans le document de P.L.U. en zone UY. Elle représente dès lors une superficie de 1.6 hectares soit une zone inférieure à 1% sur le territoire communal.

Cette nouvelle zone dans le P.L.U. permet de marquer la vocation commerciale de cette entrée de ville, qui est également celle de Sedan et du Pays Sedanais.

▪ **Adaptation à la règle**

- Les adaptations réglementaires relevées dans la zone UY correspondent à celles indiquées en zones UA et UB. Elles sont le résultat des dispositions générales évoquées dans les lois S.R.U. et U.H.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

Face au nouveaux enjeux, le règlement indique, d'une manière générale, des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions.

D'autres évolutions plus précises visent à répondre à ces nouveaux enjeux :

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec la zone à dominante d'habitat, accueil d'activités non nuisantes,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte,
- **Article 4** : Intégration de notions de techniques alternatives en matière de la gestion des eaux pluviales,
- **Article 5** : Suppression de la superficie minimale des terrains,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions,
- **Article 12** : Préconisations sur le type de revêtement perméable fortement préconisé dont l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- **Article 13** : Plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes. Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.

L'utilisation de techniques alternatives (eau, énergie) est recommandée afin de répondre aux principaux enjeux du développement durable.

ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

La zone UZ, destinée à l'accueil d'activités artisanales et aux installations peu nuisantes, englobe deux secteurs :

- Le secteur UZa, comprenant les activités peu nuisantes aux habitations proches,
- Le secteur UZi correspond au périmètre de la zone inondable fixée de la Plan de Prévention des Risques (P.P.R.i) Inondation.

Intégrée à proximité immédiate des zones d'habitat, la présence d'activités dans le centre permet de renforcer la mixité des fonctions (habitat, activités). Cependant, la conservation de ces zones en zones d'activités ne doit pas nuire aux habitations voisines.

Deux entreprises sont concernées par le risque inondation celle de Carpette système (confection de sols pour automobiles) et Bazaille (conditionnement quincaillerie).

A noter que les zones UZ du présent document d'urbanisme sont semblables en termes de limites à la zone UZ du document de P.O.S. modifié en 2 008.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS



Les règles mises en œuvre visent à :

▪ **Favoriser la mixité des fonctions sans bouleverser le cadre de vie des Balanais**

Les **articles 1 et 2** comportent des prescriptions qui ont pour objectif d'interdire certaines occupations ou utilisation du sol, ou à les soumettre à autorisation sous conditions particulières. Il s'agit ici de prendre en compte les activités existantes imbriquées dans le tissu urbain. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, hormis celles autorisée sont interdites ainsi que les installations susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec les habitations environnantes.

Sont également admis mais sous conditions, dans la zone :

- Les abris de jardin, les garages et autres annexes dépendant d'habitations existantes,
- Les constructions de toute nature et les dépôts,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les modifications et extensions limitées des bâtiments et installations existantes, sans changement de vocation,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt général,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public.

Les conditions fixées aux articles 1 et 2 permettent de préserver le caractère de la zone à vocation d'activités et d'installations compatibles avec les zones d'habitat proches.

▪ **Indiquer les conditions d'accès et de desserte situées en zone UZ :**

Articles 3 et 4 : id. zone UY.

▪ **Conforter le caractère de la zone**

L'**article 5** n'est pas réglementé, de manière à favoriser l'accueil d'activités artisanales par une plus grande souplesse offerte. Néanmoins, d'autres articles du présent règlement de la zone permettent de limiter l'implantation des bâtiments afin d'éviter toute discordance dans le paysage local.

La règle générale d'implantation des constructions à vocation d'activités est fixée dans l'article 6 ; ces dernières doivent être construites à au moins 10 mètres de l'alignement de la route départementale (Avenue Charles de Gaulle) et à au moins 15 mètres de l'axe des autres voies notamment celle de la rue Poupart de Neuflyze de manière à atténuer toutes nuisances liées notamment au volume des bâtiments. Cependant, certaines constructions, destinées au même usage, pourront être admises lorsque :

- le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble,
- le projet de construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà édifié en retrait et sur le même alignement que celui-ci, ceci dans un souci d'homogénéité,
- le projet prend en compte des principes de conception bioclimatique, afin de favoriser les projets d'optimisation énergétique.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être édifiées à au moins 5 mètres des voies publiques existantes.

L'emprise au sol des constructions (**article 9**) ne pourra pas excéder 70% de la superficie de la parcelle afin de ne créer aucune distorsion dans le paysage environnant pouvant être provoqué par l'implantation de gros volumes. Il s'agit ainsi de conforter le caractère de la zone tout en évitant toutes sortes de nuisances à proximité immédiate des zones d'habitat. Dans le même esprit de respect du paysage local, la hauteur des constructions (**article 10**) à usage d'habitation admise dans la zone est établie à un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée et à une hauteur de 12 mètres pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics.

Les objectifs en matière de développement durable et de respect du paysage local donnent lieu à la préservation de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords en prenant en compte la morphologie urbaine immédiate (volume, intégration des matériaux dans le site, ouvertures régulières, etc...). L'intégration des bâtiments doit être en harmonie avec le tissu urbain local.

▪ **Mise en valeur du secteur d'activités au sein du tissu urbain**

Articles 12 et 13 : Idem zone UY.

Il s'agit dans ce cas d'agir vers une valorisation de la commune en facilitant l'intégration des bâtiments à vocations d'activités au sein du tissu urbain mais également de maîtriser au mieux la gestion des eaux de pluies dans cette zone.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone UZ**

L'ensemble des activités est éparpillé dans le tissu urbain de Balan, et plus particulièrement le long de l'Avenue Charles de Gaulle. Elles doivent être compatibles avec les zones d'habitat environnantes. Il s'agit de conserver ces zones, facteur d'attractivité et d'emploi au sein de la commune. Il n'y a donc pas de changements entre le présent document et le document de P.O.S. antérieur. La zone UZ représente seulement 0.8 % de la superficie communale, soit 4.1 hectares.

Les secteurs UZi (relatif à la zone inondable) et UZa (proximité immédiate du centre ancien) ont été également préservés de manière à adopter, selon le contexte, des règles spécifiques prenant pour autant en compte l'état existant.

▪ **Adaptation à la règle**

- Les adaptations réglementaires relevées dans la zone UZ correspondent à celles indiquées en zones UY. Elles sont le résultat des dispositions générales évoquées dans les lois S.R.U. et U.H.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

Face aux nouveaux enjeux, le règlement indique, d'une manière générale, des dispositions en faveur de la conception bioclimatique des constructions.

D'autres évolutions plus précises visent à répondre à ces nouveaux enjeux :

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec la zone à dominante d'habitat,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte,
- **Article 4** : Intégration de notions de techniques alternatives en matière de la gestion des eaux pluviales,
- **Article 5** : Suppression de la superficie minimale des terrains,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions,
- **Article 12** : Préconisations sur le type de revêtement perméable fortement préconisé dont l'objectif est de favoriser l'infiltration des eaux de pluie,
- **Article 13** : Plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes. Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.

L'utilisation de techniques alternatives (eau, énergie) est conseillée afin de répondre aux principaux enjeux du développement durable.

▪ **Prise en compte du risque inondation**



Il est à noter que le secteur UZi est identifié comme une zone à risque et comporte ainsi des prescriptions particulières relatives au Plan de Prévention des Risques Inondation.

3.2.2. ZONES A URBANISER (AU)

Définition :

(Cf. article R.123-6 du code de l'urbanisme)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU » et comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones à urbaniser sont intégrés au règlement :

- **Zone 1AU** : zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation dont les conditions techniques d'aménagement sont définies,
- **Zone 2AU** : fermée à l'urbanisation, et nécessitant une modification du P.L.U. pour être transformée en zone 1AU

ZONE 1AU et 1AUy

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

La zone 1AU comprend les terrains à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à vocation mixte d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales. Cette zone regroupe ainsi les potentielles extensions urbaines futures de la commune. La commune assure un développement urbain cohérent en proposant des zones en périphérie immédiate du tissu urbain actuel. La création de cette zone vise à proposer de nouveaux terrains face à une demande conséquente, situation notamment amplifiée par la proximité immédiate de la ville de Sedan.

Pour chacune des zones à urbaniser à court et moyens termes, les principes généraux sont définies dans le dossier d'orientations d'aménagement et d programmation (Cf. pièce n°3 du présent document de P.L.U.).

La commune a souhaité ouvrir plusieurs secteurs à l'urbanisation, essentiellement localisés en partie haute de Balan :

Secteurs à vocation d'habitat :

- Le secteur "Le Cerisier", zone à l'arrière du lotissement les Fontenelles,
- Le secteur "La mouchette", zone localisée à l'arrière du lotissement La Cerisaie,
- Le secteur "Le Regard",
- Les abords du cimetière à l'arrière du lotissement les Fontenelles.

Secteur à vocation d'activités :

- Le secteur "Le Chasserut", en continuité immédiate de la zone d'activités commerciale existante (Brioco-marché).

A titre d'information, la zone de la Mouchette a été étendue par rapport à celle estimée dans le P.O.S. tandis que le secteur "Le Cerisier" est basculé en zone 1AU (anciennement en zone NC dans le P.O.S.).

Le développement de l'urbanisation étant limité au Sud de la commune, du fait d'un risque d'inondation élevé, la commune projette un développement sur la partie haute de Balan en continuité des constructions immédiates. L'emplacement de ces secteurs est également stratégique en termes de déplacements ; il permettrait d'assurer l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal en limitant les nuisances supplémentaires générées par l'afflux d'automobilistes sur l'Avenue Charles de Gaulle. En effet, une des orientations majeures du P.A.D.D. est la gestion des déplacements sur le territoire. Pour être en conformité



avec son projet de fluidifier la route départementale, la commune a donc envisagé d'aménager une nouvelle voie de contournement en direction du secteur isolé de la Mal Tournée. Il convient de signaler que ce contournement sera facilement accessible à partir des futurs secteurs à urbaniser.

Afin d'assurer un développement urbain harmonieux, les principes d'aménagement visent à intégrer la problématique de déplacements en assurant des déplacements sécurisés au sein de la zone et en lien avec le reste de la commune. Outre la gestion des déplacements, la question de la densité est également posée dans le dossier d'orientations d'aménagement, il s'agit dès lors de favoriser des habitations accessibles à tous, c'est pourquoi elles préconisent une mixité de l'habitat tout en ayant conscience de la demande réelle.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ Définir le type de constructions envisagées dans la zone 1AU

Les dispositions prescrites dans les **articles 1 et 2** visent à répondre fixer les occupations du sol interdites ou autorisées dans les zones 1AU à vocation mixte.

Les occupations et installations telles que les installations classées pour la protection de l'environnement et, l'ouverture de carrière, ou encore les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique sont interdites afin de limiter toutes nuisances potentielles aux zones d'habitat environnantes.

Certaines constructions sont autorisées pour répondre à la volonté d'introduire des occupations et installations à vocation mixte sur le territoire. Les constructions ou installations admises dans cette zone sont :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation intégrées dans une opération d'ensemble,
- Des commerces, les bureaux,
- De petites unités artisanales non nuisantes,
- Le changement de la destination des constructions existantes à condition qu'il ne génère pas de nuisances pour les zones d'habitat proches,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les garages, annexes et abris de jardins, mais doivent dépendre des constructions existantes.

