

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°2a

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**
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					

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT N°2a

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**
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					

Préambule à l'élaboration du P.A.D.D.

➔ De quoi s'agit-il ?

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 modifie l'article L.123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat.

Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui définit **les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le P.A.D.D. doit être envisagé sur la **globalité du territoire communal**, et intégrer des domaines variés : habitat, transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

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

➔ Son contenu

Le P.A.D.D. traduit les objectifs et les ambitions politiques de la municipalité, concernant le développement futur du territoire communal.

Il s'agit d'aboutir à un projet collectif. Le P.A.D.D. doit se construire sur la base d'un **dialogue partenarial** avec les différents partenaires concernés (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Ainsi le P.A.D.D. permet un débat clair au sein du conseil municipal et un contrôle par la population sur les engagements des élus sur les années à venir.

L'ambition de la loi S.R.U. est de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire; il doit donc s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail. Les mesures établies dans la loi Grenelle 2 visent quant à elles à renforcer la préservation de l'environnement dans le document d'urbanisme.

➔ Comment est-il élaboré ?

Phase 1 : Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement :

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement développés dans les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de P.L.U., permettent d'identifier **les besoins et problématiques actuelles de l'ensemble du territoire de Balan.**

Ils servent de **base de dialogue.**

Phase 2 : Ambition politique, orientations, formulation de principes d'aménagement

Au regard de ces besoins et problématiques, et des prévisions économiques et démographiques, la commune a effectué des choix concernant le développement actuel et futur pour son territoire.

Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire

Les débats et échanges ont permis de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond. Le P.A.D.D. établi traduit les orientations générales et facultatives choisies par la commune de Balan.

➔ Quelle est sa force juridique ?

La législation en vigueur laisse les communes entièrement libres de l'élaboration et de l'énonciation de leur projet global de territoire.

Toutefois, le P.A.D.D. doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (articles L.121-1 et L.111-1-1), et les orientations définies au niveau supra-communal (servitudes d'utilité publique et Programme Local de l'Habitat).

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, **le P.A.D.D. demeure une pièce obligatoire du dossier de P.L.U., mais il n'est plus opposable aux permis de construire.**

En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du P.L.U. doivent être cohérents avec lui.

Rappels préalables des éléments de synthèse du diagnostic

DEMOGRAPHIE	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une augmentation importante et constante de la population, surtout due à une hausse du solde naturel, ▪ Une population jeune et dynamique, ▪ Une population majoritairement en activités, avec des migrations pendulaires importantes dans le pays sedanais. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Favoriser l'accueil d'une nouvelle population, ▪ Répondre aux besoins d'une population jeune et 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"> ▪ Diminution progressive de l'activité agricole, mais encore présente (élevage), ▪ Un nombre conséquent d'artisans et petites entreprises, ▪ Présence de commerces de proximité, de services aux personnes, ▪ Equipements publics de qualité, ▪ Richesse du tissu associatif, ▪ Potentiel touristique lié au patrimoine et aux circuits du pays sedanais. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la préservation des activités agricoles existantes, ▪ Maintenir le développement des commerces et services de proximité, ▪ Assurer la pérennité des activités existantes, ▪ Maintenir la présence des groupes scolaires, ▪ Potentiel touristique à développer, ▪ Garantir la pérennité des équipements existants et se donner la possibilité de les développer.

LOGEMENT	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Progression importante du parc, avec légère augmentation des logements vacants, mais insuffisants pour assurer la fluidité du parc ; ▪ Parc de logement diversifié en termes d'ancienneté des logements, ▪ Mixité en termes de formes urbaines (individuel pur et groupé) et d'occupation (propriétaires et locataires). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Satisfaire les demandes de logements, en termes d'accession et de location pour conserver la mixité, ▪ Maintenir l'effort de réhabilitation, ▪ Offrir de nouveaux espaces d'urbanisation.

DEPLACEMENTS	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coupure et circulation intense de la RD 8043 : engorgement de l'avenue de Gaulle ▪ Réseau parallèle de dessertes dans le centre de la commune, ▪ Réseau de ruelles de dessertes des quartiers d'habitat, avec emprise réduite et débouchés difficiles sur la RD, ▪ Quartiers en impasses venant accroître le nombre de véhicules débouchant dans ces conditions difficiles, sur la RD. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recréer des liaisons transversales et liaisons douces pour mieux répartir les débouchés sur la RD et désenclaver les quartiers.

