

Département des Ardennes

Commune de
BALAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Autres pièces
Porter à connaissance
Avis de synthèse
Rapport du commissaire enquêteur
Délibération approuvant la révision du PLU

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

Autres pièces
Porter à connaissance
Avis de synthèse
Rapport du commissaire enquêteur
Délibération approuvant la révision du PLU

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					



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de

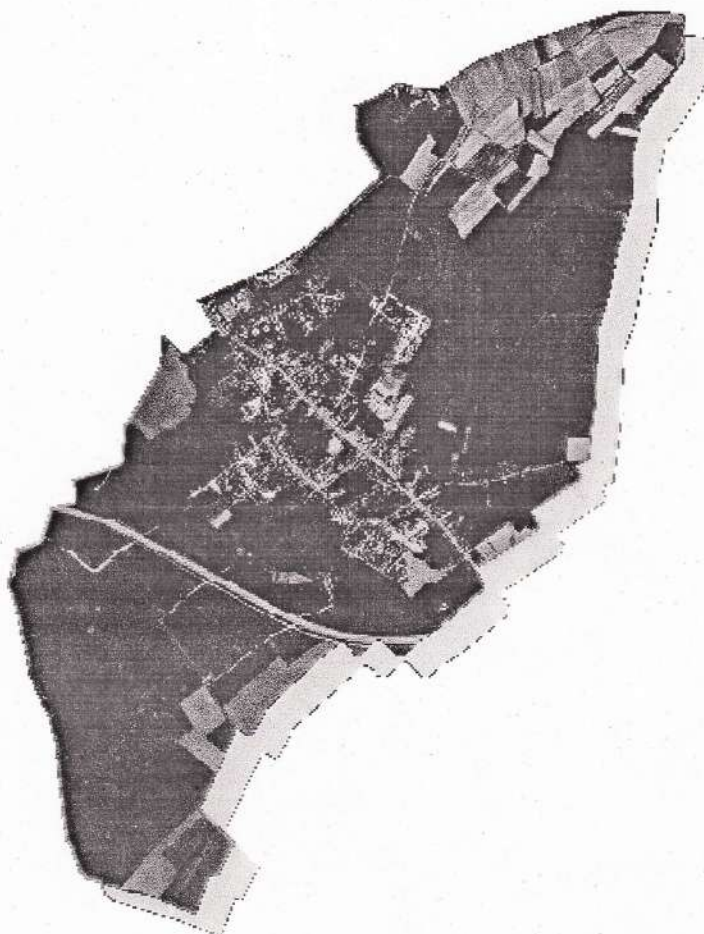
BALAN

direction
départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture
Ardennes

Service de l'Eau, de
l'Aménagement du
Territoire et de
l'Environnement

Unité Urbanisme,

PORTER À CONNAISSANCE



Accueil du public
44 rue du Petit Bois
Charleville-Mézières

Horaires d'ouverture :

9h00 - 11h30

14h00 - 16h30

Adresse postale
3 rue des Granges
Moulues
B.P. 852
08011 Charleville-
Mézières Cedex

Téléphone

03 24 33 65 00

Télécopie :

03 24 33 65 45

1 Table des matières

1. Préambule.....	4
2. Contenu du Porter à Connaissance.....	6
3. Éléments du PAC – Encadrement normatif	7
Servitudes relatives à la conservation du Patrimoine.....	9
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements.....	10
4. Compatibilité vis à vis des documents d'ordre supérieur	12
5. Protection de l'environnement : Zones Naturelles	12
6. Contraintes diverses.....	12
7. Politiques contractuelles et démarches intercommunales.....	14
8. Infrastructures.....	15
9. Activités.....	16
10. Gestion de l'eau.....	16
11. Patrimoine archéologique.....	18
12. Paysage – urbanisme et qualité du bâti.....	18
13. Textes réglementaires à prendre en considération dans le cadre de la procédure d'application du document approuvé	19

1. Préambule

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme élaboré sur la totalité du territoire communal qui fédère l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Le plan local d'urbanisme est un outil de définition et de mise en œuvre, à l'échelle de la commune, des politiques urbaines.

Le PLU à l'appui d'un diagnostic et de l'état initial de l'environnement, présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la municipalité.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

a) *Procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme*

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du plan local d'urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du code de l'urbanisme)
- études pour l'élaboration du dossier
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- arrêt du projet de plan local d'urbanisme par le conseil municipal. Ce projet est ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du code de l'urbanisme)
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du code de l'urbanisme)
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du code de l'urbanisme)

La concertation

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

L'association des personnes publiques

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de plan local d'urbanisme sont :

- l'État
- le président du conseil régional
- le président du conseil général
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure de révision du PLU, à l'initiative du maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent) ou du Préfet.

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du code de l'urbanisme).

Consultation des personnes publiques

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont

réputés favorables (article L 123-9 du code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

Consultations particulières obligatoires

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la chambre d'agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles ;

- le centre régional de propriété forestière, en cas de réduction des espaces forestiers ;

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-3 et R 112-1-10 du code rural et R 123-17 du code de l'urbanisme).

b) Contenu du plan local d'urbanisme

Conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il est accompagné d'annexes.

Conformément à l'article L 123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers.

Les travaux ou opérations d'aménagement doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

c) Conséquences de l'approbation du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement de sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan (article L 123-5 du code de l'urbanisme).

Incidences sur les permis et autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol

L'approbation du plan local d'urbanisme entraîne un transfert de compétence de l'État à la commune en matière d'application du droit des sols. Ce transfert est définitif.

A la date à laquelle la délibération du conseil municipal approuvant le plan local d'urbanisme est devenue exécutoire, le maire délivre les permis de construire et les autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom et sous la responsabilité de la commune.

Gestion dans le temps du document d'urbanisme

Un plan local d'urbanisme approuvé peut être abrogé. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Un plan local d'urbanisme peut être révisé (procédure semblable à l'élaboration) ou modifié dans le champ d'application défini à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

d) Objet du porter à connaissance

Selon les termes de la loi, il s'agit de l'opération par laquelle le préfet porte à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme.

L'article R 121-1 du code de l'urbanisme précise le contenu du porter à connaissance. Celui-ci inclut les éléments à portée juridique tels que les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens de l'article L 121-9 du code de l'urbanisme.

Le porter à connaissance fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Le porter à connaissance est un document public. Tout ou partie de celui-ci peut être annexé au dossier d'enquête publique.

Le Porter à Connaissance (PAC) est encadré par l'article L. 121 – 2 du Code de l'Urbanisme :

« Le Préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements compétents les informations

nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Le Préfet fournit notamment les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. »

Le PAC est un document officiel que l'État, par la voie du Préfet, est dans le devoir de transmettre à la collectivité. C'est également un document de référence qui rassemble une masse d'informations diverses. En premier lieu, ces informations sont locales; toutefois, le PAC peut aussi apporter un éclairage sur des lois et règlements d'ordre général. L'État fournit les informations qu'il juge utiles notamment par rapport aux principes fixés par l'article L. 121 – 1 du Code de l'Urbanisme.

2. Contenu du Porter à Connaissance

Il ressort des articles L. 121 – 2 et R. 121 – 1 du Code de l'Urbanisme que le PAC comporte deux grands types d'informations :

Les informations à caractère juridique

C'est la fonction première du PAC de présenter l'état du droit applicable sur le territoire du PLU. Plus que les textes généraux, il s'agit ici de porter à la connaissance de la commune en charge du PLU les éléments concrets et locaux nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme tels que prévu par l'article R. 121 – 1, notamment :

- Directives territoriales d'aménagement,
- Servitudes d'utilité publique,
- Projets d'intérêt général (PIG) au sens de l'article L. 121 – 9,
- Opérations d'intérêt national au sens de l'article L. 121 – 9.

Les informations à caractère technique

Ces informations peuvent être de différentes natures : études, données statistiques, contributions ou notes, Les domaines de la prévention des risques, de la protection de l'environnement et du patrimoine sont tout particulièrement visés.

3. Éléments du PAC – Encadrement normatif

Prescriptions nationales et particulières :

- Prescriptions nationales :**
- Code de l'Urbanisme
 - Autres législations (Code de l'Environnement, ...)

Prescriptions nationales Code de l'Urbanisme :

- Principes généraux (art. L. 110 et L. 121 - 1)

Autres législations :

- Code de l'environnement
- loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- Lois relative à la protection de la nature (10 juillet 1976) et relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) (2 février 1995)
- Loi paysage n° 93 - 24 du 8 janvier 1993, version consolidée le 21 septembre 2000
- Loi sur le bruit, ...

Loi solidarité et renouvellement urbains :

- Équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural et préservation des activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat pour les besoins présents et futurs
- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

Loi sur l'eau :

- Code des collectivités territoriales
- Délimiter après enquête publique :
- Zones d'assainissement collectif (assurer la collecte, l'épuration et le rejet des eaux usées)
 - Zones d'assainissement non collectif (contrôle des dispositifs d'assainissement)
 - Zones où il est nécessaire de prendre des mesures en ce qui concerne les eaux pluviales et de ruissellement

Lois relatives à la protection de la nature :

- Protection des espaces naturels et des paysages
- Préservation des espaces animales et végétales
- Maintien des équilibres biologiques
- Protection des ressources naturelles

Le rapport de présentation devra présenter une analyse relative à l'état initial du site et de l'environnement et les incidences de la mise en œuvre du PLU sur leur évolution

Loi paysage :

Obligation du PLU en matière de protection et de mise en valeur des paysages :

- Préservation de la qualité des paysages et maîtrise de leur évolution
- Possibilité d'identifier et de délimiter les éléments de paysage et secteurs à mettre en valeur : L. 123 - 1 7ème
- Possibilité de classement L. 130 - 1 du Code de l'Urbanisme des arbres isolés, haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement

Loi sur le bruit :
Obligation du PLU en matière de prise en compte du bruit dans le PLU

Assainissement : Annexes sanitaires obligatoires dans le PLU :

- plan des réseaux et synoptique de fonctionnement,
- descriptif des ouvrages et du fonctionnement actuel et à venir par unité de distribution,
- démonstration de l'équilibre entre ressources disponibles et besoin à satisfaire à l'échance du document d'urbanisme,
- en cas d'insuffisance des ressources actuelles : présentation des alternatives, des études prospectives, échéancier, etc ...
- Capacité des infrastructures de distribution (réservoir, réseau, etc) à satisfaire l'augmentation de la demande sur les secteurs à urbaniser,
- bilan sur la qualité de l'eau et, si amélioration à apporter : présentation des travaux d'amélioration du réseau, traitement, etc...

Eau potable :

- Présentation dans l'annexe sanitaire
- De l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins futurs
 - Dans un souci sanitaire, le développement de l'urbanisation devra être subordonné à la prise en compte des aspects qualitatifs et quantitatifs liés à l'adduction en eau potable assurée par la commune.

Eaux pluviales :

Prise en compte des contraintes d'écoulement des eaux pluviales notamment pour les prescriptions générales souhaitables

Schéma Directeur et de Gestion des Eaux (SDAGE) :

- La loi du 3 janvier 1992 a créé le SDAGE qui fixe par grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau
- SDAGE du bassin Rhin - Meuse, arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 15 novembre 1996 (actuellement en révision, date de finalisation : fin 2009)
- Le PLU devra être compatible avec les orientations du SDAGE

Servitudes d'utilité publique (SUP) :

- Obligation du PLU :
- Liste et plan des SUP annexés au PLU
 - Les SUP s'imposent aux autorisations d'urbanisme

Lois relatives à la protection architecturale des entrées de ville :

- Entrées de ville (art. L. 111 - 1 - 4 du Code de l'Urbanisme)

Conservation du Patrimoine :

- loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois 2003-707 du 1^{er} août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004 et les décrets d'application qui en découlent,

Accueil des gens du voyage :

- Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Données d'études techniques relatives à la prévention des risques et à la protection de l'environnement :

Environnement :

- Patrimoine archéologique
- Zones d'assainissement collectif (assurer la collecte, l'épuration et le rejet des eaux usées)

a) Servitudes d'utilité publique

Les servitudes déclarées d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Balan doivent être prises en compte dans le PLU conformément à l'article R. 126 – 1 du Code de l'Urbanisme et reportées au plan de servitudes annexé au PLU.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette annexe a deux objectifs :

- 1) renseigner le public sur certaines limitations administratives au droit de propriété affectant l'utilisation du sol,
- 2) opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Lors de l'établissement du plan, il convient de connaître les limitations ou servitudes en vigueur sur le territoire de la commune afin de ne pas fixer par le PLU des dispositions contradictoires avec les restrictions des dites servitudes (L 123 -1 du code de l'urbanisme).