La programmation des zones 1AU devra être en conformité avec les orientations d'aménagement (*Cf. pièce du dossier n°3*).

▪ Prescrire les conditions d'accès et de desserte dans les zones 1AU

Articles 3 et 4 : id. zones Urbaines (zones U).

Une attention particulière est à noter quant aux voies se terminant en impasse dans les futures extensions urbaines. Il s'agit ici de ne pas commettre les mêmes erreurs du passé; on privilégiera ainsi des voies sans impasse pour éviter tout enclavement des futures zones ; dans le cas contraire, une placette de retournement devra être obligatoirement aménagée afin de permettre le demi-tour des automobilistes.

▪ Satisfaire la demande locale en termes de logements et d'activités

L'**article 5** indique que l'ouverture à l'urbanisation des terrains pourra s'effectuer par tranches successives selon les besoins. Par ailleurs, aucune règle de surface n'est imposée afin d'éviter toute ségrégation dans ces zones de développement. Cependant, l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en considération les principes généraux définis dans les orientations d'aménagement prenant en compte la diversité du bâti.

Les principes généraux sont définis dans le cadre des orientations d'aménagement. Ainsi, le règlement s'attache à laisser une certaine souplesse de manière à répondre à la demande locale.



▪ **Assurer un développement harmonieux en continuité de l'espace urbain**

Les règles morphologiques des articles 6 à 10 prévoient des conditions ayant pour objectif : la préservation de la forme urbaine actuelle. Il s'agit dès lors de préserver le paysage général de la ville et de maîtriser son renouvellement.

La règle générale de **l'article 6** tient compte du tissu urbain environnant afin d'assurer une cohérence avec l'espace urbain existant. Elle prévoit ainsi un retrait de 5 mètres par rapport à la voie à l'exception de certaines constructions pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, de la topographie du terrain, les constructions à usage d'équipements publics ou encore pour des raisons de conception bioclimatique en rapport avec les enjeux environnementaux en vigueur. Ces dispositions visent ainsi à répondre aux principes de développement durable. Cet article s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux constructions à usage d'activités autorisées.

D'une manière générale, le retrait des constructions devra être d'au moins 5 mètres. Les prescriptions des **articles 6 et 7** restent souples de manière à privilégier des aménagements de qualité conformément aux orientations d'aménagement. Toute implantation devra s'inscrire dans une logique de préservation de tissu urbain environnant en respectant les principaux alignements visant à faciliter l'intégration des constructions dans leur environnement immédiat.

Les prescriptions de **l'article 8** indiquent que l'implantation des constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter une implantation protégeant l'éclairage des façades (économie d'énergie, éviter les ombres portées...). Les zones 1AU devront également respecter les normes en vigueur en matière de protection civile et de sécurité incendie.

L'emprise au sol (**article 9**) n'est pas réglementée offrant une marge de manœuvre lors de la phase opérationnelle pour rendre plus aisée l'implantation de projets d'aménagement spécifiques.

Afin de conserver la forme urbaine de l'ensemble de la zone avec le paysage local, il est prescrit dans l'article 10 que la hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un niveau au dessus du rez-de-chaussée. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au bon fonctionnement du service public et à la construction d'équipements publics.

Il s'agit dans ce cas de tenir compte des constructions déjà existantes aux abords de la zone 1AU. Aucune règle n'est fixée pour les autres constructions ; mais devront faire l'objet d'une attention particulière pour faciliter leur insertion dans le paysage environnant. Le choix de l'implantation et de la hauteur des bâtiments est déterminant dans la préservation de la silhouette urbaine, sachant par ailleurs que ces zones 1AU sont situées sur les hauteurs : aussi, il s'agit de monter plus haut qu'un simple rez-de-chaussée pour favoriser le resserrement et la mixité (exemple pour du logement alternatif intergénérationnel), mais pour autant de limiter l'impact paysager sur les coteaux ; cette hauteur constitue dès lors un bon compromis respectant par ailleurs la morphologie locale traditionnelle.

▪ **Garantir un développement de l'urbanisation sans créer de distorsion dans l'environnement local**

Les dispositions de **l'article 11** réglementent l'aspect extérieur des constructions ; cet article vise à faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans la silhouette urbaine sans dénaturer les sites environnants. Il convient dès lors de promouvoir la valorisation globale du territoire ayant trait à renforcer l'image de la commune.

Elles permettent également l'intégration de projets de qualité architecturale de conceptions bioclimatiques dans ces nouvelles zones dans le cadre de l'application des principes de développement durable. Dans un souci de qualité environnementale, il est vivement préconisé l'implantation de nouvelles constructions en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables. Il est à noter que la commune souhaite développer son territoire pour faire face à la demande, mais il s'agit d'agir sur une durée à long terme et de favoriser l'implantation de constructions durables et de qualité architecturale, en cohérence avec le tissu urbain existant. Il s'agira également de limiter l'implantation de gros volumes pouvant être néfaste pour les zones d'habitat environnantes.

Dans le cadre de la préservation et de la protection des paysages, la volonté communale est de créer un tissu urbain homogène par une sensibilisation toute particulière sur l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage local. L'accueil d'une nouvelle population ou d'activités sur le territoire communal doit consister à renforcer l'identité communale au travers l'implantation d'aménagements de qualité sur le territoire.

Les toitures terrasses sont ainsi autorisées, dans un souci de qualité environnementale, les toitures terrasses végétalisées permettant en effet une gestion des eaux pluviales.

Des prescriptions plus précises sont inscrites dans l'article 11 visant à éviter l'utilisation de couleurs vives, multiples ou brillantes. Ainsi, le nombre de couleurs est limité à trois, le blanc étant proscrit. Autrement dit, les couleurs préconisées sont les teintes voisines appliquées dans cette zone de manière à créer un équilibre sans engendrer d'impacts visuels néfastes dans le paysage. Plusieurs types d'aspect sont donc interdits dans cet article de manière à préserver l'unité urbaine.

La partie Nord de la commune subit un relief mouvementé, l'implantation des constructions devra respecter le terrain naturel, il s'agit entre autres d'éviter d'édifier une nouvelle construction sur une ligne de crête et de privilégier la meilleure intégration possible des constructions dans le paysage.

Une bonne insertion des constructions dans le paysage nécessite également la prise en compte des éléments végétaux dans le site. Il s'agira ainsi de préserver les éléments verticaux existants dans la mesure du possible ou d'inciter à la replantation d'essences locales (Cf. Liste de recommandations d'essences locales dans le présent rapport de présentation). Une trame végétale bocagère permettra de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage et favorisera également, dans un souci de qualité environnementale, le maintien voire le développement d'espèces végétales ou animales.

▪ **Offrir un cadre de vie de qualité tout en assurant une desserte sécurisée**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur. Ainsi, l'article 12 préconise l'installation de deux places de stationnement ou de garage par habitation de manière à ne pas faire de la voie publique un espace seulement destiné au stationnement des véhicules ; quant aux logements collectifs, une place et demie est recommandée. Ces dispositions prennent en compte l'augmentation du nombre de véhicules par ménage constatée ces dernières années. Dans un souci de qualité environnementale, un espace, d'une superficie minimum de 5 m², sera réservé au stationnement des deux roues. Il s'agit dans ce cas de privilégier les déplacements doux au sein de la commune.

La réglementation de cet article vise à faciliter et à sécuriser les déplacements automobiles, piétons et cyclistes dans les nouveaux projets d'aménagement en respectant la hiérarchisation des usages sur l'espace public, et d'intégrer également un traitement des sols recommandé pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite ; l'objectif principal étant de rendre l'espace public accessible à tous.

Par ailleurs, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules, ainsi que les surfaces extérieures réservées à l'entreposage nécessaire au fonctionnement même de l'entreprise devront être traitées en harmonie avec la composition des bâtiments. Dans le stationnement devront aussi être pris en compte le stationnement des camions et de divers véhicules utilitaires de manière à limiter les nuisances en termes de stationnement et de déplacements sur l'emprise publique. Le traitement des sols privilégiant une infiltration des eaux pluviales devra être favorisé pour les zones 1AU.

Les dispositions émises dans l'**article 13** sont semblables à celles évoquées dans les zones urbaines. Les terrains à vocation d'habitat de la zone 1AU devront faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère au vu du relief mouvementé.

La réalisation d'un traitement paysager contribuera localement à l'amélioration de la qualité de l'air et au renforcement de la trame végétale existante.



Article 14 : id. zones urbaines.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ Evolution graphique de la zone 1AU

L'estimation de la surface à urbaniser à court et moyen termes (zone INA) dans le P.O.S. était estimé à 27.36 hectares soit environ 5.8 % de terres destinées à être urbanisées sur le court terme. Compte tenu des évolutions urbanistiques et des prévisions démographiques de la commune, la zone 1AU ne représente aujourd'hui que 14.27 hectares soit 3 % des terrains de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans les vingt prochaines années.

Certains terrains classés anciennement en zone destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le P.O.S. ne le sont plus dans le P.L.U. puisqu'ils ont fait l'objet d'un projet d'aménagement, et sont désormais des zones urbanisées.

Par conséquent, les zones actuelles classées en zone 1AU sont :

- le secteur de la Mouchette (classée en zone INA du P.O.S.),
- Le secteur "Le Cerisier" (classé en zone NC du P.O.S.),
- Le secteur "Le regard" et reconquête du bâti existant (cessation d'activités du centre équestre),

Le choix de ces zones reste en cohérence avec les grands axes du P.A.D.D. et tout particulièrement en termes de déplacements (désenclavement, création de nouveaux débouchés) et de renouvellement urbain (actions engagées vers la reconquête urbaine de la partie haute de la commune).

▪ Adaptation à la règle

Les adaptations réglementaires des zones 1AU correspondent à celles évoquées dans la zone UA prenant en compte le cadre législatif des lois S.R.U. et U.H.

▪ Prise en compte des objectifs communaux et du Grenelle I et II

- **Articles 1 et 2** : Suppression d'activités incompatibles avec les zones 1 AU,
- **Article 3** : Simplification des conditions de desserte pour permettre une certaine souplesse lors d'un projet d'aménagement éventuel (la législation en vigueur devra être respectée notamment pour la sécurité incendie),
- **Article 4** : Notion de techniques alternatives en matière de gestion des eaux pluviales notamment,
- **Article 11** : Précisions apportées en termes d'aspect des constructions, prescriptions inscrites en faveur de la conception bioclimatique des constructions,
- **Article 12** : limitation des surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- **Article 13** : plantations minimales des espaces libres, essences locales préconisées, y compris pour le remplacement de plantations existantes, pas nécessairement à garder si non locales (doivent être remplacées dans ce cas). Dans le même but, les thuyas sont interdits, ainsi que les essences les plus allergènes.
- **Article 14** : Non réglementé de manière à intégrer le principe de mixité de l'habitat.

La planification des zones est conditionnée par les principes généraux établis dans les orientations d'aménagement. Ces derniers devront être respectés pour tout projet éventuel au sein de ces zones. Ils intègrent et préconisent fortement l'utilisation de techniques alternatives et la conception bioclimatique sans porter atteinte à l'environnement local.