PAYSAGE ET AUTRES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX		
Atouts	Menaces	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environnement bocager sur les versants dominant le bourg et dans la plaine alluviale de la Meuse. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des entrées de ville en évolution. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation du maillage arboré et de l'activité agricole, ▪ Développer les cheminements de découverte.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centre ancien bien préservé homogène et préservé des nuisances de la circulation. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des glacis agricoles fragiles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conserver l'image du centre ancien, ▪ Poursuivre les efforts en termes de mixité sociale.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présence d'éléments remarquables à redécouvrir. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une pression foncière importante. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer une urbanisation cohérente et de qualité.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des problèmes de ruissellements déjà existants. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer le développement de l'urbanisation tout en maîtrisant les problèmes de ruissellement.

Introduction

Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les atouts et les contraintes de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

Au travers du P.A.D.D., la commune doit préciser ses ambitions, ses projets politiques à courts, moyens et longs termes, ses objectifs à atteindre sur le long terme et préciser les actions qu'elle souhaite mettre en œuvre pour répondre aux besoins communaux.

La commune a fait le choix de retenir quatre grands enjeux, intégrés aux axes définis par le Grenelle II, qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme :

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE TOURISTIQUE ET CULTUREL

- 1. Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement,***
- 2. Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements,***
- 3. Conforter l'attractivité économique de la commune,***

ORIENTATIONS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DES PAYSAGES, DE PRESERVATION ET DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- 4. Valoriser et préserver le patrimoine local.***

Certains des enjeux retenus par la commune sont retranscrits sous forme de grands principes d'aménagement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE TOURISTIQUE ET CULTUREL



Constat du diagnostic

Les aspects géomorphologiques du territoire conditionnent le développement de l'urbanisation. En effet, à l'Ouest de l'avenue Charles de Gaule la zone est considérée comme zone inondable donc un espace sensible sur lequel la commune ne peut étendre son urbanisation, tandis qu'à l'Est, des zones d'extensions sont envisageables en tenant compte du relief et du maintien du paysage agricole.

Les reliefs et une ceinture végétale formant un écran limitent l'urbanisation au Nord, tandis que la zone inondable la rend impossible au Sud ; de ce fait, les zones d'extensions urbaines trouveront favorablement leur place en continuité immédiate des zones existantes.

Le territoire de Balan est scindé en deux par l'avenue Charles de Gaulle :

- Partie basse de Balan : bâti traditionnel ancien, commerces, équipements et quelques extensions urbaines,
- Partie haute de Balan : Bâti contemporain spécifique des extensions urbaines.

Malgré cette rupture physique la commune a su préserver son centre ancien doté de commerces de proximité, autour de la place de la Mairie. Ainsi il est nécessaire de préserver la qualité architecturale du bâti ancien et ses abords.

Concernant la qualité des aspects architecturaux et la typologie du bâti, il serait intéressant de retrouver des formes urbaines homogènes pour les nouvelles constructions afin d'assurer une cohérence entre les différentes entités bâties.

Depuis de nombreuses années la commune voit apparaître une progression constante de sa population sur son territoire. La commune bénéficie en effet d'une position stratégique du fait de la proximité de la ville de Sedan et de la présence d'un paysage encore rural dans la partie haute de Balan.

Cette augmentation de la population se traduit notamment par un accroissement de nouvelles constructions et un plus grand nombre de déplacements dans la commune (déplacements domicile-travail, accès aux commerces et aux équipements).

Le parc de logements est aujourd'hui saturé dans la commune. C'est pourquoi cette dernière envisage son développement tout en gardant une certaine cohérence avec l'urbanisation existante.

L'habitat est diversifié dans la commune, des efforts de mixité sociale mais aussi fonctionnelle étant réalisés depuis plusieurs années.

Objectifs communaux

▪ Une stratégie de développement adaptée aux besoins

Suite aux réflexions engagées au sein de la commune, la projection démographique d'ici 2025 s'oriente vers un accroissement de la population de 8 % afin de mieux appréhender la demande actuelle en matière de logements. La commune souhaite accueillir une nouvelle population sur son territoire tout en maîtrisant son développement par une urbanisation modérée.

Elle désire également préserver l'image du centre ancien notamment par le biais de réhabilitations en cohérence avec la qualité architecturale du bâti ancien.

Par ailleurs, la volonté communale est de maintenir ses efforts en termes de mixité sociale et fonctionnelle dans la commune : habitat individuel, habitat groupé, petits collectifs, commerces. Le renforcement de la mixité permettra ainsi de rendre plus accessibles les logements à tous les individus.