Je vous rappelle que le document "servitudes d'utilité publique" doit préciser :

- La dénomination officielle et sa codification,
- la description de l'ouvrage, équipement, édifice pour lequel la servitude a été constituée,
- la référence de l'acte d'institution,
- le service compétent pour son application,
- la localisation des servitudes.

➤ Servitudes relatives à la conservation du Patrimoine

• **Servitude de halage et de marchepied : EL 3**

prise en application des dispositions de l'article L. 2131-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Servitude de halage : rive gauche de la Meuse

Les propriétaires riverains sont tenus, dans l'intérêt du Service de la Navigation, et partout où il existe un chemin de halage, de laisser le long des bords de rivières un espace libre de 7,80 m de largeur. Ils ne peuvent ni planter d'arbres, ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 m du côté où les bateaux se tirent.

Servitude dite de marchepied : rive droite et gauche de la Meuse

Les propriétaires riverains sont tenus, dans l'intérêt du service de la navigation, de laisser le long des bords de de la rivière où il n'existe pas de chemin de halage un espace de 3,25 m.

• **Servitudes relatives aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes des routes express : EL 11**

La RN1043 impacte le territoire communal de Balan. Les accès directs des propriétaires limitrophes sont interdits.

• **Servitude résultant du PPRi : PM 1**

Une partie du territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Meuse de Bazeilles à Chalandry – Elaire : Meuse Aval, approuvé par arrêté préfectoral le 1er décembre 2003.

- ✓ Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles institués en vue, d'une part de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels existants dans le souci notamment d'informer et de sensibiliser le public et, d'autre part, de définir les mesures et techniques de prévention nécessaires.

➤ Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements

- **Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales : AS 1**

Les périmètres de protection des captages AEP du SIAEP Balan / Bazeilles / Sedan sont à prendre en compte (arrêté de DUP du 7/12/1993).

- **Lignes électriques : I 4**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (ouvrage du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique).

Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Outre le réseau MT (10 à 20 kV) qui irrigue le territoire, la commune est concernée par les lignes HT :

- Ligne 63 kV : Floing - Osnes,
- Ligne 63 kV : Bazeilles - Mohon,

- **Liaisons Hertziennes : PT 3**

Servitudes d'obstacles :

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

Servitudes établies sur le domaine public (suivant Art. L.45-1 à L.47 du nouveau code des PTT) et du domaine privé (suivant Art. L.48 du nouveau code des PTT)

- 1) relatives aux conduites, câbles et lignes aériennes du réseau local et du réseau interurbain régionalisé.
- 2) relatives aux câbles souterrains du réseau national.

Remarque : les servitudes PT3 relatives au passage des câbles des télécommunications dans les propriétés privées sont de deux ordres :

celles ne concernant que des propriétés non bâties, ni closes de murs ou autres clôtures équivalentes dont l'établissement a été prescrit par arrêté municipal en l'application de l'article L.48 du nouveau code des PTT.

celles concernant n'importe quel terrain, bâti ou non bâti, clos ou non clos, qui sont établies par acte de servitudes conventionnelles soumis aux formalités d'enregistrement et de publication par le conservateur des hypothèques.

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

Nous attirons votre attention sur la présence de câbles transmissions UP08012, F133 en conduite et ou pleine terre. Toute intervention aux abords devra obligatoirement donner lieu à une concertation réglementaire avec les services de France Télécom.

Pour toutes ces servitudes, il convient de se reporter aux fiches complètes. Disponible en annexe avec les plans

b) Services gestionnaires des servitudes d'utilité publique

Code	Nom de la servitude	Service gestionnaire de la servitude
EL 3	Servitudes de halage et marche pied	Service Navigation du Nord - Est 2, ave de Montcy-Notre-Dame 08000 HARLEVILLE - MEZIERES
PM 1	Servitudes résultant des plans de prévention aux risques naturels prévisibles institués en vue, d'une part de localiser, caractériser et prévoir les effets des risques naturels existants dans le souci notamment d'informer et de sensibiliser le public et, d'autre part, de définir les mesures et techniques de prévention nécessaires	DDEA des Ardennes 3, rue des Granges Moulues BP 852 08011 CHARLEVILLE - MEZIERES cedex
AS 1	Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales 18, Ave François Mitterrand 08013 CHARLEVILLE - MEZIERES
EL 11	Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express	DDEA des Ardennes 3, rue des Granges Moulues BP 852 08011 CHARLEVILLE - MEZIERES cedex
I 4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques. Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres	RTE - Groupe Exploitation Transport CHAMPAGNE-ARDENNE Section Technique Impasse de la Chaufferie BP246 51059 REIMS cedex
PT 3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	FRANCE TELECOM UI Npdc DICT 101, rue Paul Sion SP 1 62307 LENS cedex

4. Compatibilité vis à vis des documents d'ordre supérieur

L'article L.123 – 1 indique que le PLU doit être compatible avec le SCoT, la charte du Parc Naturel Régional (PNR) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

a) SCoT

La commune de Balan est comprise dans le périmètre du SCoT de Sedan, défini par l'arrêté préfectoral n° 2006/287 du 9 juin 2006 et du SDAGE du bassin Rhin – Meuse.

Article L122-2 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 105 (V)

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

b) SDAGE

Les dispositions du SDAGE, en révision, sont d'ores et déjà suffisamment connues pour que ces compatibilités puissent être évaluées et explicitées dans le rapport de présentation.

En cas d'incompatibilité avec ces futurs documents, le PLU devra être révisé à leur approbation.

Pour information : Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCoT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

5. Protection de l'environnement : Zones Naturelles

La commune de Balan n'abrite aucune zone environnementale.

Cependant, la loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux documents d'urbanisme de tenir compte des informations relatives à l'environnement, et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ».

A ce titre, il conviendra de prendre en compte l'environnement dans le document d'urbanisme.

6. Contraintes diverses

a) Risques d'inondations

La Meuse peut engendrer un risque d'inondation sur le territoire communal.

Concernant les risques d'inondations de la Meuse, il convient de se référer au Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), comme vu précédemment.

Les crues de 1993 et 1995 ont conduit l'Etat à élaborer un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRI) sur la vallée de la Meuse dans le but de mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables.

Le plan de zonage du PLU devra visualiser la limite de la crue centennale. L'ensemble des terrains touchés par le risque d'inondation seront clairement identifiés par ce plan. Le rapport de présentation devra comporter une rubrique spécifique concernant le risque naturel.

Je vous rappelle qu'en application 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 du risque connu. Les zones d'extension de l'urbanisation délimitées par le futur PLU devront impérativement être situées en dehors des zones exposées au risque d'inondation.

b) Dossier Départemental des Risques Majeurs

Par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009, le Dossier Départemental des Risques Majeurs signale que votre commune est concerné par les risques de :

- x Inondation et coulées de boue, cf PPRI.

Cf annexe.

Ces risques devront être étudiés et pris en compte dans le rapport de présentation du PLU et reportés si besoin au plan de zonage ainsi qu'au règlement.

c) Prise en compte et Protection des nuisances phoniques

Le bruit est une des préoccupations majeures des habitants et il doit faire l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

- La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- *Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),*
- *Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,*
- *Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.*

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

Je vous rappelle que le décret n° 98.1143 du 15 décembre 1998 doit vous conduire à une étude sur le problème des établissements ou locaux recevant du public et diffusant de manière habituelle de la musique amplifiée (salle des fêtes, bars musicaux...), qu'ils soient existants ou en projet. La connaissance précise du problème peut vous permettre d'orienter le développement éventuel de votre commune.

La commune de Balan est concernée par des nuisances sonores terrestres (RN1043).

La circulaire du 25 mai 2004, indique que les bases techniques des arrêtés en vigueur doivent être réexaminées tous les cinq ans (hypothèses de trafic, voies en projet...).

A ce titre, je vous informe que dans le cadre de la révision des actuelles cartes sonores, le territoire de la commune est concerné pour la RN1043 par un projet d'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2. A ce titre des secteurs de part et d'autre de la voie affectée par le bruit (250 mètres) ont été définis et devront être reportés aux documents graphiques.

A toute fin utile, je vous informe que la commune a été sollicitée pour avis sur ce projet d'arrêté et que la procédure de consultation est arrivée à son terme. Le document devra être présenté au comité de pilotage pour avis avant son approbation par le préfet.

d) Entrées de villes

Le territoire communal est traversé par la RN 1043, classée dans le réseau des routes à grande circulation.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route. 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.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif affiché est de définir un véritable projet urbain traitant tous les paramètres cités dans une approche globale et transversale et aboutissant à une composition d'ensemble devant exprimer les lignes directrices fortes (choix d'implantation des bâtiments, espaces de transition, conception des espaces communs, zones de stationnement...).

A défaut d'intégrer une telle étude dans le PLU et de la traduire dans des dispositions réglementaires, une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie concernée resterait frappée d'inconstructibilité.

e) Le traitement des déchets

Les orientations de la Loi du 13 juillet 1992 sont à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment en ce qui concerne

- la collecte sélective et la valorisation
- le traitement des déchets autres que les déchets ménagers
- les installations de collecte et de traitement

Le deuxième alinéa de l'article L.541-21 du code de l'environnement a prévu qu'à compter du 1^{er} juillet 2002, seuls les déchets ultimes pouvaient être admis en décharge. Dans ce contexte, et pour répondre à la circulaire du 15 février 2000 demandant la mise en place de plans de gestion des déchets de BTP, une réflexion locale a été menée.

Cette réflexion a abouti, le 4 mars 2004, à l'approbation d'un plan de gestion des déchets du BTP.

Les plans de gestion des déchets du BTP ont essentiellement vocation à couvrir le champ des déchets industriels banals et des déchets inertes issus de ces activités. Le plan de gestion pour les Ardennes prévoit notamment un maillage territorial.

L'élaboration de votre PLU peut être l'occasion d'une réflexion sur le rôle de la commune pour la lutte contre les dépôts illégaux par l'accueil de centres de tri ou toute autre forme d'installations.

f) Panneaux publicitaires

La publicité fait l'objet, hors champ du PLU, d'une réglementation spécifique (loi du 29 décembre 1979 et décret 80.923 du 21 novembre 1980).

Le décret n° 80.923 du 21 novembre 1980 fixe en matière de publicité, des mesures particulières liées à la réglementation de l'urbanisme, concernant les espaces boisés classés et les zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages,...

7. Politiques contractuelles et démarches intercommunales

a) Habitat

La commune de Balan n'est concernée par aucun programme local de l'habitat.

Balan fait partie de la communauté de communes du pays sedanais pour laquelle une OPAH est active jusqu'en 2011.

Le taux de logements vacants est très bas et proche du seuil minimal, synonyme de tension du marché du logement (4 %). Parallèlement, le taux de construction neuve sur 1999 / 2005 est relativement élevé avec 5,6 % des logements contre 4 % pour le département. En conséquence, il pourrait être opportun de prévoir la possibilité de développer l'offre foncière. Toutefois, il conviendra de veiller à ce que ce développement ne concourt pas à fragiliser le marché locatif sedanais susceptible d'être perturbé et confronté à une vacance

en hausse, en particulier sur la ville de Sedan du fait des OPAH, des projets de rénovation urbaine et de la mise sur le marché de produits de défiscalisation.

b) Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

La Loi n° 90 449 du 31 mai 1990 dite Loi Besson qui vise à la mise en œuvre du droit au logement pour tous, traduite au plan local par l'adoption du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées a pour objectif principal de développer la solidarité afin de rendre possible l'accès et le maintien des personnes défavorisées dans des logements décentes et indépendants

Pour le logement social aidé par l'État, l'obligation de réaliser des places de stationnement est légalement plafonnée à une seule place par logement créé et la commune à la possibilité d'exonérer l'opérateur de cette contrainte.