ZONE 2AU et 2AUy

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES



La zone 2 AU recense les terrains à caractère naturel sur le territoire de la commune de Balan. Ces terrains, à vocation d'habitat, seront destinés à être urbanisés sur le long terme. Autrement dit, la zone 2AU constitue à l'heure actuelle une réserve foncière non disponible sur le court et moyen terme pour la commune. Seule une procédure de modification du présent document de PLU donnera lieu à un projet d'aménagement. En effet, cette procédure permettra de reclasser la zone 2AU en zone 1AU permettant de définir les grands principes d'aménagement dans cette zone.

La zone 2AU, à vocation d'habitat, se situe à l'arrière de la zone 1AU située aux abords du cimetière et dans le secteur Le Regard. Il permettra de créer une véritable continuité du tissu urbain en partie haute de Balan étant donné qu'il relie les constructions du lotissement Les fontenelles au Nord de la route de la Moncelle.

Seule une zone est classée en 2AU; elle est située au Sud-est, en limite de finage de la commune de Balan, et aux portes de la commune de Bazeilles. N'ayant pas de projet clairement défini permettant d'apporter des garanties de mise en valeur de cette entrée, le souhait de la commune est simplement de préserver cette zone en zone 2AU afin de marquer l'identité et la vocation commerciale de cette entrée de ville pour les années à venir, comme programmé par ailleurs par la communauté de communes du Pays Sedanais.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

▪ Réfléchir à la ville de demain

L'identification des réserves foncières par la commune, terrains à l'heure actuelle inconstructibles, a pour objectif d'anticiper sur les besoins à venir en termes d'évolution de la population.

Les articles 1 et 2 sont réglementés de manière à permettre l'accueil de certaines occupations ou constructions afin de prendre en compte d'éventuelles implantations existantes (amélioration et travaux d'entretien), et certains ouvrages et installations techniques, ou encore l'implantation de canalisations de transport de gaz.

Les autres implantations sont soumises à la réglementation de la zone 1AU, selon Des orientations spécifiques, par le biais d'une modification du P.L.U.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ Evolution graphique de la zone 2AU

La zone 2AU à vocation d'habitat présente une superficie estimée à 13.8 hectares dans le présent document contre 15.12 hectares dans le document de P.O.S. La zone 2AU actuelle comprend la zone IINA et INAA du P.O.S., la zone INAA étant ainsi désormais classée en zone 1AU afin d'assurer une cohérence en prévoyant une programmation de l'habitat raisonné. Deux terrains situés en continuité des constructions le long de la route de la Moncelle ont été reclassés en zone UC afin d'assurer une continuité avec l'ensemble bâti. La liaison vers la zone 2AU dans le secteur de la Béguine sera assurée au niveau de la parcelle n°369 le long de la route de la Moncelle. Les conditions d'équipements, notamment d'assainissement insuffisant, ne permettent pas aujourd'hui de classer ces terrains en 1AU.

Les zones 2AU à destination d'activités commerciales représentent 1.5 hectares. La zone 2AU au Sud-Est de la commune anciennement zone ND, permet d'affirmer l'entrée de ville à vocation commerciale et d'assurer également une nouvelle dynamique sur le territoire communal. Au vu du caractère paysager de la zone, une attention toute particulière devra être portée sur le projet pour limiter les atteintes au paysage environnant et aux habitations environnantes, notamment le nouveau lotissement "Les buires".

Autrement dit, la superficie totale de la zone 2AU, réserves foncières de la commune, est de l'ordre de 15.5 hectares regroupant habitat et activités contre 15.12 hectares dans le P.O.S. modifié en 2008.

▪ Adaptation à la règle

- Les adaptations réglementaires des zones 2 AU correspondent à celles évoquées dans la zone UA prenant en compte le cadre législatif des lois S.R.U. et U.H.



3.2.3. ZONES AGRICOLES (A)

Définition :

(Cf. article R.123-7 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles, dites zones A, comprennent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

La zone A recouvre une grande partie du Nord de la commune de Balan. Caractérisé seulement par les espaces à vocation agricole, les conditions prescrites dans le règlement permettent de conserver le caractère de la zone.

Les sièges d'exploitations et constructions liées à l'activité agricole sont intégrés dans la zone A de manière à assurer leur pérennité et leur potentiel d'évolution.

Elle comprend un secteur Ac, en limite du tissu urbain existant, ayant pour objectif d'assurer une transition, un espace ouvert, où les constructions sont interdites. Ce secteur vise à protéger les zones d'habitat existantes d'éventuelles nuisances liées à l'activité agricole. Le principe de réciprocité y est cependant applicable.

Des éléments remarquables naturels (haies) sont répertoriés dans la zone A au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

- **Sauvegarder le caractère essentiellement agricole de la zone A**

Les règles émises dans les **articles 1 et 2** du règlement de la zone A visent à assurer une occupation des sols strictement agricole, c'est pourquoi seules les constructions à usage agricole, et celles à usage d'habitation liées à une exploitation agricole et nécessaires pour assurer une présence permanente sur le site de manière à veiller au bon fonctionnement de l'activité agricole sont autorisées. D'autres constructions sont également autorisées sous certaines conditions : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, constructions à usage de bureau destinées à l'activité agricole, implantation de canalisations de transport de gaz... Hormis en secteur Ai, les éoliennes de type aérogénérateur à haute production d'énergie électrique ne sont pas interdites, elles sont donc autorisées de plein droit au titre des OTNFSP, mais elles ne doivent en aucun cas nuire à l'environnement local (tissu urbain et paysage).

Le secteur Ai introduit la protection des zones humides et de la zone inondable en intégrant la réglementation propre au SDAGE et au PPRi.

La règle générale du secteur Ac est plus stricte de manière à préserver un espace tampon entre le tissu urbain et l'espace agricole. Ainsi, seule l'exploitation des terres agricoles est admise avec interdiction d'édification de bâtiments quels qu'ils soient. Une seule exploitation persiste sur le territoire dans le secteur du "Fond des Vignes". Elle se trouve dans le secteur Ac, le changement de destination sera autorisé pour cette exploitation alliant ainsi respect des constructions riveraines et évolution possible du bâtiment agricole d'ici quelques années.

Articles 3 à 5 : Cf. zones urbaines et 1AU. Dans la zone A comme dans toutes les autres zones du PLU s'appliquent les dispositions réglementant le traitement des eaux pluviales.

L'article 6 exige un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies d'une largeur supérieure à 10 mètres, et un recul d'au moins 10 mètres de l'axe des autres voies de manière à favoriser l'intégration de gros volumes



(bâtiments agricoles) dans le paysage local. Néanmoins, ces prescriptions sont assouplies sous certaines conditions (ouvrages et installations techniques, raisons de conception bioclimatique,...).

Les constructions implantées par rapport à une limite séparative (**article 7**) sont admises sur toute la longueur de cette dernière mais peuvent également suivre une marge d'isolement supérieur ou égal à 5 mètres permettant de s'adapter au contexte paysager local. Pour des raisons techniques, architecturales ou d'intégration dans le site environnant certaines prescriptions peuvent être imposées au vu de la configuration du site afin d'éviter tout dommage visuel dans le site.

Les **articles 8 et 9** ne sont pas règlementés. En effet, la volonté ici est de pouvoir ouvrir la programmation de certains projets de qualité architecturale et/ou environnementale ; ainsi, aucune emprise au sol n'est fixée pour ne pas empêcher la réalisation de projet de qualité dans le site.

L'**article 10** réglemente la hauteur des constructions autorisées dans la zone A ; elle ne doit pas être supérieure à un étage au-dessus du rez-de-chaussée tandis que la hauteur n'est pas fixée pour les autres constructions. Il est toutefois demandé pour les constructions supérieures à 12 mètres d'être implantées par rapport aux limites des zones d'habitat existantes ou futures à une distance au moins égale à deux fois leur hauteur ; afin d'éviter toute nuisance.

Comme indiqué aux zones précédentes, l'aspect des constructions devra prendre en compte l'utilisation de matériaux locaux et de couleurs neutres afin de favoriser une homogénéité d'ensemble. L'aspect est d'autant plus important qu'il doit s'adapter au paysage agricole. L'adaptation des constructions au terrain naturel est soulignée tout comme dans les zones futures à urbaniser. Cette prescription vise à intégrer au mieux la construction dans le paysage local. Ainsi, les constructions seront à éviter notamment sur les lignes de crêtes permettant d'éviter un impact visuel néfaste sur le paysage environnant.

Il est prescrit la réalisation de stationnement sur la parcelle en dehors des voies publiques dans l'**article 12** au même titre que la zone 1AU.

Les dispositions de l'**article 13** visent à conserver le potentiel agricole de la zone en privilégiant la conservation du caractère bocager (haies, bosquets...) sur l'ensemble de la zone. Il est également préconisé la plantation d'essences locales en cas de traitement paysager ; la préservation des haies existantes devra être privilégiée.

Les espaces boisés sont à conserver, à créer ou à protéger pour le maintien de la biodiversité (accompagnent le réseau de haies bocagères) et la sauvegarde des paysages, et sont soumis aux dispositions de l'article L.30-1 du Code de l'urbanisme. Ces espaces, aux richesses écologiques non négligeables, jouent également un rôle dans l'intégration des nouvelles constructions.

A noter que l'**article 14** n'est pas règlementé.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ **Evolution graphique de la zone A**

La proportion d'espaces agricoles sur le territoire est estimée à 37.4 % (174.06 hectares), soit plus d'un tiers du territoire communal tandis qu'ils représentaient environ 70 % du territoire dans le P.O.S. Cette diminution d'espace agricole n'est qu'apparente et s'explique par le reclassement partiel de zones anciennement agricoles (NCi) en zones naturelles (Ni). En effet, dans le présent P.L.U., seuls les espaces à vocation strictement agricoles sont pris en compte dans la zone A, et les espaces compris dans la servitude de protection du captage ont été reclassés en Ni, certains procédés d'exploitation étant plus restrictifs, via l'application de la réglementation inhérente à la servitude. Dès lors, une partie de la zone Sud du territoire communal, zone à caractère inondable, est classée en zone Ni alors que cette zone était comprise en zone agricole en totalité dans le P.O.S. de 2008. Il s'agit de préserver ce territoire, soumis au risque inondation de toute construction qui pourrait lui porter atteinte. Pour autant, leur exploitation en tant que terrains agricoles reste possible, tout en préservant également la ressource en eau (prise en compte des périmètres de captages situés également dans la nappe alluviale).

Par ailleurs, un secteur Ac, espace tampon entre zone agricole et zone urbaine, est largement étendu dans le présent document. Il constitue dès lors un espace où toute construction agricole est interdite en vue de



préserver les zones d'habitat. Ce secteur (anciennement NCc) ne recouvrait qu'une partie infime de terrains situés en bordure de la ruelle des Vignes tandis que dans le présent document, il vise à s'étendre sur toute la partie haute de Balan au-dessus des zones actuelles et futures d'habitat. Il semble nécessaire de classer cet espace en zone Ac pour préserver l'espace agricole de toute urbanisation dévastatrice, d'une part, et de conserver le cadre de vie des Balanais d'une extension d'exploitation trop envahissante générant des nuisances pour les riverains d'autre part.

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

- Les adaptations règlementaires de la zone A correspondent à celles évoquées dans la zone UA prenant en compte le cadre législatif des lois S.R.U. et U.H.

- Comme souligné précédemment, le caractère de la zone reste strictement agricole. Autrement dit, toute construction n'ayant aucun lien avec l'activité agricole est interdite dans la zone A (articles 1 et 2 du règlement de la zone A).