Globalement elle souhaite engager une urbanisation de qualité sur le territoire communal afin de :

- Améliorer l'existant et mener une politique de l'habitat plus économe en espace,
- Modérer l'urbanisation en maîtrisant le rythme des constructions en adéquation avec les capacités des réseaux,
- Proposer des terrains à bâtir pour éviter le départ des ménages vers d'autres communes,
- Limiter le mitage n privilégiant les zones de reconquête urbaine,
- Redonner une cohérence à la zone urbaine,
- Assurer les déplacements entre les différentes zones d'habitat par le biais de liaisons internes,
- Maitriser le ruissellement des eaux pluviales,
- Préserver le paysage local,
- Promouvoir un cadre de vie agréable en préservant les équipements de qualité sur le territoire, les groupes scolaires et les commerces (=> phénomène d'attractivité).

La commune souhaite encourager de nouvelles constructions, au coup par coup, dans le secteur de la Mal Tournée, prenant en compte une urbanisation déjà amorcée, et qui pourraient être ainsi mise en cohérence avec les liaisons Balan/Sedan. Il convient cependant de limiter cette urbanisation dans la

mesure où ce secteur reste isolé du reste de la commune de Balan ; l'objectif principal étant de combler les espaces "creux" à l'heure actuelle.

L'avantage pour la commune de développer modérément son territoire est de renouveler la population sans dépasser le seuil défini dans la prospective démographique, et d'avoir un accroissement toujours en rapport avec son niveau d'équipement.

Concernant la qualité paysagère de la commune, la volonté communale est de préserver les zones boisées aux abords de l'habitat qui offrent une zone de transition entre l'espace agricole ou naturel et l'espace urbain, ainsi qu'une meilleure intégration du bâti dans le paysage.

▪ **Des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain adaptés au contexte**

↳ Depuis la dernière modification du document d'urbanisme (2002), 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).

↳ Aussi, le présent PADD prévoit, malgré un besoin de développement affiché rendu nécessaire pour regagner environ 133 habitants, soit 58 logements, (dans l'hypothèse d'une taille des ménages restant stable), une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées.

A consommation égale, 8,5 hectares seraient environ nécessaires ; or, les objectifs de réduction de la taille des terrains, doit conduire à un besoin réel de 6,5 hectares.

Si les zones libérées en 1AU représentent 14 hectares environ, et vont donc au-delà des objectifs de consommation de l'espace, il s'agit ici de se donner des alternatives : en effet, le phénomène de rétention sur les terrains de l'ancien centre équestre qui suffiraient pratiquement à eux seuls, et l'issue encore incertaine des anciens bâtiments, incitent à programmer un secteur alternatif selon le déblocage potentiel de cette zone. La commune n'a pas souhaité pour autant différer celle-ci, car elle représente une place de choix, central, au cœur du tissu existant et proche du centre bourg, et elle souhaite pouvoir répondre à toute opportunité de reconquête de cet espace central.

Orientations du P.A.D.D.

La volonté communale est de répondre à la demande de logements tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation, pour ce faire la commune désire :

- **Créer une continuité du bâti** en respectant la typologie et la morphologie urbaine des extensions existantes,
- **Densifier les zones d'extensions urbaines** dans la partie haute de balan en continuité du bâti existant et en complétant les dents creuses,
- **Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage local** en conservant ou recréant des espaces de transition (trame végétale) dans le but de préserver les perceptions visuelles du paysage qu'offre la plaine alluviale et le glacis agricole,
- **Créer des liaisons internes** entre les zones d'extensions afin de privilégier une cohérence urbaine,
- **Contrôler l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs destinés à accueillir des nouvelles constructions.**

Ces principes sont interprétés en partie dans les propositions transcrites dans les orientations d'aménagement :

- **Développement de l'urbanisation en continuité immédiate de l'urbanisation Sedanaise,**
- **Principes d'un habitat économe de l'espace et respectueux de l'environnement,**
- **Protéger les espaces écologiques** : intégration de la silhouette urbaine
- **Réflexion globale autour d'une urbanisation modérée** en amont de la Cité Beauregard.



Constat du diagnostic

La commune de Balan est traversée par la route départementale 8043, qui comptabilisait en 2005 un trafic de 13000 véhicules par jour dont 3.5 % de poids lourds, une traversée aujourd'hui rendue difficile. L'accroissement de ces déplacements est généré par la proximité de la ville de Sedan, représentant un pôle d'emplois attractif pour les habitants de Balan et des communes avoisinantes.

Les migrations pendulaires sont le facteur principal des ces déplacements quotidiens qui est aujourd'hui aggravé par l'augmentation du nombre de voitures par ménage depuis quelques années.

Cette voie permet d'accéder aux commerces et aux équipements de la commune situés dans le centre-ancien ou aux abords. Elle représente un axe stratégique de déplacements pour les habitants.