8. Infrastructures

a) Routières

La sécurité routière est un enjeu important, largement reconnu par tous les partenaires intéressés et sur lequel l'occupation des sols bordant les voies routières n'est pas sans influence. Elle est à prendre en compte à l'échelle d'un itinéraire et comporte plusieurs aspects en liaison avec l'urbanisme :

- *les accès* : les modifications d'occupation du sol créent de nouveaux besoins d'accès aux voies existantes ou font évoluer les flux de véhicules en quantité ou en caractéristiques (pourcentage de poids lourds, gabarits ...) qui empruntent ces voies. Or, les aménagements de carrefours ou d'accès doivent être adaptés aux usages et situés à des interdistances suffisantes,
- *l'urbanisation linéaire* : elle est de nature à compromettre la sécurité des usagers (route, riverains...) De plus, l'implantation d'activités, avec son accompagnement de publicité et d'éclairage, peut accroître les risques.

Tout projet de voie routière nouvelle, susceptible de modifier le fonctionnement de l'agglomération, nécessitera une réflexion approfondie.

b) Électriques

Le plan de zonage du PLU devra indiquer la largeur du couloir de la ligne à l'intérieur de laquelle il ne doit pas y avoir d'espace boisé classé, à conserver ou à créer, ni d'espaces classés en forêt de protection. Ces lignes bénéficient des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906.

c) Radiotéléphonie mobile

Les instructions ministérielles stipulant que ces installations n'entrent pas dans le service public des télécommunications, elles ne peuvent donc être assimilées à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (O.T.N.F.S.P.) assimilés aux équipements publics.

En conséquence afin d'éviter tout risque de contentieux à venir, il est indispensable de prévoir, pour chaque zone, des dispositions spécifiques pour ce type d'équipement au titre des installations nécessaires aux services « d'intérêt collectif ».

d) Éoliennes

Ces installations, dès lors que le courant produit est revendu à EDF, participent au fonctionnement du service public de l'électricité et peuvent être considérées comme des O.T.N.F.S.P. Il conviendra que le PLU distingue les zones où elles sont autorisées et celles où elles sont interdites.

Il est souhaitable que les modalités d'implantation des éoliennes soient cohérentes avec le schéma régional éolien diffusé fin 2005, le plan de paysage éolien (décembre 2007). Ce document classe le territoire en zone de « paysage sensible » pour l'accueil de parcs éoliens.

D'autre part, il est préférable que les projets éoliens soient implantés à l'intérieur des zones de

développement éolien (ZDE) et que les études de définition de ces dernières soient réalisées dans un cadre intercommunal. Concernant le territoire communal, il n'est concerné, actuellement, par aucun projet de ZDE.

9. Activités

a) *Agricoles*

La commune compte deux exploitation agricoles d'élevages, non classées pour la protection de l'environnement. Elle est réparties sur deux sites.

Comme le recommande les dispositions de la loi SRU sur la pérennité des entités économiques et l'article L. 121 – 1 du CU sur la préservation des espaces agricoles, il est nécessaire que le PLU prenne en compte les contraintes d'éloignement minimum (100 ou 50 m 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 de bâtiments sera interdite afin de préserver les habitations existantes et les zones de développement futur.

b) *Industrielles*

La commune n'est pas concernée par une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

c) *Carrières*

Dans le cas où des demandes d'exploitation de carrières seraient présentées, le PLU devra :

- définir les zones d'exploitation de carrières compatibles avec la fragilité des milieux et leur intérêt écologique,
- adapter le zonage et le règlement y afférents.

Tout projet d'ouverture de carrière doit être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 5 décembre 2003.

10. Gestion de l'eau

La Loi du 3 janvier 1992 et du 3 décembre 2006 s'inscrivent dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement, tant au niveau communautaire que national. Elles ont 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.

Le SDAGE du bassin Rhin – Meuse, établit pour l'ensemble du bassin les orientations fondamentales de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Je vous rappelle que, conformément à l'article L. 123 – 1 du CU, les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE, voire être compatibles avec lui dans certains domaines (ex. : zonages en matière d'assainissement).

a) *Assainissement*

Le décret n°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).

Le zonage prévu par l'article L. 2224 – 10 du Code de l'Environnement relatif à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales devra être pris en compte.

Le PLU devra être en cohérence avec le schéma d'assainissement réalisé sur votre commune. L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser devra donc suivre au mieux le zonage d'assainissement réalisé.

b) Maîtrise du ruissellement

L'article 35 de la loi sur l'eau fait également 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.
- 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.

Dans cette optique, il est souhaitable :

d'introduire dans le PLU la figuration des écoulement sous forme de cartographie des thalwegs.

de préconiser la mise en œuvre de techniques de maîtrise de ruissellement (rétention et/ou infiltration) lors de la réalisation d'aménagements groupés (lotissements) ou d'équipements publics (voiries parking),

de réserver les emprises au sol permettant la réalisation d'ouvrages de rétention avant rejet.

c) Alimentation en eau potable

En application de l'article 31 du décret n°89-3 du 3 janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, modifié par les décrets du 10 avril 1990, du 7 mars 1991 et du 5 avril 1995 : « les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

Lorsque le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable est impossible, l'usage d'un puits privé pour l'alimentation humaine des particuliers reste possible et se trouve soumis aux dispositions du code de la santé publique. Cependant, conformément à l'article R.111-11 du code de l'urbanisme, les dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distributions d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité des constructions ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

La création des puits à usage domestique ou bien à usage alimentaire (<1000 m³/an) est autorisée par le maire après avis favorable obligatoire de la DDASS en application du Règlement Sanitaire Départemental. L'usage familial d'un puits à des fins alimentaires est soumis à déclaration auprès du préfet. Le dossier comporte au minimum une analyse montrant la potabilité. (cf arrêté du 17 décembre 2008, joint en annexe).

Le puits doit être implanté à une distance de 35 m de toute source de pollution. La réglementation de l'assainissement autonome (arrêté du 6 mai 1996) fixe également une distance de 35 m entre le dispositif d'épuration des eaux usées et les puits utilisés pour l'alimentation humaine. L'élaboration du PLU est l'occasion de faire le point sur l'ensemble de ce sujet.

d) Lutte contre l'incendie

L'étude du PLU est le moment privilégié de la commune pour vérifier si son système de défense incendie est conforme à la réglementation en vigueur.

En effet, la lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police du maire (article L.2212-2, alinéa 5 du code général des collectivités territoriales) et les dépenses correspondantes sont des dépenses obligatoires pour la commune (article L.2321-2, alinéa 7 du CGCT) Elles englobent la fourniture, la pose (ou la construction), l'entretien et le renouvellement des équipements ou ouvrages destinés à fournir l'eau pour la lutte contre l'incendie.

Selon la réglementation, l'eau nécessaire à la lutte contre l'incendie, peut provenir soit de points d'eau naturels ou de réserves artificielles.

Le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie doit être de 60 m³/h pendant 2 heures. Il en résulte que les services incendie doivent disposer sur place et en tout temps de 120 m³.

L'utilisation du réseau d'eau potable doit satisfaire aux conditions

- débit disponible : 60 m³/h (17 l/s) et une pression de 1 bar (0,1 Mpa)
- distance entre chaque poteau inférieure à 200 m.

Textes de référence :

- code général des collectivités territoriales article L.2212-2 et suivants
- circulaire interministérielle du 10 février 1951
- circulaire interministérielle du 9 août 1967 ER/4037/Y

Il est souhaitable d'annexer au PLU un plan représentant l'ensemble des moyens de défense incendie.

11. Patrimoine archéologique

Conformément à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois 2003-707 du 1^{er} août 2003 et n° 2004-804 du 9 août 2004 et les décrets d'application qui en découlent, la direction régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'Archéologie – demande que lui soient communiqués pour instruction :

1 - pour les secteurs sur les sites 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 - pour 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 affectant le sous-sol, sur une surface de 2000 m² et plus.

3 - pour 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 ou plus.

Par ailleurs, la DRAC souhaite être saisie pour instruction préalable des dossiers concernant les projets soumis à études d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées, etc.), afin que les interventions nécessaires puissent être effectuées en amont de ces travaux.

Le règlement du PLU mentionnera explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique.

- 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 et les décrets d'application qui en découlent.
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites.)
- Loi du 15 juillet 1980 (article 322.1 - 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques.)
- Loi n° 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n° 91-787 du 19 août 1991.
- Article R 111-3 2. du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

La DRAC souhaite être consultée pour avis sur le document arrêté, en application des articles L. 123-3 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

12. Paysage – urbanisme et qualité du bâti

a) Paysage

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages réaffirme dans son article 3 la nécessité de prendre en compte les paysages et intègre une nouvelle dimension dans la conception de leur préservation.

Il est donc souhaitable que le rapport de présentation du PLU présente l'analyse paysagère de la commune.

Afin de vous aider dans cette démarche, la DDEA tient à votre disposition l'étude paysagère FOLLEA qui présente les fondements des paysages des Ardennes, les unités de paysage et les enjeux locaux, les

orientations pour une politique départementale du paysage.

b) Urbanisme

L'objectif sera de rechercher le respect de la forme urbaine existante, la densification des secteurs déjà urbanisés, afin de répondre à la notion d'économie de l'espace.

c) Qualité du bâti

On veillera à préserver l'harmonie et la cohérence du front bâti tant dans le choix de matériaux traditionnels que dans la modénature et le rythme des façades.

D'une manière générale j'appelle votre attention sur la prise en compte du développement durable dans les constructions, ainsi que sur les choix que vous aurez à faire en matière de couleur des enduits de façade et matériaux de couverture qui contribueront grandement à une bonne intégration dans le tissu bâti ainsi que dans le paysage.

Vous veillerez à ce que le règlement de votre PLU n'ait pas pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïque ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

d) Patrimoine

L'article L 123-1 7° vous ouvre la possibilité de répertorier 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 les éléments recensés nécessitera une autorisation au titre de l'article R 442-2 du CU. Ces éléments devront être repérés par un symbole sur les documents graphiques.

13. Textes réglementaires à prendre en considération dans le cadre de la procédure d'application du document approuvé :

- **Art. L. 123 – 12 – 1** du Code de l'Urbanisme : *« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du PLU ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le Conseil Municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'art. L. 123 – 13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision ».*
- **L'article 24 de la loi ENL** permet aux communes de majorer la taxe foncière sur les propriétés non bâties situées sur leur territoire jusqu'à 3 euros par mètre carré. Cette mesure ne s'applique pas aux terrains classés en zone U depuis moins d'un an, ou pour lesquels un permis de construire, d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenue, ni aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation. Cette majoration ne concerne toutefois que les parcelles de plus de 1000 m². Le montant de la majoration ne peut dépasser 3 % de la valeur moyenne du terrain.
- **L'article 26 de la loi n° 2006 _ 872** du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement (loi ENL) autorise les communes à instituer une taxe sur les cessions de terrains nus devenus constructibles, exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenu après son classement en terrain constructible.
Codifiée à l'article 1529 du Code général des impôts (CGI), cette taxe sur le gain réalisé par le propriétaire du fait de son classement par un PLU est égale à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain.

Cf paragraphe joint.

PRÉFET DES ARDENNES

Direction départementale
des territoires

Service eau, aménagement
du territoire et environnement

Affaire suivie par : José Malara

Tel : 03 51 16 52 48

Fax : 03 51 16 52 52

@ : giuseppe.malara@ardennes.gouv.fr

Objet : Avis de Synthèse

Référ.: Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Charleville-Mézières, le 12 09 2014

Le Préfet des Ardennes

à

Monsieur le Maire

place de la mairie

08200 BALAN

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal.