▪ **Prise en compte des objectifs communaux et des dispositions du Grenelle I et II**

Malgré la différence entre les données relevées dans le P.O.S. de 2008 et celles du P.L.U., les espaces agricoles sont préservés sur le territoire communal, une grande partie étant dès lors affectée en zone naturelle désormais, il n'existe pas de réelles conséquences. L'objectif est de conserver ces espaces qui aujourd'hui tendent à disparaître face à un développement de l'urbanisation parfois anarchique. La commune de Balan a désiré prendre en compte ces nouveaux enjeux qui visent à minimiser l'emprise de ces espaces en appliquant une politique de reconquête urbaine et de densification du territoire communal.

3.2.4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Définition :

(Cf. article R.123-8 du code de l'urbanisme)

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N », comprennent 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.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE ET DETERMINATION DES LIMITES

La zone N couvre les terrains à caractère naturel et forestier, équipés ou non, sur le territoire communal. Principalement étendue au Sud de la commune, la zone N comprend un secteur Ni relative à la zone inondable inscrit dans le Plan de Prévention des Risques inondation (P.P.R.i). La zone N est une zone de protection et de sauvegarde de milieux écologiques.

En rive droite de la Meuse, la zone inondable occupe une vaste plaine alluviale jusqu'aux premières habitations au Sud de la commune. Cette zone est dès lors inscrite en zone Ni compte tenu de sa vulnérabilité, avec notamment les zones de captages dans la nappe venant accentuer cette fragilité du milieu. Ainsi, même si la vocation de ces terres reste agricole et leur exploitation possible, le classement en N, assurer en plus une protection supplémentaire reprenant la servitude de protection des captages.

Par ailleurs, les habitations les plus susceptibles d'être affectées par le risque inondation sont celles implantées le long de la rue des Puisselets, de la rue Hanrat, rue du Jockey et du chemin de la Fontaine.

A noter que la zone N du présent document comprend les zones ND (bois), NDb (espace tampon) et NCi pour partie (plaine alluviale) du P.O.S. de 2008.



PRINCIPALES REGLES ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX ETABLIS

Les règles mises en œuvre visent à :

▪ Préserver les spécificités de la zone naturelle

Comme dans les autres zones du P.L.U. des dispositions règlementant l'occupation des sols s'appliquent. Dans le but de préserver le caractère de la zone, le principe général défini est celui de l'inconstructibilité. La constructibilité reste extrêmement limitée compte tenu du caractère de la zone. Cependant certaines constructions sont autorisées sous conditions :

- Le confortement, les modifications et les extensions limitées existantes sans changement de vocation,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- L'implantation de canalisations de transport de gaz,
- Les antennes de radiotéléphonie mobile lorsque leur implantation reste compatible avec la vocation de la zone,
- Les abris de jardins, garages et annexes dépendant d'habitations existantes.

A noter que toute occupation et utilisation du sol non autorisée par le règlement du P.P.R. (CF. pièce n°XX du présent document de P.L.U.) est interdite ainsi que l'implantation d'éolienne à haute production d'énergie dans le secteur Ni de manière à atténuer tout risque potentiel. Les occupations du sol doivent respecter les prescriptions du P.P.R.

La réglementation inscrite dans les articles 1 et 2 vise ainsi à protéger les espaces naturels, les zones humides, (application du SDAGE) et également les habitants en limitant la constructibilité dans le secteur relatif à la zone inondable, et également l'implantation d'éoliennes à haute production d'énergie et d'antennes téléphonie mobiles.

▪ Protéger le paysage naturel : des dispositions réglementaires restreintes

Les articles **3, 4 et 5** du règlement posent des conditions minimales compte tenu de la nature de la zone. En effet, la zone N n'est pas destinée à être urbanisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone N devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies et sur toute la longueur des limites séparatives des voies au regard des constructions existantes (**articles 6 et 7**). Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public, aux constructions à usage d'équipements publics ou pour des constructions prenant en compte des principes bioclimatiques.

Au regard de la nature de la zone N, les **articles 8, 9 et 10** ne sont pas réglementés.

Dans un souci d'intégration paysagère, les constructions devront être de couleur sombre visant à faciliter leur intégration dans le paysage environnant (**article 11**). Par ailleurs, l'aspect architectural des constructions traditionnelles et les éléments architecturaux remarquables devront être préservés. Toutefois, pourront autorisés, pour des soucis de sobriété énergétique, des panneaux solaires encastrés afin de répondre à une des dispositions émises dans le Grenelle de l'environnement. Il s'agira ainsi d'allier maîtriser de l'énergie et projet de qualité de manière à ne créer aucune distorsion dans le paysage naturel.

Les espaces boisés inclus dans la zone N sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme indiquant notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement dans ces mêmes espaces (article 13).

Les dispositions générales de la zone N restent sommaires en raison de la quasi-inconstructibilité de la zone.

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

▪ Evolution graphique de la zone N

Au regard du P.O.S. la zone N du présent document est plus conséquente puisqu'elle englobe une partie Sud du territoire communal ; elle comprend donc une superficie de 171.24 hectares (soit 36.08 %) contre 15,6 hectares (soit 3.3 %). Ces données s'expliquent, comme souligné précédemment dans la zone A, par une conversion d'une partie des espaces anciennement agricoles (P.O.S. 2008) en espaces naturels dû au caractère de la zone.

▪ Adaptation de la règle

- Les adaptations règlementaires des zones N correspondent à celles évoquées dans la zone UA prenant en compte le cadre législatif des lois S.R.U. et U.H.

▪ Prise en compte des objectifs communaux et du Grenelle I et II

Les changements apportés permettent de préserver la qualité de la zone tout en prenant en compte les risques potentiels d'inondation. Constituée d'une diversité écologique marquée, la zone N constitue un espace à forts enjeux écologiques.

3.2.5. JUSTIFICATIONS ETABLIES DANS LES CHOIX D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation reflète la stratégie communale exposée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations d'aménagement et de programmation établies dans ce présent dossier sont composées de principes d'aménagement sur des secteurs à urbaniser.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RECONQUERIR L'ESPACE URBAIN : SECTEURS "LE REGARD" ET ANCIEN CENTRE EQUESTRE		
CHOIX D'AMENAGEMENT	JUSTIFICATION	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Agir dans un objectif de reconquête urbaine en complétant le tissu urbain existant,</i> - <i>Désenclaver les lotissements en assurant un maillage de liaisons inter-quartiers,</i> - <i>Appliquer des principes de développement durable.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'urbanisation dans ce secteur répond à deux problématiques : celle de la densification de l'espace et celle qui vise à renforcer les capacités d'accueil en logements sur le territoire communal, - L'objectif est d'allier accueil de la population et le désenclavement des quartiers actuels offrant ainsi une entité bâtie homogène dans ce secteur en continuité immédiate des zones d'habitat existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AU à vocation d'habitat qui participe à densifier le secteur tout en assurant une liaison entre la cité Beaugard et le lotissement "Les Fontenelles". - Le règlement se réfère aux orientations d'aménagement. -Création d'emplacements réservés permettant d'assurer un accès entre l'allée des Cerisiers et le futur secteur à urbaniser.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT EXTENSION DE L'URBANISATION : SECTEURS "LA MOUCHETTE" & "LE CERISIER"		
CHOIX D'AMENAGEMENT	JUSTIFICATION	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Offrir des espaces d'urbanisation sur la partie haute de Balan,</i> - <i>Proposer un maillage de circulation favorisant le désenclavement des lotissements actuels et futurs,</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - L'extension de l'urbanisation dans ces secteurs vise à répondre à une demande conséquente tout en garantissant la préservation du paysage. Il s'agit ainsi pour la commune de pallier au manque de logements au sein du territoire tout en préservant la qualité du site environnant, 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AU à vocation d'habitat visant à assurer une liaison avec les lotissements existants celui du Cerisaie dans le secteur de La Mouchette et celui des Fontenelles dans le secteur "Le Cerisier",



<p>- Proposer un débouché alternatif à celui de l'Avenue Charles de Gaulle de manière à limiter les déplacements sur l'Avenue,</p> <p>- Mettre en œuvre les principes de développement durable.</p>	<p>- L'aménagement d'un nouveau débouché est proposé dans cette orientation de manière à fluidifier au mieux le trafic sur l'Avenue Charles de Gaulle. L'aménagement de cette voie permet de répondre à un des principaux enjeux de la commune développé dans son projet initial,</p> <p>- La volonté communale est également de respecter l'environnement local en appliquant un traitement paysager de manière à intégrer au mieux les constructions dans le paysage. Le cadre de vie des Balanais doit être préservé.</p>	<p>- Création d'emplacements réservés entre l'allée des Cerisiers et le Lotissement La Cerisaie permettant de désenclaver le lotissement et de fluidifier l'accès sur la grande avenue en proposant celui allant vers le secteur de la Mal Tournée.</p>
---	--	---

<p align="center">PRINCIPES D'AMENAGEMENT FLUIDIFIER LE TRAFFIC AUTOMOBILE SUR L'AVENUE CHARLES DE GAULLE</p>		
<p align="center">CHOIX D'AMENAGEMENT</p>	<p align="center">JUSTIFICATION</p>	<p align="center">TRADUCTION REGLEMENTAIRE</p>
<p>- Sécurisation de l'avenue Charles de Gaulle,</p> <p>- Aménagement d'une voie secondaire, actuellement chemin non rural, entre l'Allée des Cerisiers et le secteur de la Mal Tournée.</p>	<p>- L'afflux d'automobilistes génère des nuisances incontestées sur l'Avenue Charles de Gaulle, la création d'un débouché alternatif à cette avenue est donc une des priorités de la commune. Il s'agit dès lors de limiter les déplacements sur cette avenue.</p> <p>- Le choix de la commune est également de sécuriser les accès aux rues perpendiculaires à l'Avenue visant à rejoindre les habitations en partie haute de Balan.</p>	<p>- Programmation du développement de l'urbanisation sans débouché direct sur l'Avenue Charles de Gaulle tout en aménageant une voie ayant trait à servir d'alternative à l'Avenue Charles de Gaulle pour les riverains</p>

PRINCIPES D'AMENAGEMENT EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE DANS LE SECTEUR "LE CHASSERUT"		
CHOIX D'AMENAGEMENT	JUSTIFICATION	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la vocation commerciale d'entrée de ville en provenance de Bazeilles, - Favoriser le développement des activités sur le territoire communal => indicateur de dynamique économique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement de l'urbanisation dans ce secteur permet de répondre aux besoins évalués sur le territoire en termes de développement économique, - Privilégier le maintien voire l'extension des entreprises sur le territoire communal permettant ainsi d'influer sur le nombre d'emplois sur la commune de Balan. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone 1AUy à vocation d'activités qui participe à l'extension de l'activité existante. - Le règlement se réfère aux orientations d'aménagement. - Traitement paysager préconisé dans les orientations d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT VALORISATION DU PATRIMOINE LOCAL		
CHOIX D'AMENAGEMENT	JUSTIFICATION	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> - Identification des éléments patrimoniaux au sein du territoire communal, - Protéger les espaces boisés de la commune et plus particulièrement au cœur de l'urbanisation => "poumon vert" au sein de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - La volonté communale est de mettre en place une politique de préservation de son patrimoine en assurant une protection supplémentaire, aux éléments à valeur patrimoniale connue ou peu connue. A travers cette politique, la commune affirme son identité et préserve notamment les richesses patrimoniales du centre ancien. - Maintenir un des seuls espaces verts au sein du tissu urbain permettant ainsi d'offrir au Balanais un coin de nature au milieu de l'urbanisation. Le bois étant désormais à la commune, suite à une rétrocession, elle souhaite en faire un véritable lieu de détente pour la population. 	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, les soumettant ainsi au permis de démolir et à déclaration préalable. - Répertorier les espaces boisés de manière à en assurer leur protection au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



3.2.6. EMPLACEMENTS RESERVES

(Cf : article L.123-1 8° alinéa et R.123-11 du code de l'urbanisme)

Outil de l'aménagement dans le PLU, les emplacements réservés constituent des réserves pour la commune. Sont donc visés les terrains jugés nécessaires à l'accueil des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

TABLEAU RECAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RESERVES EN VIGUEUR :

(Cf : Règlement écrit et document graphique du règlement dans le dossier de P.L.U.)