Ainsi la route départementale engendre plusieurs contraintes sur la commune, contraintes repérées dans le diagnostic communal :

- **L'engorgement de l'axe principal (RD 8043):** un espace saturé par l'automobile aux heures de pointe,
- **Elle crée une rupture physique entre deux entités :** centre ancien, équipements et commerces dans la partie basse de Balan et habitat résidentiel dans la partie haute. Une rupture qui influe sur le fonctionnement urbain de la commune,
- **Cet afflux d'automobilistes génère des pollutions** qu'elles soient olfactives, sonores ou visuels, néfastes pour l'image de la commune,
- **Une vitesse parfois excessive de certains automobilistes** due notamment aux dysfonctionnements de certains feux sur la RD 8043,
- **Problèmes de visibilité de la majorité des carrefours** pour accéder à l'habitat résidentiel notamment à l'Ouest de la route départementale.

Ces déplacements fréquents engendrent des problèmes de sécurité sur l'axe principal, des problèmes que la commune souhaite résoudre. En effet ces déplacements nuisent à la qualité du cadre de vie des habitants de Balan mais est aussi néfaste à l'environnement. C'est pourquoi la commune trouve indispensable de trouver des solutions pour fluidifier le trafic et permettre une plus grande visibilité des carrefours, sites accidentogènes de l'avenue Charles de Gaulle.

Par ailleurs, d'autres problèmes sont visibles dans la commune. Les lotissements en impasse sont le facteur d'une urbanisation peu maîtrisée en termes de cohérence et de liaison entre les lotissements. En effet, des cheminements existent mais sont toutefois insuffisants pour assurer des liaisons entre les quartiers.

Afin de répondre aux dysfonctionnements actuels, le maillage de la trame viaire doit évoluer dans les prochaines années à venir dans la mesure où la commune envisage d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire.

Objectifs communaux

La commune a pour exigence la mise en place d'une politique globale et cohérente des déplacements sur son territoire afin de :

- **Fluidifier le trafic** sur l'avenue Charles de Gaulles tout en limitant les impacts néfastes liés à la circulation,
- **Assurer des déplacements plus sécurisés** sur l'ensemble de la commune,
- **Désenclaver les lotissements actuellement en impasse.**

La commune s'engage à faire face à ces dysfonctionnements pour permettre aux habitants une qualité de vie agréable et non contraignante. La volonté communale est de faciliter les conditions de circulation à ses habitants.

Outre les difficultés de circulation rencontrées sur le territoire de Balan, la politique de déplacements porte également sur la mise en valeur du futur bois communal en partie haute de Balan, espace de respiration pour les habitants actuels et futurs. Ainsi, au travers de la politique de déplacements engagée par la commune, le souhait est d'articuler et de faciliter les déplacements des piétons notamment par l'élargissement d'un réseau viaire et doux en partie haute du bois entre l'allée des Cerisiers et le lotissement la Ceriseraie.

Orientations du P.A.D.D.

Afin d'organiser d'une manière cohérente ces déplacements la commune envisage de :

- **Créer une nouvelle voie de desserte au Nord-est de la commune** pour atténuer l'afflux des automobilistes sur l'avenue Charles de Gaulle et anticiper l'arrivée d'une nouvelle population sur le long terme,
- **Identifier les carrefours dangereux sur l'avenue Charles de Gaulle** rendant difficile la visibilité et l'accès aux zones urbanisées à l'Est de l'avenue Charles de Gaulle,
- **Réduire la vitesse en privilégiant une signalétique efficace** sur l'avenue Charles de Gaulle,
- **Développer des liaisons douces et transversales :**
 - Au sein des lotissements actuels et futurs dont le but est de privilégier le désenclavement de certains d'entre eux,
 - Aux abords du bois communal de manière à favoriser la découverte et l'accès à ce bois pour la population Balanaise.

Ces principes sont traduits en partie dans les propositions inscrites dans les orientations d'aménagement :

- **Identification des dysfonctionnements** sur l'avenue Charles de Gaulle,
- **Nouvelle liaison de desserte à créer au Nord de la commune** entre l'allée des cerisiers et le secteur de la Mal Tournée,



Constat du diagnostic

L'évolution de la commune durant ces dernières années influence sur l'image des entrées de ville. En effet celles-ci subissent de constantes mutations, notamment au gré des extensions urbaines. Certaines des entrées ont préservé une identité bien marquée comme l'entrée rurale en provenance de la Moncelle. Toutefois, d'autres sont menacées par une banalisation notamment l'entrée commerciale en provenance de Bazeilles.

Cette entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle draine des flux quotidiens importants, il est donc nécessaire pour la commune de repenser cette entrée afin de mieux l'identifier.

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.

Orientations du P.A.D.D.