Les objectifs affichés dans le cadre de la révision du document sont les suivants :

- planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement,
- assurer la fluidité et la sécurité des déplacements,
- conforter l'attractivité économique de la commune,
- valoriser et préserver le patrimoine local.

J'émet un avis favorable à ce projet de PLU. Vous trouverez, ci-joint, l'avis de synthèse des observations des services de l'Etat à joindre au dossier de PLU soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,
pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général



Jean-François de MANHEULLE

Direction
Départementale
des Territoires
des Ardennes

Service de l'Eau, de
l'Aménagement du
Territoire et de
l'Environnement

Unité Urbanisme,
Aménagement de
l'Espace - MIAT

AVIS DE SYNTHÈSE DES SERVICES DE L'ÉTAT

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE BALAN

ARRETE LE 21 avril 2011

Accueil du public
44 rue du Petit Bois
Charleville-Mézières

Horaires d'ouverture :
9h00 - 11h30 14h00 - 16h30

Adresse postale
3 rue des Granges Moulues
B.P. 852
08011 Charleville-Mézières
Cedex

Téléphone : 03 51 16 50 00
Télécopie : 03 51 16 52 52
courriel :
ddt@ardennes.gouv.fr

Vous m'avez transmis le projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 21 avril 2011.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées (*Art. L. 123-10*).

Conformément aux articles L.123-6 et L.121-4 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont :

- l'Etat,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- les représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture).

Le présent avis fait la synthèse des observations des services de l'Etat associés. Ont été consultés :

- la Direction Départementale des Territoires des Ardennes,
- la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Champagne-Ardenne,
- la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations des Ardennes,
- l'Agence Régionale de Santé Champagne Ardennes
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Ardennes,
- le Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité,
- le gestionnaire du Réseau de Transport de Gaz,
- l'Agence Régionale du Patrimoine de la SNCF,
- France Télécom,
- le Service Navigation du Nord-Est.

Préambule

En application des dispositions introduites par la loi du 13 décembre 2000 relatives à la solidarité et au renouvellement urbain, c'est dans le cadre de la poursuite de la phase de concertation des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU et avant la mise à l'enquête publique du projet arrêté qu'est exprimé le présent avis de l'Etat.

La vocation publique de ce document, qui figurera parmi ceux portés à la connaissance du public durant la prochaine enquête publique, semble ainsi mériter quelques explications introductives destinées à préciser, pour l'ensemble des lecteurs, le contexte dans lequel s'est inscrite la rédaction de cet avis.

Il ne s'agit pas d'un avis formulé au titre du contrôle de légalité, cette phase de la procédure n'intervenant que sur la base du document définitif adopté par l'assemblée délibérante.

Il ne s'agit pas plus d'un jugement de valeur. La décentralisation de l'urbanisme a transféré à l'assemblée délibérante locale la responsabilité de la planification urbaine. Le projet de PLU traduit ses choix. Il n'appartient pas à l'Etat de juger de leur opportunité. Les citoyens pourront directement exprimer leur opinion à travers la formalité essentielle de l'enquête publique.

Pour l'Etat, personne associée à l'élaboration d'un document préparé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, il s'agit d'exprimer les commentaires et remarques techniques, de fond et de forme, que lui inspire la lecture du projet transmis et de ses annexes, en veillant en particulier à leur parfaite compatibilité avec les objectifs d'intérêt général dont l'Etat détient la responsabilité.

L'avis de l'Etat a ainsi été rédigé notamment au regard des éléments communiqués à la commune, au titre du « porter à connaissance », durant la phase d'élaboration. Ce « porter à connaissance » exprimait en effet un certain nombre de contraintes à l'élaboration du projet, liées à des éléments d'intérêt général.

L'avis de l'Etat s'est également attaché à vérifier que le projet soumis ne comportait pas de principes ou de règles de nature à compromettre la réalisation ou l'application d'une politique nationale initiée par la volonté des pouvoirs législatif et exécutif.

Prise en compte des politiques nationales et des prescriptions du porter à connaissance

L'Etat a été associé à la phase d'élaboration du projet de PLU. Cette association s'est traduite sous la forme de la transmission d'un certain nombre d'éléments en application notamment des articles L.121-1 et L.121-2 du code de l'urbanisme, et tendant à s'assurer de la bonne prise en compte des éléments suivants :

1. «l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, [...] d'une part, [...] et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain [...] 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

d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains [...] la maîtrise des besoins de déplacement et de la 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 du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Ces principes essentiels ont été déclinés tout au long de la phase d'élaboration du projet de PLU, à travers du porter à connaissance et des différentes réunions de travail.

I- Prise en compte des politiques nationales

Cette première partie a pour objet de dresser un bilan de l'intégration des informations transmises, nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme, mais également reflète d'un certain nombre d'éléments dont la prise en compte garantit l'exercice des politiques nationales.

→ Le PADD et les OAP

Afin d'assurer le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, les documents d'urbanisme ont été redéfinis afin de prendre en compte, en particulier, la nécessité de maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. A cet égard, le rapport de présentation du document propose, à partir du P.OS. en vigueur, une analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles. En application de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU doit fixer des objectifs (chiffrés) de modération de cette consommation d'espace afin de lutter contre l'étalement urbain. A défaut d'intégration de cet objectif dans la présente révision, il conviendra de mettre le PLU en conformité avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) lors de la prochaine révision et au plus tard au 1er janvier 2016. Le PADD devra également fixer les objectifs généraux de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et arrêter les orientations générales concernant le développement des communications numériques.

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement (OA) deviennent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Contrairement aux OA, les OAP ne se réfèrent pas nécessairement à un secteur géographique et peuvent comprendre certaines orientations générales traduisant de manière explicite le projet communal du point de vue de l'aménagement et du développement durables (densité et formes urbaines, environnement, paysages, petits patrimoines, entrées de villes, ...). Aussi, les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette possibilité permet de mieux appréhender les notions « d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements » et permet de s'engager dans une démarche de projet.

Les orientations d'aménagement particulières des secteurs « la Mouchette et le Cerisier » et « le Regard et le centre équestre » proposent une densité différenciée (D+, D-) et une mixité du bâti (habitat individuel, habitat groupé, habitat mixte). Les informations figurant sur les schémas d'aménagement et en légende sont peu explicites et ne permettent pas de rendre compte des objectifs poursuivis (habitat : individuel, individuel groupé, intermédiaire, maisons de ville, petit collectif individualisé ? ..., mixte : habitat, mixité social, fonctionnelle ?, densité : quelle densité visée ?, formes urbaines souhaitées, orientations des constructions ?,). Par ailleurs, le règlement ne permet pas de garantir les objectifs visés pour les différentes typologies d'habitat envisagées (emprise au sol et COS non réglementés, hauteurs des constructions à usage d'habitation identiques). Ce travail de définition devrait se faire en cohérence avec le diagnostic établi et le PADD.

Les orientations d'aménagement peuvent caractériser les espaces publics et les voies. Les schémas du document proposent certains principes de liaisons (axes structurants, voies secondaires, espaces de vie commun, liaisons douces, trame végétale). Afin de mieux définir ces principes, le document pourrait proposer des coupes schématiques (sans cotation) permettant d'apprécier l'esprit des aménagements envisagés (par exemple : séquence, alignement d'arbre, fossé, ...). Le secteur « la Mouchette et le Cerisier » prévoit des voies secondaires supérieures à 300 m en sens unique sans aménagement particulier (par exemple, aménagement en zone trente, ...). Il conviendrait d'être plus précis sur les principes d'aménagement envisagés afin de garantir, dès les premières phases d'étude, de la bonne prise en compte de la sécurité routière de ces voies (vitesse apaisée, conflits d'usage, ...). Aussi, il conviendrait de définir plus précisément les principes d'aménagement de l'espace de vie commun (vocations et usages), l'espace étant relativement confortable (4000 m² environ).

→ Le rapport de présentation

Une inversion entre ce qui est autorisé et interdit s'est glissée dans la justification des règles applicables à la zone UZ du rapport de présentation (cf. page 87 du RP).

→ Le règlement

Le règlement est un document opposable aux tiers, à l'inverse du rapport de présentation qui ne l'est pas.

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, issu du décret du 5 janvier 2007, prévoit la possibilité d'une application modulée de la règle d'urbanisme en cas de divisions foncières. En cas de permis d'aménager ou d'un permis valant division, «les règles dictées par le PLU sont en principe appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose». Par conséquent, en l'absence de règles alternatives, la vérification du respect des dispositions du règlement se fera à l'échelle de l'unité foncière initiale et non à celle de chaque terrain issu de la division.

Les articles UB11 et UC11 font apparaître la réglementation destinée aux clôtures dans le chapitre des toitures.

Le règlement de la zone agricole interdit les ICPE. Or depuis la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 et ses décrets d'application, les éoliennes relèvent du régime des ICPE. Ces nouvelles dispositions soumettent :

- au régime de l'autorisation, les installations d'éoliennes comprenant au moins un aérogénérateur dont le mât a une hauteur supérieure ou égale à 50 mètres, ainsi que celles comprenant des aérogénérateurs d'une hauteur comprise entre 12 et 50 mètres et d'une puissance supérieure ou égale à 20 MW ;
- au régime de la déclaration, les installations d'éoliennes comprenant des aérogénérateurs d'une hauteur comprise entre 12 et 50 mètres et d'une puissance inférieure à 20 MW.

Par conséquent, même si la commune de Balan ne possède pas de ZDE, il conviendra d'examiner le règlement du PLU en prenant en considération ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a modifié l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Désormais, cet article permet la reconstruction à l'identique des bâtiments démolis, quelle que soit l'origine de la destruction alors que selon la rédaction antérieure de l'article, il devait s'agir d'un sinistre. Ainsi, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». Il conviendra de reprendre l'ensemble du document en intégrant ces nouvelles dispositions.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.111-3 et R.111-14 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Par conséquent, il conviendra de reprendre la rédaction des dispositions générales du règlement en ce sens.

Dans la zone agricole, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne doivent pas être applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie (ligne électriques, canalisations de gaz, ...).

II- Le projet et les prescriptions du Porter à Connaissance de l'État

Cette deuxième partie a pour objet une prise en compte parfois actualisée du porter à connaissance de l'État exercé par les services tout au long de la procédure.

→ Les servitudes d'utilité publique

L'ensemble des servitudes citées aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme, en particulier les servitudes d'utilité publique des dispositions de l'article L.126-1 du même code, et auquel est soumis le territoire communal, figure dans les documents annexés, à titre d'information, au projet de PLU.

La pièce 5a « annexes – document écrit » ne tient pas compte de l'entrée en vigueur du code général de la propriété des personnes publiques entraînant la modification de certaines dispositions relatives au domaine public fluvial, notamment celles liées aux servitudes de halage et de

marchepied qui sont désormais fixées par l'article L.2131-2. Le gestionnaire de cette servitude est Voies Navigables de France.

La servitude I4 n'a pas été reprise intégralement dans le document. Il conviendra de rectifier le dossier conformément au plan joint en annexe. La ligne électrique 63 kV Floing-Osnes traverse un Espace Boisé Classé. Or, les servitudes inhérentes aux ouvrages électriques sont incompatibles avec ce classement. Il conviendra donc de modifier le classement EBC sur une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne électrique conformément à l'arrêté technique interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les lignes de distribution d'énergie électrique.

Dans le cadre de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme, la commune de Balan a la possibilité de définir un périmètre permettant la régulation, voire l'interdiction de certains travaux qui seraient de nature à dégrader le patrimoine bâti et paysager identifié comme enjeu principal du PADD. La mise en place d'un tel périmètre est précisée en annexe du présent avis. Par ailleurs, dans le cas de l'adoption de ce principe valant servitude, il conviendra, conformément à l'article R.123-22 du Code de l'urbanisme, de mettre à jour les annexes du PLU par un arrêté du maire.