Ce tableau est également inscrit dans le règlement (Cf. Pièce n° 4A du dossier de P.L.U.) et sur les documents graphiques du règlement de P.L.U. (Cf. Pièces n° 4B et 4C).

N° de la réserve	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHEE
1	Espace public à vocation socio-éducative ou sportive "Les Paquis"	Commune de Balan	6 110 m ²
2	Elargissement à 5 m d'emprise du chemin menant au cimetière	Commune de balan	720 m ²
3	Liaison inter-quartier et de desserte de terrains (secteur de la Cerisaie)	Commune de Balan	795 m ²
4	Liaison inter-quartier et de desserte de terrains (secteur les Fontenelles)	Commune de Balan	374 m ²
5	Création d'une voie de liaison en continuité de la Cité Beauregard	Commune de Balan	540 m ²
6	Extension du cimetière	Commune de Balan	6 680 m ²
7	Espace public à vocation sportive	Commune de Balan	11 200 m ²
8	Elargissement du chemin du stade	Commune de Balan	447 m ²
9	Desserte piétonne de la zone IAUy « Chasserut »	Commune de Balan	1 090 m ²

QUATRIEME PARTIE – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ADOPTEES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR



4.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	107
4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN	107
4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL	114
4.1.3. INCIDENCES DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE	115
4.1.4. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE	116
4.2. MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	117
4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS	117
4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES	117
4.2.3. PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES	117
4.2.4. VERS UNE DEMARCHE INTEGRANT UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE	118

4.1. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Balan se trouve dans un contexte péri-urbain marqué par la proximité immédiate avec la ville de Sedan. Le centre ancien, situé en partie basse de Balan, tend à préserver le caractère du bâti traditionnel de la commune aux qualités architecturales et paysagères prononcées.

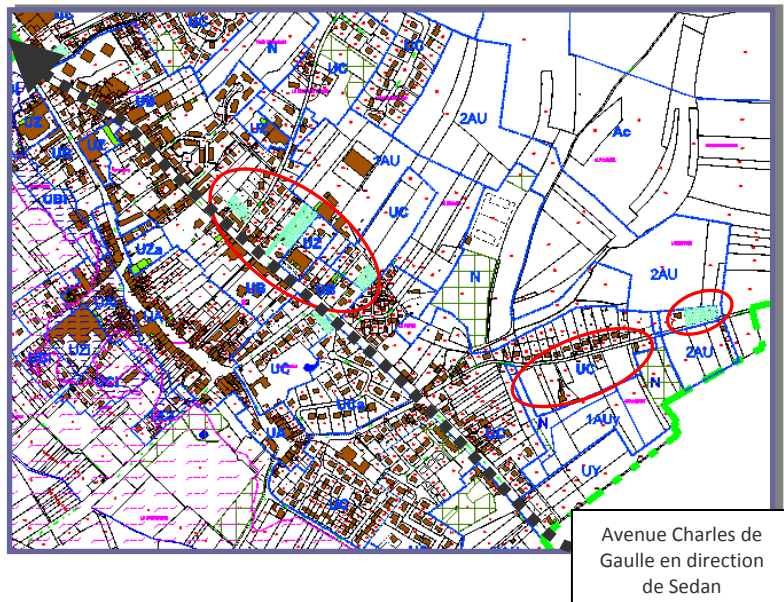
Le développement progressif de la commune s'annonce en partie haute de Balan, tout en sachant que la partie Basse de Balan (Sud de la commune) est soumise à de fortes contraintes liées au risque inondation. Les zones d'extensions urbaines se limitent donc au secteur Nord de la commune tout en limitant l'impact de ces dernières sur le paysage agricole. La commune s'efforce dès lors de répondre à une demande d'accession tout en assurant le maintien du cadre de vie des Balanais.

4.1.1. EVOLUTION DU PAYSAGE URBAIN

Les zones urbaines : des espaces de reconquête

- Privilégier la densification via les espaces interstitiels, "dents creuses", au sein du tissu urbain

Les "dents creuses" sont principalement disponibles dans les zones UB et UC sur le territoire de Balan dans le secteur de la Moncelle, la Rue de la Porte, la Rue Magnon et le secteur de la Mal Tournée. Elles représentent une superficie d'environ 2 hectares dans le tissu déjà urbanisé. Le complément de ces "dent creuses" permettra ainsi de répondre aux dispositions en vigueur telles que la densification du milieu urbain de manière à limiter l'emprise des espaces agricoles ou naturels. L'urbanisation de ces dernières participe notamment à l'enjeu de renouvellement urbain développé par la commune.



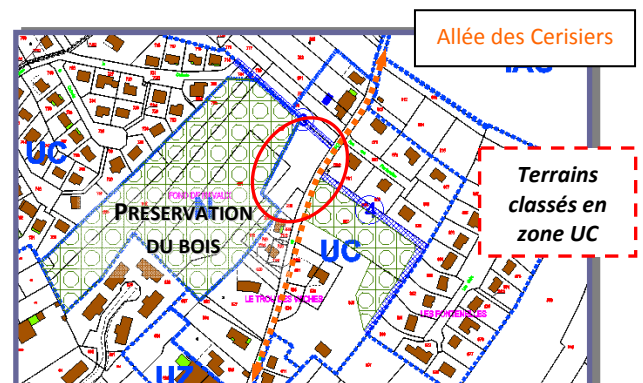
Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.

Dans le secteur le Chasserut (Route de la Moncelle), l'urbanisation de ces espaces est prévue au coup par coup puisqu'elle est comprise en zone urbaine (zone équipée) permettant de créer une continuité urbaine avec le reste du tissu bâti aux abords de la voie. L'aménagement de ces zones concernant l'intégration paysagère des constructions, un espace de transition, zone tampon, est envisagé entre la future extension de la zone commerciale et les futures habitations de manière à préserver le cadre de vie des habitants et permettre ainsi de conserver une partie de la trame verte actuelle.

- Préserver les espaces de respiration au cœur du bâti :

L'ensemble du bois situé dans le secteur du "Fond de Navaux" est préservé en espaces boisés classés de manière à les protéger dans un premier temps et d'assurer une transition verte au cœur du tissu urbain. Cette forme de végétalisation située au cœur du bâti contribue à la diversité de la faune et de la flore et la continuité biologique entre les espaces.

Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.



Les abords du Bois, le long de l'allée des Cerisiers, sont classés en zone UC de manière à favoriser l'implantation de constructions le long de la voie entre les constructions existantes sans porter atteinte au bois existant et rester en cohérence avec les constructions environnantes. Il s'agit de combler les dents creuses le long de l'allée des Cerisiers. Une liaison piétonne est par ailleurs assurée le long du bois, facilitant ainsi le désenclavement piéton du lotissement de la Cerisaie, et la fréquentation du bois, dont l'utilisation empirique pour le jeu est établie et ancrée depuis plusieurs générations.

- Limitier l'urbanisation dans le secteur isolé de la Mal Tournée au Nord de la commune :

Environ un hectare de ces espaces se trouve dans le secteur de la Mal Tournée ; il s'agit seulement de combler les dents creuses et non d'organiser un nouveau programme de logements dans ce secteur particulièrement éloigné du centre de la commune. Quelques habitations et fermes sont localisées dans ce secteur, il convient aujourd'hui de limiter leur étalement sur les espaces agricoles de la commune. Développer ce secteur isolé du reste de la commune contribuerait à renforcer le mitage et l'étalement urbain. Ainsi, le développement urbain prévu dans ce secteur se limite au comblement des dents creuses actuelles dans ce secteur, et à l'urbanisation le long des voies déjà équipés. Cet élément vise à densifier ce secteur disposant d'un emplacement tout de même favorable en limite de la commune de Sedan.

Les extensions urbaines à vocation d'habitat

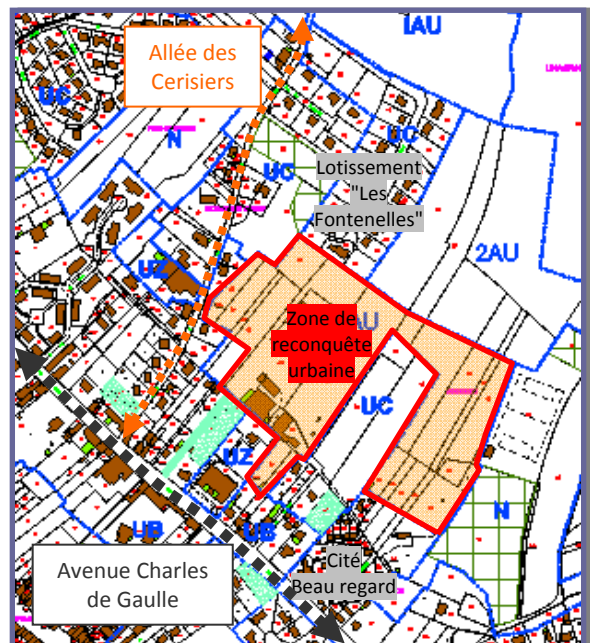
La création de nouvelles zones urbaines est une réponse émergeant des nouveaux besoins. Les zones d'extensions urbaines à court et moyen termes sont programmées en fonction des besoins communaux et, leur programmation vise à pallier au phénomène d'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles en proposant de reconquérir des espaces au sein du tissu urbain. Les nouvelles zones urbaines tendent à proposer des liaisons inter-quartier avec le reste de la commune afin de remédier aux carences déjà rencontrées sur le territoire communal. En effet, un grand nombre de lotissements déjà construits ne possèdent aucune liaison permettant de s'ouvrir sur le reste de la commune. La plupart d'entre eux sont ainsi enclavés, un des objectifs fondamentaux du P.A.D.D. est d'éviter de reproduire les erreurs du passé en appliquant une politique volontariste de déplacements sur l'ensemble du territoire communal.

La commune a su préserver jusqu'à aujourd'hui des poumons verts qui font partie du patrimoine naturel de la commune au cœur de l'espace bâti favorable à un cadre de vie de qualité pour les Balanais.