Afin d'accroître la dynamique de la commune, elle envisage de :

- **Redynamiser l'entrée en affirmant sa vocation commerciale tout en améliorant l'impact paysager et 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.**

ORIENTATION N°4 VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL



Constat du diagnostic

Au vu des éléments du diagnostic, le territoire communal possède un patrimoine de qualité qu'il soit historique, paysager ou architectural.

Ce patrimoine forme un environnement favorable à la qualité du cadre de vie des Balanais. Ainsi, les espaces naturels, les espaces agricoles et le paysage urbain représentent des composantes essentielles du territoire qui ne doivent en aucun cas être menacées.

Outre ces éléments patrimoniaux, la plaine alluviale (zone humide) située au Sud de la commune, doit faire l'objet d'une attention particulière du fait de son caractère inondable d'une part et des richesses écologiques qu'elle détient d'autre part.



La qualité du cadre bâti et l'environnement fonde l'identité de la commune; et présente ainsi un enjeu majeur à préserver. D'autant plus, que les éléments patrimoniaux naturels constituent des espaces ouverts dotés d'une richesse écologique particulière pour la commune. Elle possède désormais le bois, véritable poumon vert au cœur du tissu urbain, situé entre l'allée des Cerisiers et la Rue Magnon. Il s'agit dès lors de préserver ce cadre verdoyant, coupe verte en partie haute de Balan.

Objectifs communaux

Aux portes de la ville de Sedan, la commune se doit de mettre en valeur son patrimoine. Dès lors, elle souhaite ainsi préserver les éléments patrimoniaux qui lui semblent indispensables au maintien du cadre de vie de la population Balanaise. La mise en valeur du patrimoine local devient également une nécessité avérée pour la commune.

La préservation de la plaine alluviale (zone humide) constitue également un des enjeux en termes de sauvegarde des éléments patrimoniaux. En effet, cette zone contribue à promouvoir la diversité biologique. La commune décide de préserver cette zone tout en prenant en compte les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Il convient ainsi de préserver le cadre patrimonial, naturel, paysager et bâti de la commune. La reconquête des paysages s'avère nécessaire de manière à préserver l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles, et les espaces bâtis.

Le maintien du cadre de vie des Balanais se pose également. La volonté communale est de préserver le bois, localisé en partie haute de Balan, et d'en assurer sa mise en valeur.

Ces bois sont ainsi directement en relation avec les espaces boisés situés sur les hauteurs du territoire, par le biais d'un réseau de haies, encore fortement représenté, et qui constituent ainsi une trame verte permettant d'assurer les continuités écologiques vers le massif, et qu'il est nécessaire par conséquent de préserver.

Orientation du P.A.D.D

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des Balanais nécessitent la protection de certaines zones; A cet égard, la commune projette de

- **Protéger les richesses locales situées sur l'ensemble du territoire communal dont le bois (désormais en possession de la commune),**
- **Préserver les espaces boisés ou naturels de qualité (protection particulières applicables) permettant d'atténuer l'impact visuel,**
- **Adapter l'urbanisation aux caractéristiques de la zone (Prise en compte des dispositions du P.P.R.i dans le document d'urbanisme).**

Ces choix sont développés dans les orientations d'aménagement dans le but de définir de grands principes :

- **Identifier les éléments patrimoniaux de la commune au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme,**
- **Répertorier les masses boisées, les haies à protéger sur le territoire communal, afin d'assurer les continuités écologiques.**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document 2B
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Plan graphique
Echelle : 1/5 000