→ Les documents supra-communaux

Le SDAGE

L'orientation T3-O7 du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin, Meuse prévoit de « préserver les zones humides » et notamment de « tenir compte des zones humides et de l'intérêt qu'elles présentent dans les schémas d'orientation et d'aménagement » (disposition T3-O7.2-D1). Le PLU doit ainsi être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (article L.123-1 du code de l'urbanisme) et compatible avec les dispositions du SDAGE (article L.212-1 du code de l'environnement). La quasi totalité des zones à dominante humide a été classé en Ni au PLU. Toutefois, il conviendra de mentionner dans le document en complément des prescriptions du PPRI que tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214-6 de ce même code.

Pour limiter le débit des eaux pluviales dans les zones à risque, la commune devra réaliser un zonage des eaux pluviales conformément aux obligations réglementaire définies à l'article L.2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le règlement du PLU autorise la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou le ralentissement des écoulements. Toutefois, le PLU pourrait intégrer des mesures plus incitatives notamment au travers des articles 4 de l'ensemble des zones, voire au niveau des orientations d'aménagement des nouveaux secteurs à urbaniser.

L'article L2224-10 du CGCT oblige les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à délimiter, après enquête publique, des zones d'assainissement collectif et non collectif. Une fois adoptées, les dispositions du zonage d'assainissement doivent être rendues opposables aux tiers. Pour les communes ayant adopté un plan local d'urbanisme, le zonage d'assainissement doit être annexé au PLU lors de son élaboration ou de sa révision. Les dispositions du zonage d'assainissement deviendront des dispositions d'urbanisme lorsqu'elles seront intégrées dans le règlement du PLU comme des règles d'occupation des sols. La commune de Balan a approuvé son zonage d'assainissement par délibération en date du 28 août 2006. Il conviendra d'annexer ce document au PLU et de traduire ses dispositions dans le

PLU.

III- Suite de la procédure : quelques rappels utiles

Les dossiers du PLU approuvés tenus à la disposition du public, à la mairie, à la préfecture et à la DDT doivent être authentifiés. La DDT, service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département, et particulièrement de la conservation des documents nécessaires à la mise en œuvre des plans locaux d'urbanisme, sera destinataire de trois dossiers complets et authentifiés ainsi que d'une version informatisée sur CD Rom (fichiers au format Word ou open office et Autocad ou compatibles : format MIF/MID ou DXF).

J'appelle votre attention sur le fait que la loi vous fait obligation de communiquer tout arrêté ou délibération concernant votre Plan Local d'Urbanisme et d'appliquer les mesures de publicité prévues par l'article R.123-24 du code de l'urbanisme.

Il convient de rappeler que les mesures de publicité prévues à chaque étape de la procédure conditionnent la légalité du plan local d'urbanisme.

ANNEXES

- Servitude I4 ligne 63 kV Floing - Osnes

- mode d'emploi pour la création d'un périmètre de protection au titre de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme



**Syndicat Mixte du Schéma Directeur de l'Agglomération
de Charleville-Mézières**

Charleville-Mézières, le 11.07.2011

Michel NORMAND
Vice-Président du SDIAC.

Objet : PLU

Mairie de BALAN
Place de la Mairie
08200 BALAN

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

Nous avons bien reçu votre dossier « révision PLU » de votre commune le 20.05.2011.
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe, la fiche d'analyse synthétique concernant le
PLU de votre Commune, par rapport au SCoT porté par le SDIAC.

En vous souhaitant bonne réception,
Je vous prie de croire, Cher Collègue, à l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Michel NORMAND,

Vice-Président du SDIAC.



Toute correspondance doit être adressée au Président

Date réception PLU		Observations	Références
20.05.2011		délibération , arrêté PLU le 21 avril 2011	Bureau d'Etudes Espaces Territoires Conseil
Révision PLU – BALAN -		Commentaires	Observations
Version CD			
Assainissement		Assainissement autonome obligatoire	Assainissement collectif en projet
Population	Accroissement de la population Favoriser l'accueil d'une nouvelle population		Horizon 2025 : augmentation de la population de 8% soient 133 nouveaux habitants
Logement	Hausse du parc de logement		<p>Maitriser la consommation de l'espace pour l'urbanisation nouvelle</p> <p>Superficie habitat : construction de plus de 5 logements voir DOG SCoT (voir règle)</p> <p>Maintenir l'effort de réhabilitation</p> <p>Encadrer l'extension et la qualité des espaces résidentiels ou mixtes</p> <p>Favoriser la cohésion et la mixité sociale</p> <p>Accroître et améliorer l'offre de logements et sa mixité</p>
Secteur constructible	Zone 1 AU – Zone 2 AU		<p>Manque un tableau comparatif – ancienne situation/situation nouvelle – indiquant les superficies en 1 AU et 2 AU</p> <p>Conformer le bâti existant</p> <p>Valoriser le patrimoine architectural et urbain</p>
			1

Révision PLU – BALAN -	Commentaires	Observations	Orientations SCoT
Secteur agricole	Faible exploitation agricole, secteur peu développé		Conforter et valoriser l'activité agricole Préserver et accroître la qualité des espaces forestiers, diversifier les usages
Secteur artisanal	Cinq entreprises sur le territoire de la commune		Renforcer la qualité des zones d'activités économiques
Secteur commercial et industriel	Commerces de proximité	Atout pour la commune, assurer le maintien de ces activités	Encadrer l'extension des espaces à vocation économique Conforter le tissu commercial de proximité
Secteur touristiques et de loisirs	Mise en valeur du territoire		
Secteur Santé		Activités santé humaine présentes sur la commune	
Environnement	Conserver les espaces naturels de qualité Développer les liaisons douces	Développement harmonieux de la commune	Prendre en compte les risques et appliquer un traitement optimal des pollutions aux nouveaux espaces urbanisés Maîtriser l'eau et protéger cette ressource Encourager au développement d'énergies renouvelables

Avis du SDIAC :
Absence de DOG (Document d'Orientations Générales)
Le SDIAC (EPCI) n'a pas été associé aux réunions de travail du PLU de la commune de Balan.



Le
Michel NORMAND,
Vice-Président du SDIAC,

Mairie
Place de la Mairie
08200 BALAN

A l'attention de Monsieur le Maire

Aménagement du
Territoire

Aménagement du Territoire
1 Avenue du Petit Bois
08013 CHARLEVILLE-MEZIERES
CEDEX
Tél : 03 24 36 64 40
Fax : 03 24 36 64 55
suat@ardennes.chambagri.fr

Dossier suivi par Sandrine BOSSU
Ligne directe : 03.24.36.64.40
Mail : suat@ardennes.chambagri.fr
N/Réf. : PM/SB/II N° 92.11
Objet : Révision du P.L.U. de BALAN

Siège Social
1 Avenue du Petit Bois
08013 CHARLEVILLE-MEZIERES
CEDEX
Tél : 03 24 56 89 40
Fax : 03 24 33 50 77
cda.08@ardennes.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Suite à la réception du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de BALAN, le 19 mai 2011, je tiens à vous faire part de notre avis, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Notre avis se base sur les observations et remarques suivantes :

- Nous demandons une meilleure adéquation entre les objectifs de développement et les surfaces à urbaniser retenues.
En effet, vous souhaitez pouvoir accueillir 133 habitants supplémentaires sur une période de 15 ans (soit près de 60 logements en plus). Comme vous fixez un objectif de consommation d'espaces de 10 logements par hectare, la commune a besoin de réserver 6 hectares pour permettre d'atteindre ces objectifs de développement.
Cependant, les seules zones à urbaniser à court terme 1 AU, s'étendent sur plus de 13 hectares, sans compter les espaces encore libres dans les espaces urbanisés qui représentent environ 2 hectares, ni les zones 2AU sur 14 hectares.

De plus, vous augmentez les nouvelles zones d'urbanisation à court terme 1AU sur des espaces agricoles alors qu'il reste des zones d'urbanisation existantes non occupées dans le P.O.S. en vigueur.

Dans ce contexte, nous souhaitons la diminution des surfaces prévues à l'urbanisation.

.../...

- Toute la zone inondable du territoire non urbanisé est reclassée en zone naturelle Ni, alors qu'elle est classée en zone agricole NCi au P.O.S.. Le caractère inondable de ce secteur n'enlève pas sa vocation et son usage agricole.
Les justifications du rapport ne nous permettent pas d'accepter cette modification et nous souhaitons donc le reclassement de la zone NCi du P.O.S. en zone agricole Ai dans le projet de P.L.U..
- Nous vous informons que le cadastre a été modifié récemment suite au remembrement concernant la partie Nord du territoire de BALAN. Il serait nécessaire de reporter les limites des différentes zones du P.L.U. sur le nouveau parcellaire.
Une partie de la zone Uc, sur le lieu-dit la Mal Tournée, englobe quelques parcelles remembrées. S'agissant, de plus, d'un secteur éloigné du bourg, il ne nous semble pas judicieux d'étendre l'urbanisation sur ces terrains et demandons de redéfinir la zone Uc sur les parcelles déjà bâties.
- Nous ne trouvons pas sur les plans de zonage les éléments remarquables, classés au titre de l'article L.123-1-5- 7^{ème} du code de l'urbanisme, dans la zone A, comme précisé dans le règlement de cette zone. Il serait nécessaire de les reporter sur le plan de zonage.

En conclusion, nous émettons un avis favorable sous réserve des modifications demandées, particulièrement sur le premier point.

Certain de l'attention que vous porterez à notre avis, et restant à votre disposition pour toute rencontre et précision complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,



Pierre MICHEL

DEPARTEMENT DES ARDENNES
COMMUNE DE BALAN

ENQUETE PUBLIQUE :

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de
Balan (Ardennes)

Avis et conclusions du Commissaire Enquêteur :
Pièce annexe 1

DEPARTEMENT DES ARDENNES

COMMUNE DE BALAN

ENQUETE PUBLIQUE :

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Balan (Ardennes).

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Sommaire :

- 1 Déroulement de l'enquête.
 - 2 Etude des observations faites par les intervenants.
 - 3 Observations du Commissaire Enquêteur.
 - Conclusions du Commissaire Enquêteur.
- (Ce document est présenté séparément du rapport en annexe n°1, suivant l'exigence prévue par les textes d'application de la loi du 12 juillet 1983.)

Le Commissaire Enquêteur :
Marie-Christine Deris
Chemin du Moulin d'Assy
08300 ACY ROMANCE

M.Ch. Deris

RAPPORT :

1-1 Texte de base :

Monsieur le vice-président du tribunal administratif de Châlons en Champagne a désigné en date du 16 avril 2012 Madame Marie-Christine Deris comme Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous (Arrêté préfectoral en date du 24 avril 2012).

1-2 Objet de l'enquête :

Cette enquête est relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Balan. (Ardennes)

1-3 Publicité de l'enquête :

1-3-1 Les formalités d'affichage ont été accomplies conformément aux prescriptions de l'arrêté n° E12000020/51 en date du 24 avril 2012.

1-3-2 Articles dans la presse régionale, un affichage extérieur et un affichage intérieur à la Mairie , information dans le bulletin municipal « Balan Infos » de juillet/août 2012, Distribué dans chaque boîte aux lettres.

1-4 Lieu et durée de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 août 2012 au mardi 4 septembre 2012

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la Mairie de Balan

Le lundi 6 août 2012 de 14 heures à 18 heures.

Le vendredi 10 août 2012 de 14 heures à 17 heures.

Le jeudi 16 août 2012 de 14 heures à 17 heures.

Le vendredi 24 août 2012 de 14 heures à 17 heures.

Le mardi 4 septembre de 14 heures à 17 heures.

1-5 Clôture de l'enquête :

A la fin de l'enquête le nombre d'interventions est de : 31

a) Interventions orales faites au Commissaire Enquêteur : 2

b) Interventions écrites :

1- Sur le registre d'enquête : 24

2- Reçues par courrier : 5

1-6 Concernant la préparation de l'enquête :

Le 16 avril 2012, le tribunal administratif me propose une enquête relative au nouveau projet de plan local d'urbanisme de la commune de Balan.