Extensions urbaines : secteur de reconquête

Ce secteur, d'une superficie équivalente à 6,4 hectares, est compris sur l'emprise de l'ancien centre équestre (cessation d'activités) et dans une partie du secteur "Le Regard". Le complément de ces espaces pourra permettre de :

- Inciter au comblement des espaces interstitiels en continuité immédiate des espaces bâtis,
- Créer une véritable continuité entre les différents secteurs d'habitat (éviter l'enclavement des secteurs d'habitat) => Liaisons douces et voies secondaires en direction de l'Allée des Cerisiers et du Lotissement "Les Fontenelles",
- Proposer des habitations mixtes en rapport avec l'existant, autrement dit l'habitat plus dense (habitat de type groupé) est privilégié au Sud de la zone et un habitat pavillonnaire au Nord non loin du lotissement "Les Fontenelles".

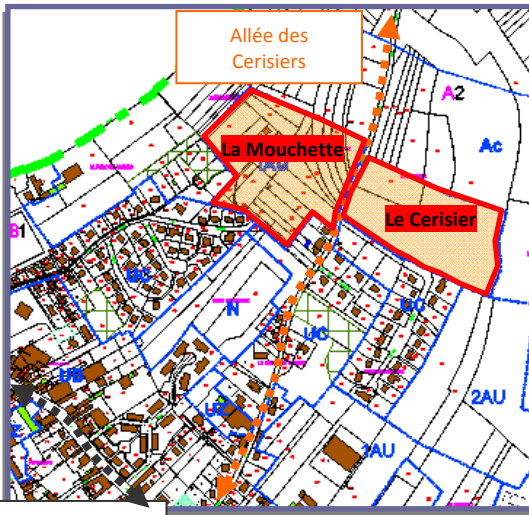


Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.

Cette zone était classée en zone NC dans le précédent document d'urbanisme, la commune souhaite désormais, suite à la cessation d'activités du centre équestre, optimiser cet espace en privilégiant l'implantation de zones d'habitat.

Le choix de ce secteur s'intègre parfaitement dans une logique de reconquête urbaine. Il s'agit dès lors de privilégier l'aménagement de cette zone qui bénéficie d'une liaison privilégiée avec le reste de la commune. Elle permettra d'assurer une liaison entre le secteur Beaugard et l'allée des Cerisiers sans emprunter l'Avenue Charles de Gaulle, cette liaison limitera l'enclavement des futures habitations. Dès lors, il convient de signaler la continuité immédiate avec les habitations existantes situées dans la cité Beaugard, le lotissement des Fontenelles et les constructions localisées aux abords de l'Allée des Cerisiers.

□ **Extensions urbaines : Les secteurs de "La Mouchette" et "Le Cerisier"**



Avenue Charles de Gaulle

Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.

Le classement de ces secteurs en zone à urbaniser permet de :

- Répondre aux besoins et aux attentes de la population,
- Recréer une continuité entre les différents secteurs via l'aménagement d'une liaison permettant ainsi de relier les habitations situées dans le secteur "Les Fonds de Vigne" et celui du "Trou des vaches",
- Proposer un nouveau débouché, via l'aménagement d'une liaison en direction du secteur de la "Mal Tournée" limitant ainsi un afflux d'automobilistes trop important sur l'avenue Charles de Gaulle.

Ces futures zones possèdent deux principaux atouts :

- Désenclavement des constructions et lotissements existants (Lotissements "La Cerisaie" et "Les Fontenelles",
- Densification de l'urbanisation existante non loin du centre et des équipements de la commune.

Ces zones, d'une superficie de l'ordre d'environ 7 hectares, visent à intégrer des principes d'aménagement participant à recréer une continuité bâtie avec les constructions voisines. Le traitement paysager de ces zones devra faire l'objet d'une attention particulière au vu du relief vallonné dans ces secteurs. Ainsi, les principes d'aménagement préconisés, outre ceux voués aux déplacements, visent à insérer au mieux les nouvelles constructions dans le paysage ; il s'agit de privilégier l'insertion de plusieurs trames végétales, composée d'essences traditionnelles locales et pour certaines d'une liaison douce, suivant les courbes de niveaux permettant ainsi de respecter les courbes naturelles afin de ne pas dénaturer le paysage environnant. Une trame végétale est localisée perpendiculairement à l'Allée des Cerisiers le long des zones à urbaniser de manière à faciliter, encore une fois, une insertion des constructions dans l'environnement local.

S'agissant de la politique d'habitat prévue dans ces secteurs, elle permet de proposer un ensemble bâti accessible à tous en appliquant une densité plus forte à l'Ouest et au centre du secteur de "La Mouchette" et à l'Ouest du Secteur "Le Cerisier". Il convient ainsi d'adapter le type d'habitation au contexte environnant, c'est pourquoi l'habitat pavillonnaire sera notamment situé aux abords des lotissements "Les Fontenelles" et "Les Clairs Chênes" de manière à préserver une homogénéité bâtie. L'habitat plus dense pourra être quant à lui composé d'habitat groupé ou seulement de maisons mitoyennes. Le principe est d'offrir un logement accessible à tous et adapté aux besoins de chacun, tout en prenant en compte la problématique d'économie de l'espace. Il convient dès lors de limiter les parcelles dont l'emprise sera supérieure à 1 000m² ; ce type de parcelle ne rentre plus dans les principes du développement durable. Au sein de ces espaces bâtis, il s'agit aussi de redonner une attractivité formulée dans ce cas par la présence d'un espace de vie dans le secteur de "La Mouchette" en connexion directe avec le lotissement "Le Cerisaie".

Zones 2AU (réserves foncières) :

Zone 2AU à vocation d'habitat : vers une cohérence urbaine sur la partie haute de Balan

L'extension de l'urbanisation sur le long terme (zone 2AU) est quant à elle envisagée en aval de la zone de reconquête urbaine permettant ainsi d'assurer une entité homogène en continuité des espaces bâtis existants

(route de la Moncelle, lotissement les Fontenelles, et les futures zones d'habitat situées en 1AU à l'heure actuelle). Cette zone constitue une réserve foncière, d'une superficie de 13.8 hectares; ces terrains sont donc inconstructibles pour l'instant.

Il s'agit d'anticiper sur l'organisation générale de ce secteur en partie haute de Balan pour les années à venir. La zone 2AU devra ainsi faire l'objet d'une modification du Plan Local d'Urbanisme de manière à établir un projet bien défini dans cette zone. Elle permettra ainsi la réalisation d'un bouclage entre le lotissement des Fontenelles, la zone 1AU actuelle et le Nord de la route de la Moncelle.

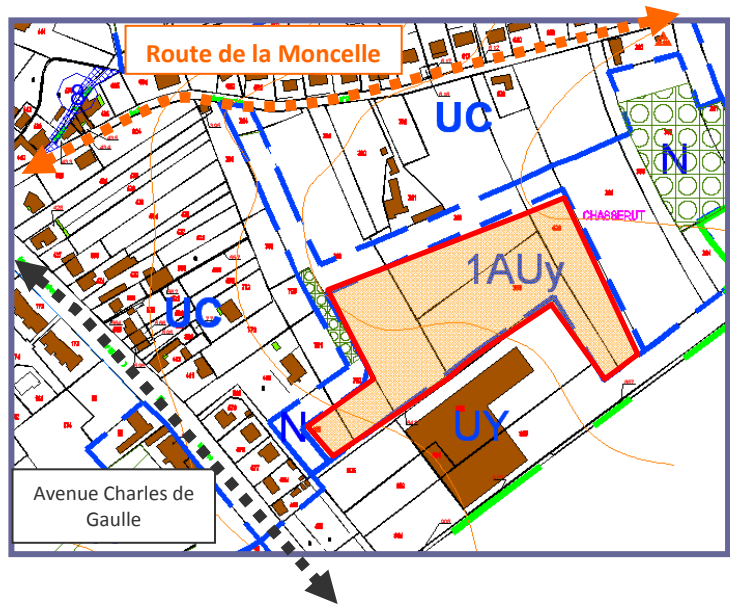
Aujourd'hui, l'objectif de cette classification est de constituer des réserves foncières pour la commune de Balan. Aucun principe d'aménagement n'est défini pour le moment. Cette zone connaît également des problèmes de pression d'eau, et de gestion de l'écoulement des eaux pluviales. Ces problèmes devront être appréhendés lors d'une éventuelle urbanisation de la zone.

Les extensions urbaines à vocation d'activités

- Le secteur "Le Chasserut" : zone 1AUy

En continuité immédiate de la zone d'activités existante, une zone d'extension urbaine est envisagée dans le but de répondre aux besoins de l'activité existante (Brico-marché). Aussi, la commune répond aux besoins émergents tout en prenant en compte le site environnant.

Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.



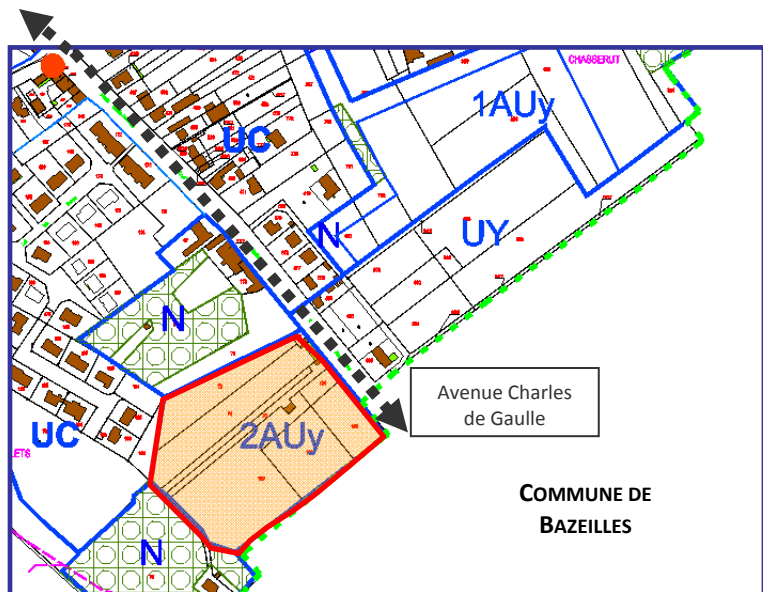
Le projet d'extension de la zone devra ainsi respecter la topographie du site, la proximité des zones d'habitat environnantes et porter une attention particulière sur le traitement paysager de la zone.

Zones 2AU (réserves foncières) :

Zone 2AUy à vocation d'activités

Située aux portes de l'échangeur autoroutier, la zone 2AUy anciennement zone N constitue un emplacement privilégié pour la création d'une zone d'activités face à la zone d'activités commerciales existantes de l'autre coté de l'Avenue Charles de Gaulles.

Extrait du Plan de zonage du présent dossier de P.L.U.

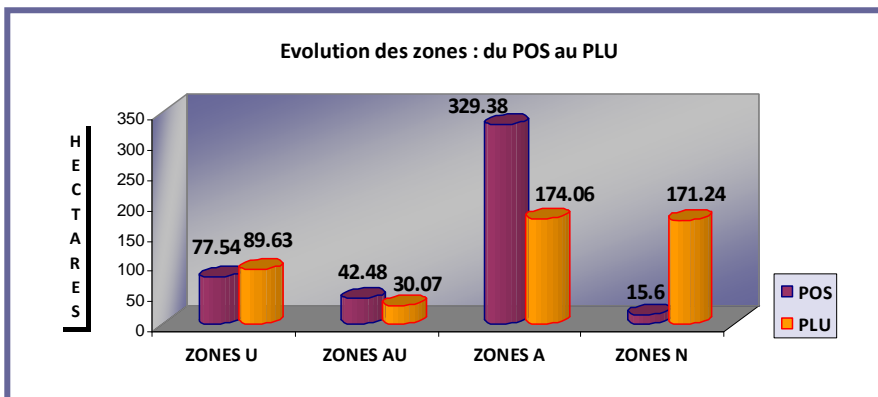


L'aménagement de cette zone a un double avantage pour la commune :

- Affirmer l'entrée commerciale de la commune en provenance de la commune de Bazeilles en proposant un effet vitrine proche des grands axes de circulation favorable au bon développement économique de la commune,
- Appliquer une politique des déplacements sécurisée en entrée de ville en proposant des aménagements adéquats facilitant également l'accès au site (giratoire, diminution de la vitesse, etc...).