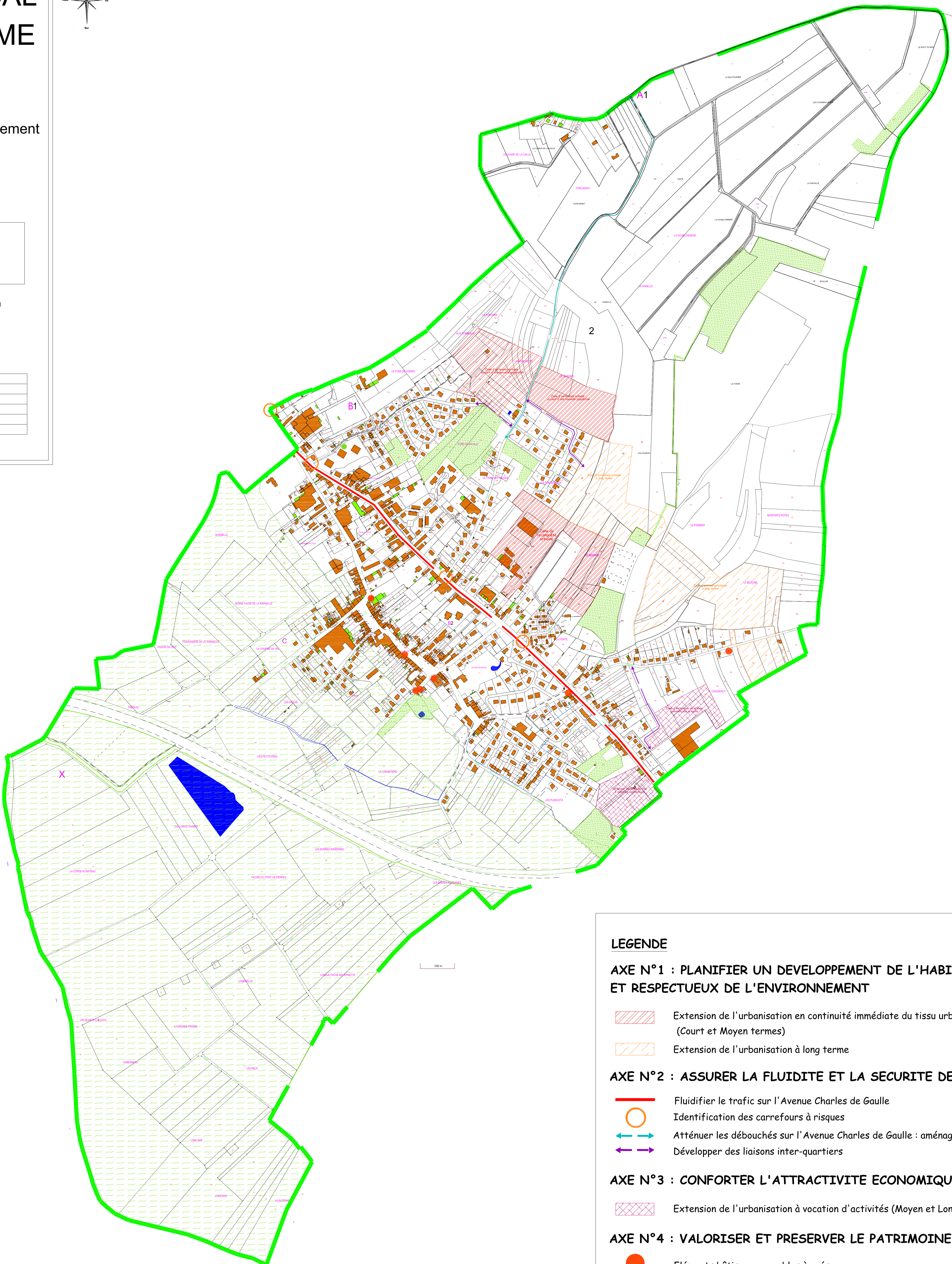
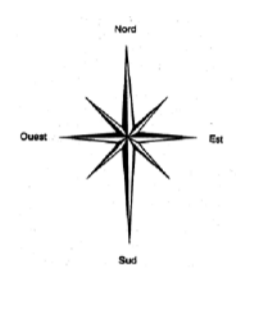
Vu pour être annexé à la délibération du 9 janvier 2013 approuvant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

COMMUNE DE BALAN
PLACE DE LA MAIRIE
B.P. 1
08 200 BALAN

Approuvé le 28.01.1982

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
16/06/99		
09/01/13		



LEGENDE

AXE N°1 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain existant (Court et Moyen termes)
- Extension de l'urbanisation à long terme

AXE N°2 : ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

- Fluidifier le trafic sur l'Avenue Charles de Gaulle
- Identification des carrefours à risques
- Atténuer les débouchés sur l'Avenue Charles de Gaulle : aménagement d'une liaison
- Développer des liaisons inter-quartiers

AXE N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Extension de l'urbanisation à vocation d'activités (Moyen et Long termes)

AXE N°4 : VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL

- Eléments bâtis remarquables à préserver
- Eléments paysagers à protéger (Arbre remarquable, haies)
- Plaine alluviale à protéger de toute urbanisation