Le 17 avril 2012 je me rends à Balan afin de rencontrer Monsieur Drouard, Maire de la commune.

Je visite le bourg afin de me familiariser avec les lieux.

1-7 Exposé :

Document n°1

Rapport de présentation :

Vu pour être annexé à l'arrêté du 21 avril 2011 soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU.

PREAMBULE. OBJET DU PLU :

Le PLU qui remplace depuis la loi de solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 le POS constitue un document stratégique, expression du projet communal et réglementaire.

Il comprend les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation.
- Le projet d'aménagement et de développement durable.
- Les orientations d'aménagement.
- Le règlement.
- Les annexes.
- Les pièces complémentaires.

COHERENCE ET VALEUR JURIDIQUE DU CONTENU DU PLU :

Le PADD porte le projet d'urbanisme de la commune. Le rapport de présentation l'explique. Le règlement contribue à le mettre en œuvre.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le PADD . (Projet d'aménagement et de développement durable.)

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. Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers. Le règlement est opposable aux tiers.

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

Le PLU doit être compatible avec les normes d'urbanisme qui lui sont supérieures : SCOT (Schéma de cohérence territoriale) . 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 POS approuvé le 28 janvier 1999, mis à jour le 4 janvier 1993, révisé le 25 juin 1999, le 3 juin 2003 et le 30 janvier 2006. Le 3 novembre 2008 la commune prescrit la révision générale du PLU pour mieux appréhender l'évolution urbaine sur son territoire.

PREMIERE PARTIE – DIAGNOSTIC COMMUNAL :

- 1.1 Situation géographique et données de cadrage.
- 1.2 Histoire urbaine.
- 1.3 Démographie.
- 1.4 Activités économiques, équipements et services.
- 1.5 Parc de logements.
- 1.6 Déplacements.
- 1.7 Synthèse et identification des besoins.

I.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. Sa superficie est de 465 hectares, son altitude moyenne est de 195 mètres. La vallée de la Meuse se situe en limite du finage au sud-ouest du territoire communal. Les communes limitrophes à Balan sont Sedan (2.1 kms.), Givonne (4 kms.), Bazeilles (1.7 km.), Noyers- Pont- Mangis (3.4 kms.) et Wadelincourt (1.5 km.) .

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.

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET TERRITORIAL :

SCOT : instaurés par la loi de solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, les schémas de cohérence territoriale remplacent les schémas directeurs. Le SCOT définit les orientations générales en ce qui concerne l'aménagement de l'espace et le développement durable sur son territoire de compétence. La commune de Balan fait partie du périmètre au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Sedan.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS SEDANAIS :

La commune de Balan appartient à la communauté de communes du pays Sedanais. Créée le 13 novembre 2000, elle est composée de 23 communes comptabilisant 42120 habitants. On constate une légère baisse de la population depuis les années 1980. Malgré cette baisse de population, la communauté de communes tend à instaurer une dynamique de territoire par l'exercice des compétences communautaires :

- 1- Aménagement de l'espace.
- 2- Actions de développement économique :
 - Intéressant l'ensemble de la population.
 - Développement touristique.
- 3- Protection et mise en valeur de l'environnement.
- 4- Politique du logement et du cadre de vie.
- 5- Equipements culturels , sportifs et scolaires.
- 6- Voirie.
- 7- Développement social et services aux personnes.
 - Dispositifs de développement local et d'insertion économique.
 - Services à la famille .
- 8- Culture, sports et éducation.
- 9- Transports.

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 ; (Quantité, qualité → aménagements à réaliser pour atteindre ces objectifs) .

La commune de Balan est comprise dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin Meuse 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.

Le bassin Rhin Meuse est constitué de trois versants : Rhin, Meuse, Moselle. Quatre pays sont limitrophes : Suisse, Allemagne, Luxembourg, Belgique .

Le PLU 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 ramassage des ordures ménagères de Sedan (SIRTOM).

ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

- La RN 1043 contourne le sud de l'espace urbanisé. Elle permet d'accéder facilement à l'autoroute A34 .
- La commune de Balan est traversée en son centre par la RD8043 nommée avenue Charles de Gaulle.
- La RD17 traverse une parti de la commune en direction de la Moselle.

1-2 HISTOIRE DE BALAN :

D'origine ancienne, elle faisait partie intégrante du pays des Rèmes (Les Rémois) lors de la conquête romaine. Jusqu'au milieu du XIII ème siècle Balan appartenait à la France et à l'Allemagne. Au XIV ème siècle Balan devient la propriété des princes de Sedan. La commune de Balan s'est construite autour de son église restituée en 1866 .

- Les lieux dits :
La Fosse à Diane. Près de la Chaussée. La fosse des Lombards. Les Basses Varennes. Le Cerisier. La Rosière. La Briqueterie. La Croix de Mac-Mahon.

1-3 DEMOGRAPHIE :

Evolution de la population depuis 1968 :

- Le département des Ardennes connaît une baisse de population depuis 1975.
- Cependant celle de la commune de Balan est en constante progression depuis 1982.
- Celle-ci a augmenté de 17% entre 1982 et 2006.

1-7 IDENTIFICATION DES BESOINS :

- Démographie :
- L'évolution progressive de la population est estimée à 20% depuis 1982.
- Les personnes de moins de 44 ans représentent 55% de la population avec un solde naturel et migratoire stable.
Il convient donc de favoriser l'accueil d'une nouvelle population.
- La population active travaille majoritairement dans le bassin d'emploi Sedannais.
Il convient de répondre aux besoins en terme d'équipements et de loisirs.

ACTIVITE ECONOMIQUE, EQUIPEMENTS ET SERVICES :

Il convient de préserver les activités agricoles existantes.

Il est nécessaire de maintenir le développement de commerces et services de proximité.

Il faut assurer la pérennité des activités existantes , potentiel d'attractivité économique pour la commune.

Il convient de maintenir la présence de deux groupes scolaires ; maternelle et primaire.

Ils sont un facteur de choix pour l'installation de jeunes ménages.

Les équipements publics et sportifs, le potentiel touristique sont à développer étant donnée la proximité de Sedan.

La pérennité des équipements publics est à garantir.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE :

La vallée de la Meuse, partie sud-ouest du territoire communal.

Atouts à valoriser :

Le paysage de qualité 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.

L'intérêt écologique de la zone humide favorise le développement de la faune et de la flore.

Handicaps :

La zone en bordure du centre ancien de la commune est inondable.

La fragilité des écosystèmes et des biotopes pourrait engendrer un risque de perte de diversité à long terme, un risque de pollution de la nappe phréatique et une érosion.

Enjeux :

- 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 les risques d'inondation.

Le paysage agricole, partie nord-est.

Atouts à valoriser :

Le paysage de qualité intègre un relief vallonné constitué de pâturages et de haies bocagères.

L'espace agricole offre des vues élargies.

Les écosystèmes diversifiés sont à préserver.

Handicaps :

La surface d'exploitation est peu utilisée, d'où une grande surface enherbée.

Enjeux :

- 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 :

Le centre ancien offre un bâti de qualité.

On peut trouver plusieurs opérations d'habitat groupé sur le territoire communal.

On peut trouver un traitement paysager de qualité au sein de la commune.

Handicaps :

Au sein du bâti ancien il existe parfois des réhabilitations maladroites.
Il existe des contraintes au développement de l'urbanisation : relief et zone inondable.
Des activités sont dispersées le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Enjeux :

- Conserver l'image du centre ancien.
- Poursuivre les apports en terme de mixité sociale en développant des logements accessibles à tous.
- Inciter à la réhabilitation de qualité des logements anciens.
- Envisager une urbanisation de qualité en assurant une démarche de réflexion globale sur le territoire.

3 ème PARTIE

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .

MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ,
DES REGLES APPLICABLES, DES CHANGEMENTS APPORTES ET DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ;

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'activité est élevé. Dans le bassin d'emploi Sedanais il existe principalement des migrations pendulaires.
- Présence d'une mixité d'habitat (62% de propriétaires, 35.8 % de locataires).
- Un parc de logement 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 visant à assurer le maintien d'une population jeune et dynamique sur le territoire (Attractivité de la commune).
- Assurer le maintien et le développement de la population en répondant aux demandes de logements (Accession à la propriété, locations).
- Maintenir l'effort de réhabilitation dans le centre ancien.
- Proposer de nouveaux espaces d'urbanisation.

Mise en œuvre dans le cadre du PADD :

- Planifier un développement de l'habitat équilibré 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 et 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 du 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 de Gaulle.
- 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 ainsi qu'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.

Objectifs communaux :

- Prendre en considération les attentes et les besoins de la population.
- Préserver la présence des groupes scolaires.
- Maintenir la qualité des équipements publics.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU PADD :

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 dans les projets d'aménagements futurs de manière à créer des espaces accessibles à tous.

ACTIVITES ECONOMIQUES :

Constats :

- Un territoire particulièrement attractif, généré notamment par la présence d'activités artisanales, d'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 PADD :

Conforter l'attractivité économique de la commune :

- Affirmer la vocation commerciale de l'entrée de ville en provenance de Bazeilles.
- Ouvrir une zone d'extension à vocation d'activités en continuité de la zone commerciale existante.
- Mettre en valeur l'entrée de la ville actuellement peu identifiable et prévoir une zone à vocation d'activités sur le long terme.
- Proposer des aménagements de qualité, favorables au développement du tissu économique et assurer un cadre de vie agréable pour les habitants.
- Proposer une entrée de ville satisfaisante en prévoyant des aménagements sécurisés.
- Faciliter l'intégration des entreprises dans l'environnement.

DEPLACEMENTS :

Constats :

- Flux d'automobiles important sur l'avenue Charles de Gaulle, générant des problèmes de circulation : ralentissements, nuisances sonores, visuelles et olfactives pour les riverains.
- Manque de connexion entre les lotissements créant ainsi des secteurs d'habitat isolés.
- Signalisation de police peu adaptée (circulation conséquente, dysfonctionnement des feux, vitesse excessive, manque de visibilité dans certains carrefours).

Objectifs communaux :

- La problématique des déplacements représente un enjeu majeur pour la commune. Aussi, le souhait serait d'organiser un réseau de déplacements cohérent et sécurisé.
- Il faut assurer la fluidité des déplacements sur l'avenue Charles de Gaulle.
- Il convient d'adapter le maillage viaire aux besoins des automobilistes actuels et à ceux des futurs habitants.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU PADD :Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements :

- Il est nécessaire de fluidifier le trafic de l'avenue Charles de Gaulle en proposant des alternatives aux automobilistes (création d'un nouveau débouché)
- Il faut garantir aux usagers de la route des déplacements sécurisés et désenclaver les lotissements en privilégiant la création de liaisons douces transversales.
- Le déplacement piétonnier est à privilégier.

ENVIRONNEMENT :Pratiques agricoles et paysage naturel :Constats :

- Des composantes paysagères variées sur le territoire agricole participent à la qualité du cadre de vie des Balanais mais profitent 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)
- Il faut assurer un développement de l'urbanisation en cohérence avec les besoins ressentis de la population de manière à préserver les espaces naturels et agricoles.
- Il convient de 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 paysage : plaines alluviales, glacis agricoles et espaces boisés. Le potentiel paysager renforce la qualité du cadre de vie de la population Balanaise.
- Les richesses écologique et la biodiversité sont à sauvegarder.
- L'identité communale en contexte périurbain est à affirmer.
- Mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune est primordial.

MISE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DU PADD :Planifier un développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement :

Il faut préserver la qualité des paysages diversifiés de la commune en assurant une gestion économe des espaces. Les constructions, particulièrement dans la plaine alluviale sont à limiter.

- Il convient d'adopter une gestion raisonnée de l'eau sur le territoire évitant ainsi des risques d'inondation dans la partie sud de Balan.
- Le maintien des trames végétales existantes doit être privilégié. Les nouvelles constructions seront intégrées dans l'environnement local évitant ainsi toute détérioration visuelle du paysage.