Aucun projet n'est retenu pour cette zone à l'heure actuelle, les terrains sont donc inconstructibles. La zone étant classée en zone Naturelle et profitant d'un site privilégié. Pour assurer une zone de qualité d'entrée de ville, des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères devront être développés dans le cadre d'une urbanisation future. Celle-ci pourra être effective lorsque la commune lancera une procédure de modification du P.L.U. pour établir un projet cohérent en situation d'entrée de ville.

Evolution des zones du POS au PLU



Le document d'urbanisme de PLU concilie aménagement, urbanisation nouvelle et protection du territoire, des paysages qui le définissent et des sites naturels et agricoles qu'il accueille, de façon à ce que les richesses naturelles ne soient pas sacrifiées.

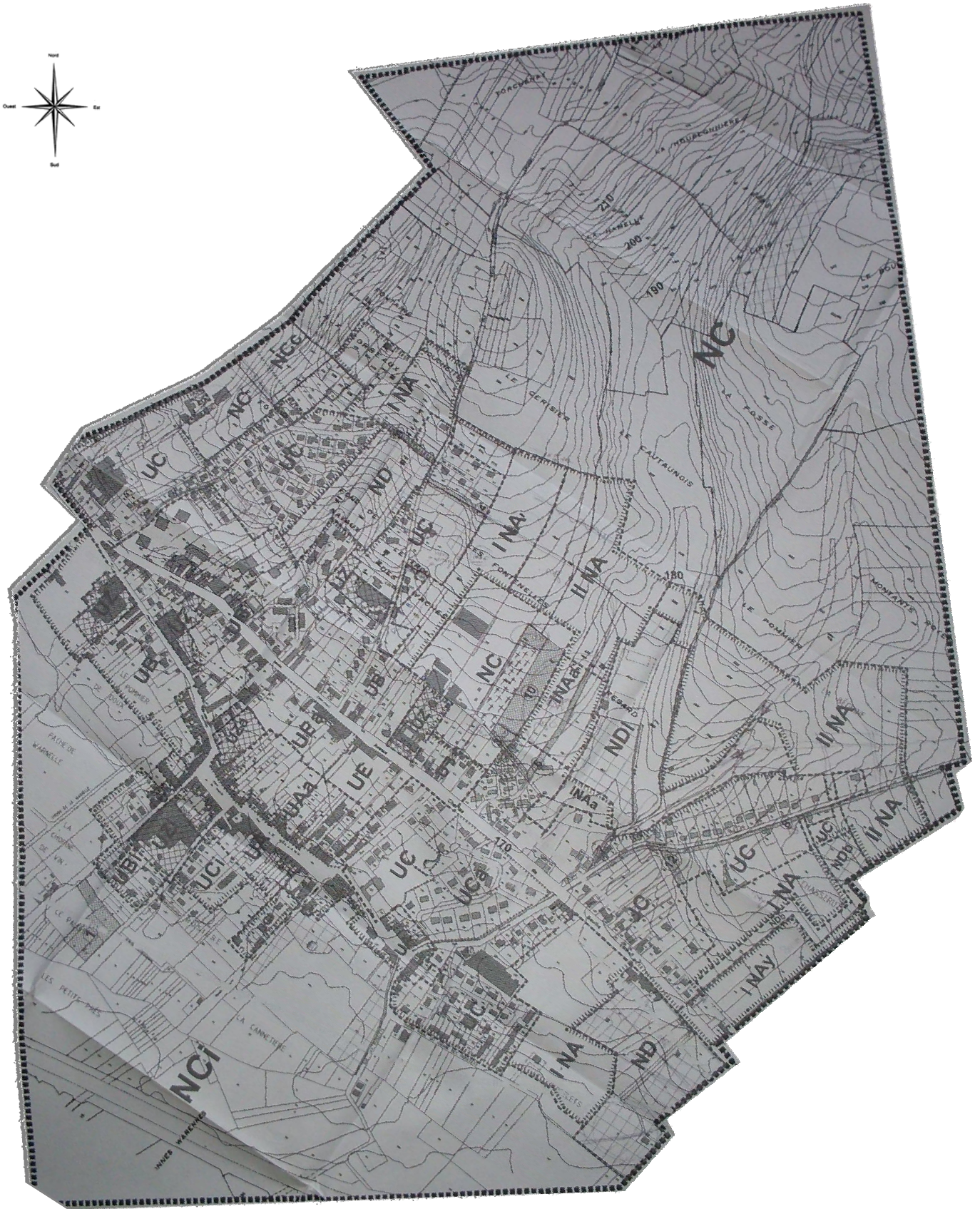
L'objectif de la politique communale de Balan est le

maintien des grands équilibres sur le territoire. Les chiffres ci-dessous traduisent cette ambition dans la mesure où le nombre de zones à urbaniser a diminué (seulement 30.07 ha contre 42.48 ha dans le POS). Le cas est également similaire pour la préservation des espaces naturels et agricoles où il existe une perte de quelques ares sur le territoire. La zone N est plus conséquente dans le PLU au vu de la partie inondable au Sud du territoire classé en N et non en A. Toutefois, les espaces naturels et agricoles sont préservés sur l'ensemble du territoire. Le nombre de zones urbaines a, quant à lui, augmenté, traduction de l'aménagement de certaines zones à urbaniser dans le POS (secteurs les Fontenelles et les Buires). 74.2% des terres de Balan sont dévolues aux espaces naturels et agricoles.

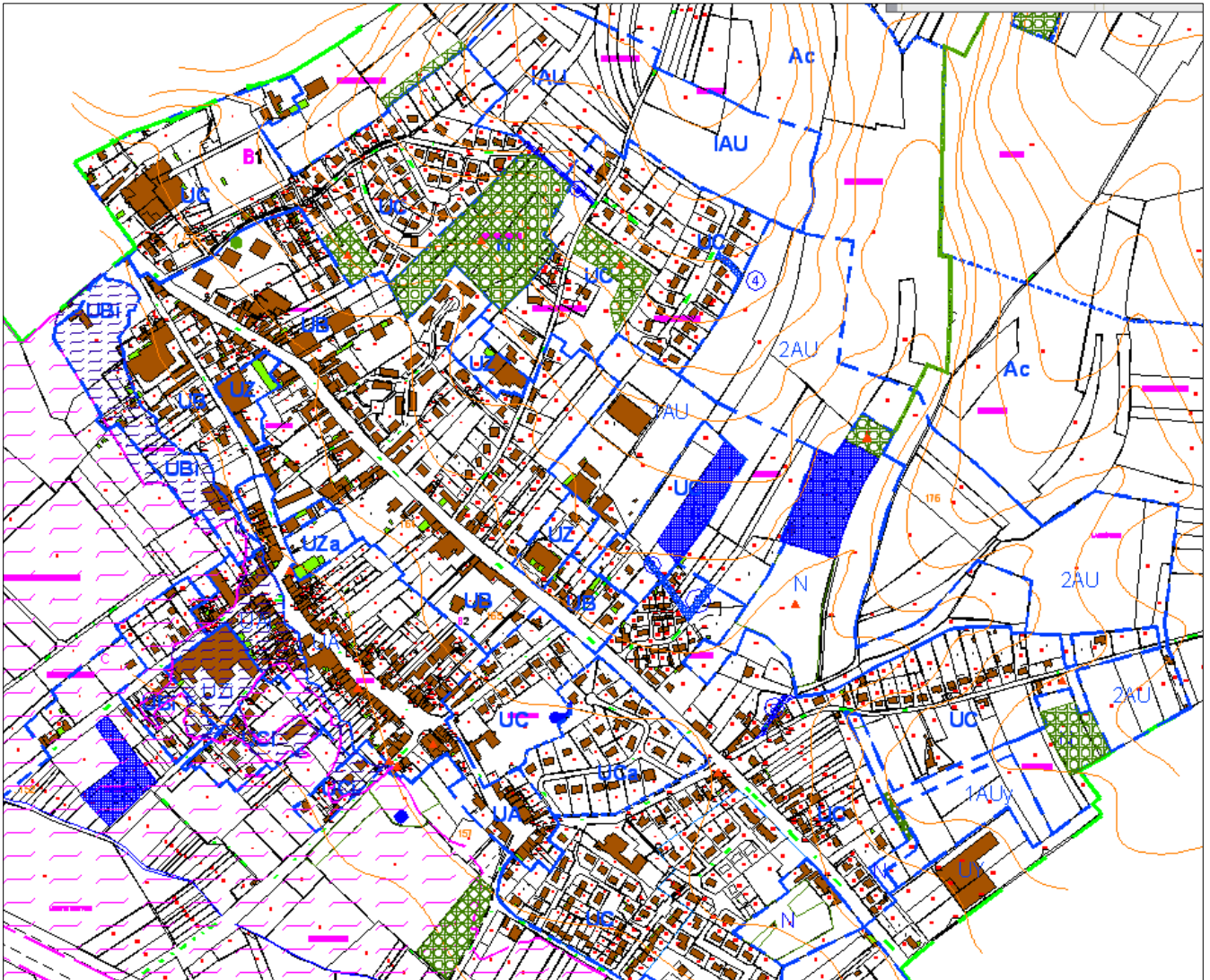
Ainsi, la nouvelle évolution garantit le maintien des équilibres et des qualités fondamentales de la commune, piliers du maintien de la qualité de vie (la mixité sociale et la mixité générationnelle, l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, l'équilibre entre les fonctions résidentielles, économiques et de services.).

EVOLUTION DU P.O.S. AU P.L.U. : extraits des Plans de zonage

Extrait du Plan de zonage du P.O.S. modifié en 2 006



Extrait du Plan de zonage du projet de P.L.U.



4.1.2. EVOLUTION DU PAYSAGE NATUREL

Le P.A.D.D. de la commune de Balan a pour ambition de redonner une cohérence au territoire communal ; cohérence qui s'inscrit par un équilibre entre espaces naturels, agricoles et espaces bâtis. Le paysage naturel ne connaît pas de profonds changements.

Afin d'améliorer les conditions de vie des habitants et accompagner un développement maîtrisé tout en préservant l'équilibre naturel sur le territoire communal; les efforts de la commune portent à la fois sur la valorisation du cadre de vie via la préservation des espaces naturels et sur l'intégration de nouveaux projets d'aménagement des nouvelles constructions dans l'environnement local.

Le patrimoine de Balan recèle une faune et une flore riches et variées que la commune a souhaité conserver notamment en classant le Sud du territoire en zone Naturelle anciennement classée en zone A dans le POS. Au vu des contraintes du site (zones humides) cette zone est reclassée en zone N pour éviter une exploitation du site qui pourrait menacer le développement de certaines espèces sur le site.