Sources : vectorisation et assemblage cadastre + fond topographique IGN

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

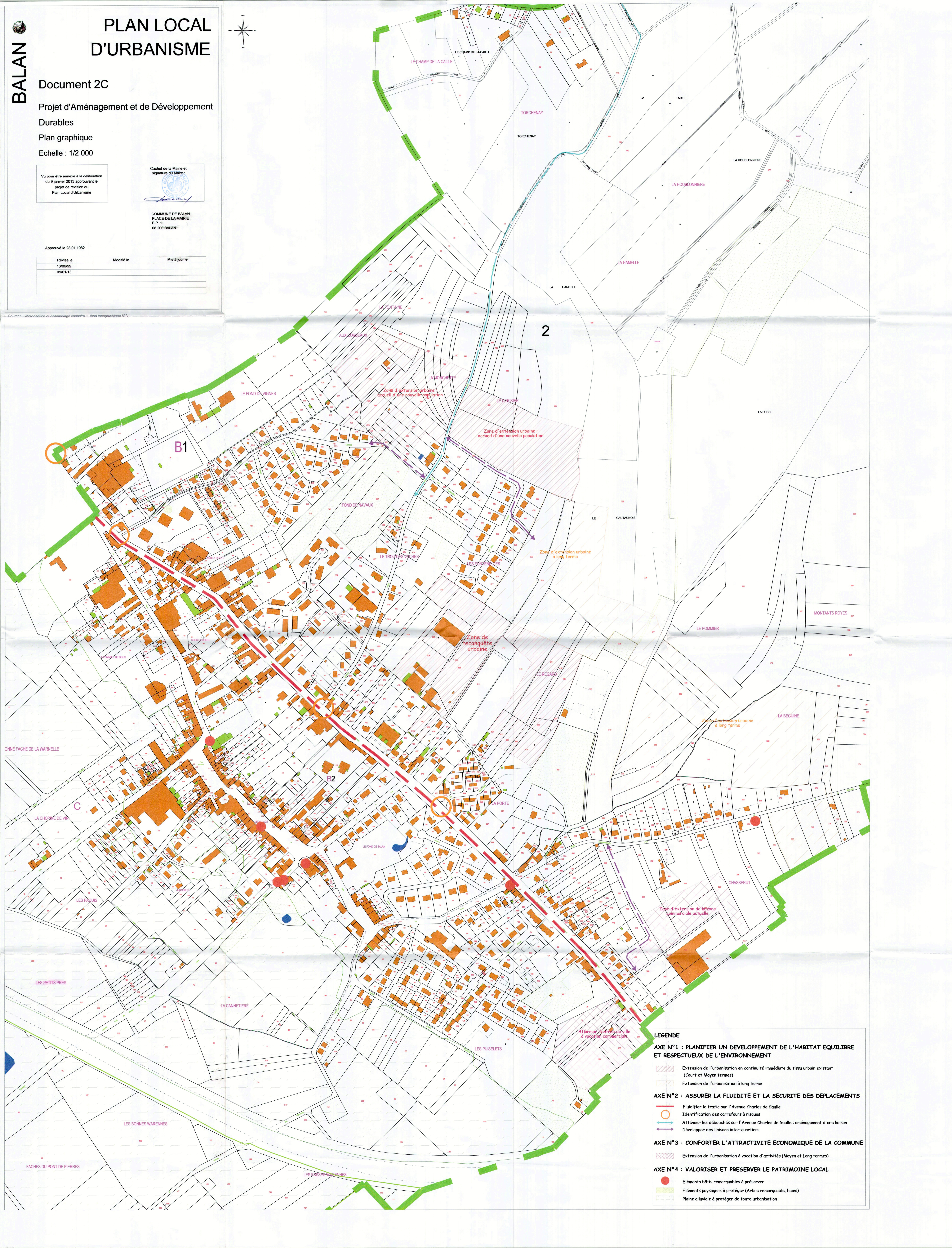


COMMUNE DE BALAN
PLACE DE LA MAIRIE
B.P. 11
08 200 BALAN

Approuvé le 28.01.1982

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
16/05/99		
09/01/13		

Sources : vectorisation et assemblage cadastre - fond topographique IGN



LEGENDE

AXE N°1 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain existant (Court et Moyen termes)
- Extension de l'urbanisation à long terme

AXE N°2 : ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

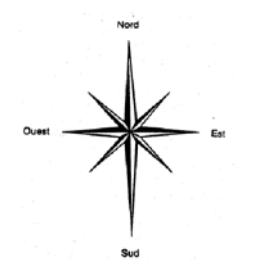
- Fluidifier le trafic sur l'Avenue Charles de Gaulle
- Identification des carrefours à risques
- Atténuer les débouchés sur l'Avenue Charles de Gaulle : aménagement d'une liaison
- Développer des liaisons inter-quartiers

AXE N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Extension de l'urbanisation à vocation d'activités (Moyen et Long termes)

AXE N°4 : VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL

- Éléments bâtis remarquables à préserver
- Éléments paysagers à protéger (Arbre remarquable, haies)
- Plaine alluviale à protéger de toute urbanisation



Document 2C

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Plan graphique

Echelle : 1/2 000

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

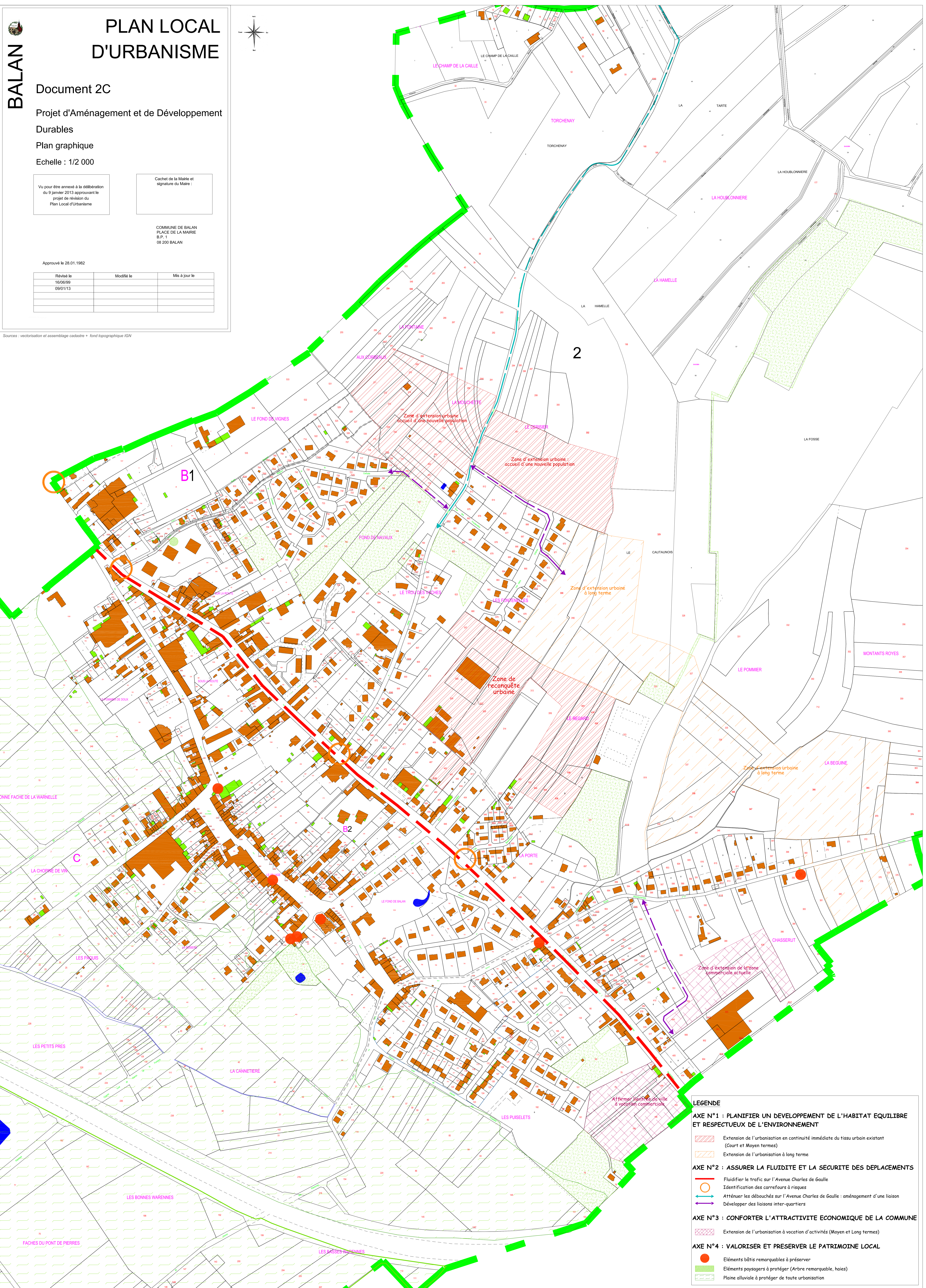
Cachet de la Mairie et signature du Maire :

COMMUNE DE BALAN
PLACE DE LA MAIRIE
B.P. 1
08 200 BALAN

Approuvé le 28.01.1982

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le
16/06/99		
09/01/13		

Sources : vektorisation et assemblage cadastre + fond topographique IGN



LEGENDE

AXE N°1 : PLANIFIER UN DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT EQUILIBRE ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

- Extension de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain existant (Court et Moyen termes)
- Extension de l'urbanisation à long terme

AXE N°2 : ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

- Fluidifier le trafic sur l'Avenue Charles de Gaulle
- Identification des carrefours à risques
- Atténuer les débouchés sur l'Avenue Charles de Gaulle : aménagement d'une liaison
- Développer des liaisons inter-quartiers

AXE N°3 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Extension de l'urbanisation à vocation d'activités (Moyen et Long termes)

AXE N°4 : VALORISER ET PRESERVER LE PATRIMOINE LOCAL

- Éléments bâtis remarquables à préserver
- Éléments paysagers à protéger (Arbre remarquable, haies)
- Plaine alluviale à protéger de toute urbanisation