Les espaces tampon (poumon vert) au cœur du bâti sont également préservés (parc périurbain) afin de maintenir la qualité de vie des habitants tout en prenant en compte les objectifs du Grenelle qui vise à maintenir la biodiversité notamment.

La préservation des zones naturelles s'expriment également par l'identification d'éléments de paysage (L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme), le maintien des espaces boisés classés, par les préconisations des orientations d'aménagement (aménagement des espaces libres), ou des prescriptions réglementaires (espaces de respiration exigés avec recommandations).

L'objet est de préserver les équilibres écologiques sur le territoire tout en répondant à une demande en logements particulièrement conséquente (proximité de Sedan). L'identification des éléments paysagers intéressants participe à l'équilibre entre le développement de l'habitat et la protection paysagère.

➤ **LISTE DE RECOMMANDATIONS D'ESSENCES LOCALES (liste non exhaustive)**



Les essence listées ci-après jouent un rôle au sein du territoire : intégration du bâti dans le site environnant, rôle de brise-vent, régulation de l'écoulement des eaux (etc...) :

Bourdaine, Cornouiller sanguin, Eglantier des chiens, Fusain d'Europe, Houx, Noisetier, Prunellier, Troène commun, Viorne lantane, Chèvrefeuille, Lierre, Clématite, Bouleau, Charme, Frêne, Merisier, Poirier sauvage, Pommier sauvage.

4.1.3. INCIDENCES DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE

- Améliorer la qualité de l'air

La pollution atmosphérique représente un « problème d'environnement » en évolution constante ces dernières années, à la fois risque sanitaire, risque environnementale et risque climatique. Le PLU tente de diminuer ce risque sur le territoire.

- Les déplacements : le recours à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture vers la promotion des déplacements doux :

Le règlement écrit qui constitue une pièce importante préconise l'utilisation des déplacements doux en inscrivant notamment la création de liaison douce dans les nouvelles zones à urbaniser. Il s'agit dès lors de faciliter le déplacement des piétons, des cyclistes et plus particulièrement la circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, problématique également prise en compte dans le présent règlement.

La promotion des déplacements doux sur le territoire vise à atténuer les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air (réduction des émissions polluantes) mais également à renforcer le cadre de vie des Balanais. En effet, les effets du bruit ont également un impact sur la qualité de vie des habitants, ils empêchent le repos, diminuent les facultés de concentration. Ainsi, une fatigue physique peut s'installer plus rapidement à cause de nuisances sonores trop persistantes.

	Avion au décollage	130	Douloureux
	Marteau-piqueur	120	Douloureux
	Concert et discothèque	110	Risque de surdité
	Baladeur à puissance maximum	100	Pénible
	Moto	90	Pénible
	Automobile	80	Fatigant
	Aspirateur	70	Fatigant
	Grand magasin	60	Supportable
	Machine à laver	50	Agréable
	Bureau tranquille	40	Agréable
	Chambre à coucher	30	Agréable
	Conversation à voix basse	20	Calme
	Vent dans les arbres	10	Calme
	Seuil d'audibilité	0	Calme

Le classement sonore de la RD 1043 fait d j état d'un niveau sonore supérieur à 70 dB, le niveau de 60 db étant le niveau de référence pour le confort auditif, sans incidence pour la santé.

- Outre la gestion des déplacements, le maintien des espaces boisés permet d'améliorer la qualité de l'air en fixant les particules de pollution. Ainsi, la majorité des espaces boisés est protégée dans le présent document d'urbanisme.

- La ressource en eau : vers une gestion raisonnée

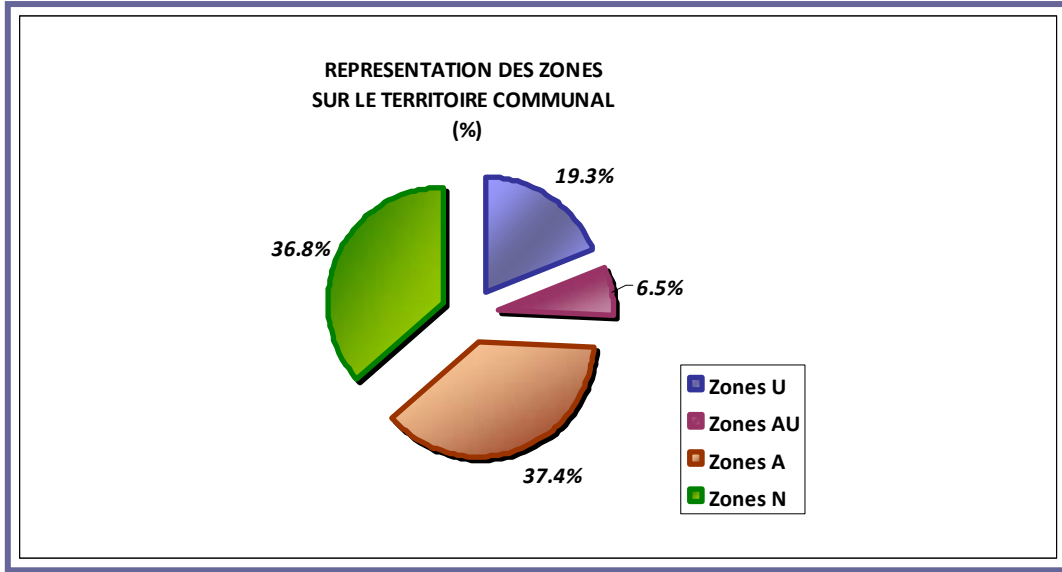
- Le présent dossier prend en compte la gestion de l'eau en préconisant notamment une gestion des eaux pluviales de qualité (récupération des eaux de pluies à la parcelle, perméabilisation des sols favorisés, etc...). Cette gestion devra prendre en considération la question de la qualité des effluents qui ne doivent pas nuire à l'homme, la faune et la flore.

- Les plantations : favoriser les essences locales

Le présent document tend à diminuer le bilan allergique des habitants en incitant à l'utilisation d'essences locales en cas de plantations ou de re-plantations, et exclut les essences qui représentent un risque allergène trop élevé (exemple : thuyas) et donc nuisible pour la santé humaine.

4.1.4. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES PAR ZONE

L'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante sur le territoire communal.



ESTIMATION DES SURFACES PAR ZONE & PAR SECTEUR

ZONES / SECTEURS		SURFACE (ha)	SURFACE TOTALE (ha)
Zones U	UA	8.8	89.63
	UB	25.11	
	UC	50	
	UY	2.4	
	UZ	3.32	
Zones AU	1AU	12.67	30.07
	1AUy	1.6	
	2AU	13.8	
	2AUy	2	
Zones A	A	103.2	174.06
	Ai	36.96	
	Ac	33.9	
Zones N	N	20.1	171.24
	Ni	151.14	
TOTAL		465	465



4.2. MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

4.2.1. PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le présent projet de PLU identifie les espaces naturels de manière à en assurer leur protection.

- La partie Sud du territoire communal (partie basse de Balan) est concernée par le plan de prévention des Risques Inondations de la Meuse de Bazeilles à Chalandry-Elaire : Meuse Aval approuvé par arrêté préfectoral le 1^{er} décembre 2003. Toute cette partie est donc classée en zone Ni (zone naturelle inondable) et Ai (zone agricole inondable), zonage restrictif n'acceptant aucune nouvelle construction de manière à ne pas dénaturer ce site délicat. La réglementation parfois contraignante (inconstructibilité notamment) amène à éviter des transformations qui s'avèreraient dommageables pour le paysage naturel. La protection du captage dans cette zone inondable justifie notamment la différence de classement en Ai et Ni, même si l'ensemble garde une vocation générale agricole.

- Le projet de PLU vise à préserver les espaces naturels en appliquant des dispositions particulières aux zones N et A, les règles morphologiques générales (volumétrie à conserver, bâtiment ou éléments à protéger, etc..) dans le règlement (Cf. pièce n° 4A du présent dossier.). Des espaces de respiration au cœur du bâti sont également classés en zone N de manière à en préserver leurs spécificités et à maintenir des espaces verdoyants dans les zones urbanisées, et font même l'objet d'une identification au titre des éléments remarquables, afin de renforcer leur protection.

4.2.2. ESPACES BOISES CLASSES

(Cf. articles L.130-1 et s. et R.130-1 et s. du code de l'urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Soucieuse de préserver ces grands équilibres la commune a choisit de continuer à développer, à protéger et à valoriser les grands espaces naturels existants.

Ce classement :

- **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol** de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements,
- **entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement**, prévue au code forestier (hormis les exceptions prévues par le code de l'urbanisme),
- **soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.**

Les espaces boisés classés se situent aussi bien dans l'espace urbain (parc périurbain au cœur du bâti ou en continuité immédiate du bâti) que dans l'espace naturel au Sud et au Nord de la commune. Ils peuvent ponctuellement être empiétés par l'application d'une servitude de ligne électrique qui induit un dégagement de 20 mètres de part et d'autre de la ligne (secteur nord).

4.2.3. PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES

En application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme, "le P.L.U. permet d'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. "

Au travers du PLU, il s'agit également d'identifier et de préserver les éléments remarquables qui participent à la qualité de vie des Balanais. Un inventaire a donc été réalisé (patrimoines bâti et paysager) et reporté sur le plan graphique 4C et 4D constitutif du dossier de P.L.U.

Plusieurs éléments sont ainsi recensés au titre de cet article sur le territoire communal, à savoir :



- **Eléments bâtis : la mairie, l'église, un mir en pierres sèches dans le centre ancien, un lavoir et des pompes,**
- **Eléments paysagers :** arbres remarquables en milieu urbain, haies bocagères (secteur Ac).

Le patrimoine architectural urbain et paysager est ainsi protégé et par conséquent mis en valeur sur le territoire communal. Aussi, la démolition des éléments bâtis doit être obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir conformément à l'article L.430-1. Quant aux éléments paysagers, tous les travaux les affectant sont soumis à une autorisation préalable.

A cela s'ajoute également la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour un avis simple.

4.2.4. VERS UNE DEMARCHE INTEGRANT UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La commune de Balan souhaite agir sur le long terme, c'est pourquoi le projet de PLU s'appuie sur les trois objectifs de développement durable qui présentent l'équilibre entre l'aménagement et la protection, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, et la gestion économe et équilibrée de l'espace. Elle s'appréhende tout d'abord à l'échelle nationale via le respect du Grenelle 2 récemment adopté.

A l'échelle communale, le projet s'est construit autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de manière à affirmer les objectifs communaux visant à répondre aux problématiques soulevées dans le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement du présent dossier.

DOMAINE	AMBITIONS COMMUNALES
CONSUMMATION DE L'ESPACE / DENSITE	. Limiter les nouveaux espaces d'urbanisation / privilégier le renouvellement urbain au cœur du Bâti (prise en compte également des logements vacants).
ESPACES NATURELS / ESPACES AGRICOLES	. Préserver les espaces naturels, agronomiques et les continuités écologiques, les zones humides, . Affirmer le caractère périurbain de la commune et préserver les espaces tampons sur le territoire.
RESSOURCES NATURELLES	. Optimiser l'utilisation de ressources naturelles (gestion de l'eau, utilisation de techniques alternatives, énergies renouvelables, etc..).
MOBILITE	. Assurer des déplacements sécurisés sur le territoire . Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
RISQUES	. Pris en compte des risques potentiels sur l'ensemble du territoire communal.