Assurer la fluidité et la sécurité des déplacements :

- Promouvoir la préservation des chemins ruraux offre un parcours de découverte des paysages pour les Balanais.
- Le caractère rustique des glacis agricoles doit être préservé 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 préserver le patrimoine local :

- Les zones inondables favorables à la diversité des espèces animales et végétales seront préservées.
- La pérennité des activités agricoles sur le territoire pourra privilégier une gestion plus économe de l'espace.
- Les efforts de traitement paysager dans l'ensemble de la commune seront poursuivis.
- Les éléments de paysage qui renforcent la qualité de vie des Balanais seront protégés.

QUATRIEME PARTIE

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT :

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, secteur de la Moncelle, rue de la Porte, rue Magnon et secteur de la Mal Tournée. Ces zones représentent une superficie d'environ 2 hectares dans le tissu déjà urbanisé. L'urbanisation de ces dernières participent notamment à l'enjeu de renouvellement urbain.

Dans le secteur le Chasserut (route de la Moncelle), l'urbanisation de ces espaces est prévue.

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. Cette végétalisation au cœur du bâti contribue à la diversité de la faune et de la flore ; un trait d'union biologique entre les espaces.

Les abords du bois, le long de l'allée des cerisiers sont classés en zone UC . Il convient de combler les dents creuses le long de l'allée des Cerisiers, une liaison piétonne est assurée.

Limiter l'urbanisation dans le secteur isolé de la Mal Tournée au nord de la commune :

Ce secteur est éloigné du centre de la commune. Seules quelques habitations et fermes y sont localisées. Il convient de limiter l'étalement de constructions sur les espaces agricoles de la commune.

Les extensions urbaines à vocation d'habitat :

La création de nouvelles zones urbaines est une réponse aux besoins. La plupart des lotissements sont enclavés. L'un des objectifs fondamentaux du PADD est d'éviter les erreurs du passé en appliquant une politique volontariste de déplacements sur l'ensemble du territoire communal.

□ Extensions urbaines : secteur de reconquête.

D'une superficie de 6.4 hectares ce secteur est compris sur l'ancien centre équestre et une partie du secteur « Le Regard ». On peut donc combler les espaces interstitiels en continuité du bâti et créer une homogénéité entre les différents secteurs. Il faut proposer des habitations mixtes en rapport avec l'existant, cette zone était classée en NC dans le précédent document d'urbanisme, la commune souhaite désormais optimiser cet espace.

□ Extensions urbaines : secteurs de « La Mouchette » et « Le Cerisier » :

Le classement de ces secteurs en zone à urbaniser permet de :

- Répondre aux besoins et attentes de la population et de recréer une continuité entre les différents secteurs via l'aménagement d'une liaison entre « Les Fonds de Vigne » et le Trou des Vaches »
- Une liaison en direction de « La Mal Tournée » pour réduire l'afflux de véhicules sur l'avenue Charles de Gaulle sera aménagée.

Ces futures zones possèdent deux atouts principaux :

- Le désenclavement des constructions et lotissements existants « La Cerisaie » et « Les Fontenelles ».
- La densification de l'urbanisation existante non loin du centre et des équipements de la commune.

ZONES 2 AU (Réserves foncières) :

ZONES 2 AU A VOCATION D'HABITAT :

Vers une cohérence urbaine sur la partie haute de Balan :

L'extension de l'urbanisation sur le long terme est quant à elle envisagée en aval de la zone de reconquête urbaine. Celle-ci permettra d'assurer une entité homogène en continuité des espaces bâtis existants ; route de La Moncelle, lotissement Les Fontenelles et les futures zones d'habitats situées en 1 AU 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.

La zone 2 AU devra ainsi faire l'objet d'une modification du PLU ;

L'objectif de cette classification est de constituer des réserves foncières pour la commune.

LES EXTENTIONS URBAINES A VOCATION D'ACTIVITES :

Le secteur « Le Chasserut » zone 1 AU Y

Proche de la zone d'activité existante, une zone d'extension urbaine est envisagée dans le but de répondre aux besoins (Bricomarché)

ZONES 2 AU (réserves foncières).ZONE 2 AUY à vocation d'activités :

Située aux portes de l'échangeur auto routier, la zone 2 AUY, anciennement zone N, constitue un emplacement privilégié pour la création d'une zone d'activités. Celle-ci se situerait face à la zone d'activités commerciales existante.

L'aménagement de cette zone a un double avantage pour la commune :

- Affirmer l'entrée commerciale de la commune en provenance de Bazeilles.
- Appliquer une politique des déplacements sécurisés en entrée de ville (giratoire, diminution de la vitesse,etc...). Aucun projet n'est retenu actuellement pour cette zone, les terrains sont donc inconstructibles. Une urbanisation future sera effective si une procédure de modification du PLU est lancée.

Evolution du paysage naturel :

Le PADD de la commune de Balan a pour ambition de redonner une cohérence au territoire communal (équilibre entre espaces naturels, agricoles et espaces bâtis).

Les efforts de la commune portent à la fois sur la valorisation du cadre de vie (préservation des espaces naturels) et sur l'intégration de nombreux projets d'aménagement de nouvelles constructions.

Le patrimoine de Balan recèle une faune et une flore riches et variées que la commune a souhaité conserver. Elle a classé le sud du territoire en zone naturelle, anciennement conservée en zone A dans le POS . Au vu des contraintes du site (zones humides), cette zone est reclassée en zone N . Cela évite une exploitation qui pourrait menacer le développement de certaines espèces.

Les espaces tampon (poumon vert) au cœur du bâti sont également préservés (parc périurbain). Cela maintient la qualité de vie des habitants tout en prenant en compte la biodiversité (objectifs de Grenelle).

Il convient de conserver les équilibres écologiques sur le territoire tout en répondant à une demande en logements (proximité de Sedan).

Incidences du PLU sur la santé humaine :Améliorer la qualité de l'air :

Le recours à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture vers la promotion des déplacements doux est à envisager.

Il faut faciliter le déplacement des piétons, des cyclistes, des personnes à mobilité réduite.

Les déplacements doux visent à atténuer les nuisances sonores et à améliorer la qualité de l'air

La ressource en eau ; vers une gestion raisonnée :

Le dossier prend en compte la gestion d'eau pluviale de qualité, des affluents, de la faune et de la flore.

Les plantations ; favoriser les essences locales :

Le présent document tend à diminuer le bilan allergique de la population en incitant à l'utilisation d'essences locales. Il exclut les essences allergènes (ex : thuya).

MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES DIFFERENTS ESPACES :

Protection des espaces naturels :

Le projet du PLU identifie les espaces naturels afin d'en assurer leur protection.

- La partie sud du territoire communal (partie basse) est concernée par le plan de prévention des risques. Cette partie est donc classée en zone naturelle inondable (inconstructibilité) .
- Le projet de PLU vise a préserver les espaces naturels en appliquant les règles morphologiques et générales.

Espaces boisés classés :

Ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement
- Soumet à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres.

Protection des éléments remarquables :

Eléments bâtis :

La mairie, l'église, un mur en pierres sèches dans le centre ancien, un lavoir et des pompes.

Eléments paysagers :

Arbres remarquables en milieu urbain.

VERS UNE DEMARCHE INTEGRANT UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE :

Domaine :

Consommation de l'espace/densité.

Ambitions communales :

Limiter les nouveaux espaces d'urbanisation. Privilégier le renouvellement urbain au cœur du bâti.

Domaine :

Espaces naturels/espaces agricoles

Ambitions communales :

Préserver les espaces naturels, agronomiques et les continuités biologiques.

Affirmer le caractère périurbain de la commune en préservant les espaces tampons sur le territoire.

Domaine :

Ressources naturelles.

Ambitions communales :

Optimiser l'utilisation de ressources naturelles (gestion de l'eau, utilisation de techniques alternatives, énergies renouvelables , etc..).

Domaine :

Mobilité

Ambitions communales :

Assurer des déplacements sécurisés sur le territoire.

Promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Domaine :

Risques.

Ambitions communales :

Prise en compte des risques potentiels sur l'ensemble du territoire communal.

Document n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Préambule à l'élaboration du PADD

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.

Les PLU définissent les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD doit être envisagé sur la globalité du territoire communal.

Son contenu :

Le PADD 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 PADD doit se construire sur la base d'un dialogue avec les différents partenaires (transports, logements, population).

Ainsi le PADD permet un débat clair au sein du conseil municipal et un contrôle par la population sur les engagements des élus.

Comment est-il élaboré ?

Phase 1 :

Traitement du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

- Identifier les besoins et problématiques actuels de l'ensemble du territoire de Balan.
Ces besoins serviront de base de dialogue

Phase 2 :

Ambition politique, orientation, formulation de principes d'aménagement.

Au regard de ces besoins et problématiques la commune effectue des choix concernant son développement.

Phase 3 :

Finalisation du projet global de territoire.

Les débats et échanges font mûrir le projet.

Le PADD traduit alors les orientations générales et facultatives choisies par la commune.

Quelle est sa force juridique ?

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

Le PADD doit respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme ainsi que les orientations définies au niveau supra communal.

Le PADD est une pièce obligatoire au dossier du PLU . Il n'est plus opposable au permis de construire. En revanche , les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU doivent être cohérents avec celui-ci.

Suite à la réalisation du diagnostic, les atouts et les contraintes de la commune sont identifiés. Au travers du PADD la commune précise les objectifs. La commune de Balan a fait le choix de retenir quatre enjeux intégrés aux axes définis par Grenelle 2

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

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

A l'ouest de l'avenue Charles de Gaulle la zone est considérée comme inondable.

A l'est des zones d'extension sont possibles.

Au nord , les reliefs et une ceinture végétale limitent l'urbanisation.

Les zones d'extensions possibles sont en continuité immédiate des zones existantes.

Partie basse de Balan :

Bâti traditionnel ancien, commerces, équipements et quelques extensions urbaines .

Partie haute de Balan :

Bâti contemporain spécifique des extensions urbaines.

Pour les nouvelles constructions, il serait souhaitable de retrouver des formes homogènes et assurer une cohérence entre les entités bâties. La proximité de la ville de Sedan et un paysage rural attire de nouvelles populations sur la commune. Le parc de logements est saturé, l'habitat est diversifié.

Objectifs communaux :

- 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 en privilégiant les zones de reconquêtes urbaines.
- Rendre une cohérence à la zone urbaine.
- Assurer les déplacements entre les différentes zones d'habitats par le biais de liaisons internes.
- Maîtriser 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, l'objectif principal étant de combler les espaces « creux ».

ORIENTATIONS DU PADD :

- Créer une continuité du bâti.
- Densifier les zones d'extensions urbaines.
- Assurer l'intégration de nouvelles constructions dans le paysage local.
- Créer des liaisons internes.
- Contrôler l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs destinés à accueillir de nouvelles construction.

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.
- Retenir les principes d'un habitat économe de l'espace et respectueux de l'environnement.
- Protéger les zones écologiques.
- Il faut mener une réflexion globale autour d'une urbanisation modérée (en amont de la cité Beauregard).

ASSURER LA FLUIDITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS :

Constat du diagnostic :

- L'engorgement de l'axe principal (RD 8043).
- Cette avenue 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).
- Cet afflux d'automobilistes génère des pollutions.
- On constate une vitesse parfois excessive de certains automobilistes.
- Il existe des problèmes de visibilité dans la majorité des carrefours.

Objectifs communaux :

- Fluidifier le trafic
- Assurer des déplacements plus sécurisés.
- Désenclaver les lotissements actuellement desservis par une impasse.

Orientations du PADD :

- Créer une nouvelle voie de desserte au nord-est de la commune.
- Identifier les carrefours dangereux sur l'avenue Charles de Gaulle.
- Réduire la vitesse en privilégiant une signalétique efficace.
- Développer des liaisons douces et transversales.

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

- Identification des dysfonctionnements avenue Charles de Gaulle.
- Nouvelle liaison de desserte à créer au nord de la commune (allée des Cerisiers et dans le secteur de La Mal Tournée).

CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE :

Constat du diagnostic :

L'entrée commerciale en provenance de Bazeilles est menacée par une banalisation. Cette entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle draine des flux importants ; il est nécessaire de repenser cette entrée.

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. Elle souhaite affirmer la vocation commerciale de l'entrée sud. En respectant la qualité paysagère, urbanistique et architecturale et en préservant la tranquillité des riverains, la commune envisage d'augmenter la sécurité des automobilistes.

Orientations du PADD :

Redynamiser l'entrée en affirmant sa vocation commerciale tout en améliorant l'impact paysager et environnemental de la zone.
Encourager le développement économique local et assurer des déplacements cohérents et sécuritaires.

VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE LOCAL :

Constat du diagnostic :

Le territoire de la commune possède un patrimoine de qualité, c'est un atout favorable à la qualité de vie des Balanais.

La pleine alluviale située au sud de la commune doit être préservée (zone inondable et richesse écologique).

Elle possède désormais le Bois entre l'allée des Cerisiers et la rue Magnon, ce cadre verdoyant doit être préservé.

Objectifs communaux :

La mise en valeur du patrimoine local devient une nécessité pour la commune. Celle-ci décide de préserver la zone humide en prenant en compte les dispositions du plan de prévention des risques.

La volonté communale est de préserver le Bois et d'en assurer sa mise en valeur.

Orientations du PADD :

- Protéger les richesses locales situées sur l'ensemble du territoire communal dont le Bois.
- Préserver les espaces boisés ou naturels de qualité permettant d'atténuer l'impact visuel.
- Adapter l'urbanisation aux caractéristiques de la zone.
-

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

- Identifier les éléments patrimoniaux de la commune.
- Répertorier les masses boisées, les haies à protéger sur le territoire communal.

Document n°3 :ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :Objet :

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine. Elles permettent de lutter contre l'insalubrité, favorisent le renouvellement urbain et assurent le développement de la commune.

Portée des orientations d'aménagement et de programmation :

L'article L.123-5 précise que les travaux ou les futures opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les opérations engagées dans les secteurs concernés doivent être en accord avec les principes d'aménagement inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Secteurs retenus :

- Extension de l'urbanisation à court et moyen termes dans les secteurs « La Mouchette » et « Le Cerisier ».
- Reconquête de l'espace urbain.
- Extension de l'urbanisation à long terme dans le secteur de « La Béguine ».
- Fluidification du trafic automobile sur l'avenue Charles de Gaulle.
- Extension de la zone commerciale de Baian.
- Valorisation du patrimoine local.

Extension de l'urbanisation à court et moyen termes :

Les secteurs concernés par le développement de l'urbanisation sont « La Mouchette » et « Le Cerisier ».

Principes d'aménagement :

- Offrir des espaces d'urbanisation en continuité du bâti existant tout en désenclavant les quartiers avoisinants grâce à la création de nouveaux accès.
- Proposer une mixité du bâti (habitat individuel et habitat groupé) permettant d'accueillir tout type de population
- Développer un espace de vie commun bénéficiant également aux quartiers existants.
- Intégrer les principes de développement durable : orientation des habitations, gestion des eaux de pluie à la parcelle, gestion des déchets, etc...
- Favoriser l'intégration des extensions urbaines dans le paysage.

Reconquête de l'espace urbain dans le secteur « Le Regard » et le centre équestre :

Principes d'aménagement :

- Assurer une intégration cohérente de l'urbanisation à venir en respectant le paysage local existant.
- Privilégier des parcelles de taille moyenne dans une optique de gestion économe de l'espace.
- Intégrer une mixité de pavillons individuels et d'habitat groupé.
- Assurer un bouclage entre l'avenue Charles de Gaulle et l'allée des Cerisiers par une voie interne.
- Préserver la trame bocagère et les vergers.
- Prendre en compte les principes du développement durable en ce qui concerne les aménagements.

Extension de l'urbanisation sur le long terme :

Principes d'aménagement :

- Développer une urbanisation progressive en créant de l'habitat dense au plus près de l'avenue Charles de Gaulle.
- Aménager des voies secondaires afin de fluidifier le trafic .
- Créer un espace de détente verdoyant en partie haute de BALAN ;
- Intégrer d'éventuels besoins en équipement public.
- Aménager un bassin de rétention paysager dans le but de réduire les problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

Fluidification du trafic sur l'avenue Charles de Gaulle :

1) Identification des dysfonctionnements de l'avenue Charles de Gaulle :

- Manque de visibilité aux carrefours.
- Etroitesse des rues ;
- Manque de signalisation de police.
- Feux tricolores qui ne fonctionnent pas

2) Limiter les débouchés sur l'avenue Charles de Gaulle :

La commune souhaite aménager la chaussée en continuité des secteurs « Le Cerisier » et « La Mal Tournée » afin de fluidifier le trafic (circulation alternative à l'avenue Charles de Gaulle).

Il convient de créer un accès sécurisé de l'allée des Cerisiers vers La Mal Tournée. Cet accès désenclaverait les quartiers existants et futurs des hauteurs de Balan en les reliant au quartier du Fond de Givonne de Sedan.

Principes d'aménagement :

- Ouvrir une nouvelle liaison aux automobilistes dans le but de fluidifier le trafic dans l'avenue Charles de Gaulle et faciliter le désenclavement via Sedan.
- Conserver le caractère rural de la voie en améliorant seulement la chaussée pour faciliter le passage des automobilistes.
- Envisager un traitement rustique adapté au contexte local, éviter un traitement trop urbain (trottoir en enrobé à prescrire).
- Emprise maximale de la voie : 5 mètres.
- Maintenir l'espace de promenade en sécurisant l'accès aux piétons et aux cyclistes.

Extension de la zone commerciale de Balan :

La commune désire étendre une zone à vocation d'activité dans le secteur Le Chasserut. Cette nouvelle zone serait en continuité immédiate avec la zone d'activité existante.

Principes d'aménagement :

- Adapter le projet d'extension de la zone commerciale en proposant le respect du site.
- Conserver un maillage bocager existant en limite du projet. Ceci permettrait une transition entre les constructions riveraines et la future zone d'extension.
- Favoriser la plantation du talus pour assurer sa tenue et son intégration dans le site.
- Préserver des espaces tampons permettant de garantir une transition végétale et favorisant la tranquillité des habitants.
- Privilégier les déplacements doux.

Valorisation du patrimoine local :

L'identification des éléments patrimoniaux, église, lavoir, arbres remarquables permet de les protéger au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.
La sauvegarde de ces éléments vise par ailleurs à affirmer un des objectifs communaux : La préservation de la qualité du cadre de vie des Balanais.

Document 4

REGLEMENT/ COMPOSITION

- 4A Règlement-Document écrit.
- 4B Plan de règlement graphique au 1/5000 .
- 4C Plan de règlement graphique au 1/2000 .

Document 5

ANNEXES/ COMPOSITION

- 5A Annexes-Document écrit.
- 5B Plan schématique des réseaux d'eau potable au 1/2000.
- 5C Plan schématique des réseaux d'assainissement au 1/2000.
- 5D Plan des servitudes d'utilité publique au 1/10.000.
- 5E P.P.R.i.- Règlement écrit.

AUTRES PIECES :

- Porter à connaissance.
- Avis de synthèse.

2- Etude des observations faites par les intervenants :

2-1 Etude des interventions orales :

Deux sont à souligner.

- 1) Messieurs Collinet et Leroux représentant l'association des Balanais Concernés regroupant une vingtaine de membres sont présents lors de trois des cinq permanences.
Messieurs Collinet et Leroux avaient téléphoné à mon domicile. Ils m'avaient adressé, toujours à mon domicile une requête et une demande de rencontre. Cependant leurs interventions eurent lieu en juillet avant la date légale du début de l'enquête publique. Lors de la première permanence, ils m'annoncent d'emblée avoir pris des renseignements sur ma personne. A moi-même et à Monsieur le Maire présent ce jour, ils indiquent qu'ils seraient désolés d'être contraints d'aller devant les tribunaux.
- 2) Monsieur Koniniszewski est présent lors de quatre permanences sur cinq. Il m'attend parfois assis sur les marches de l'escalier menant à la salle mise à ma disposition. Monsieur Koniniszewski avait appelé à mon domicile, bien avant l'ouverture de l'enquête. Lors de son second passage en Mairie, il tient contre lui un dossier. Il le retourne vers moi et pointe le titre du doigt. Je peux y lire : Droits et Devoirs Du Commissaire Enquêteur . De plus, l'attitude de Monsieur Koniniszewski m'incite à demander à Monsieur Le Maire d'être présent lors des visites de celui-ci.

2-2 Etude des interventions écrites :

Le 6 août 2012 :

- Monsieur Jean Marx demande que l'emplacement réservé n°4 qui le concerne soit supprimé. Monsieur le Maire, concerté, ne semble pas opposé à sa requête.
- Madame Bernadette Meunier constate que toutes les parcelles lui appartenant sont classées à sa convenance.
- Messieurs Collinet et Leroux souhaitent la suppression d'un chemin piétonnier. Ils demandent que les parcelles n° 702 et n° 408 demeurent en l'état. L'extension de Bricomarché ne leur convient pas. Après concertation, Monsieur le Maire dit ne pas être opposé à la suppression du chemin piétonnier.
- Messieurs Lescouet et Guerard ayant consulté le PLU, constatent que leurs parcelles demeurent en partie boisée.
Monsieur Koniniszewski accompagné de Messieurs Perot, Adam et Pion ne semblent pas d'accord avec les futures voies d'accès dirigées vers les différents lotissements. Ils me remettent une pétition.

2-2 Etude des interventions écrites (suite) :

- Madame Guillaume prend connaissance du PLU et note ce qu'elle a constaté.
- Madame Huguette Génin vérifie le classement de sa parcelle.
- Monsieur Gérard Ranzato, actuellement locataire d'un bâtiment à usage industriel dans une zone UZ souhaite que le PLU tienne compte de ses activités et désire demeurer en zone UZ . Son activité ne lui permet pas d'envisager un déménagement. Il me remet une lettre émanant de son avocate. Ensuite, il évoque le problème d'accessibilité des poids-lourds et des semi-remorques. Les problèmes de sécurité sont évoqués.

Le 10 août 2012 :

- Monsieur et Madame Fabrice Deveney (Bricomarché) présentent l'agrandissement de leur magasin qui créera dix emplois à temps plein et augmentera l'activité économique locale. Afin de satisfaire au mieux les riverains, ils ne donneront pas suite à l'une des zones d'extension destinée aux parkings. (plan joint.)
- Monsieur Koninszewski reprend ses contre-propositions en ce qui concerne les voies d'accès aux différents lotissements. Il me remet un document concernant ses remarques.
- Madame Bertrand souhaite que sa parcelle n°399 ne passe pas en zone constructible.
- Monsieur Claude Pfaff prend connaissance des plans du PLU .
- Madame Brigitte Münch-Francart souhaite que sa parcelle n°309 classée en 2 AU passe en 1 AU .
- Monsieur Alain Fourile ne souhaite pas que la parcelle appartenant à Monsieur Francart passe en zone 1 AU car il se situe en contre bas de celle-ci.

Le 16 août 2012 :

- Monsieur Aïmi Valter demande que les parcelles n°805 et 807 soient classées en zone 1 AU.
- Madame Marie-Thérèse Bertrand, déjà venue le 10 août, revient lors de la permanence. Ayant rencontrée ses enfants durant la semaine passée, désire annuler ses écrits du 10 août 2012. Elle souhaite que ses propriétés n°395, 396, 397 demeurent en zone prévue par le PLU .

2-2 Interventions écrites (suite) :

- Monsieur Bruno Venuti tient à ce que ses parcelles n° 5 et 6 actuellement sans accès soient classées en zone de construction limitée sans conditions .
- Monsieur Jean-Claude Koninszewski revient pour la troisième fois. Il s'inquiète de l'évolution globale du PLU , il me remet un document. Ensuite, il admet que je ne lui ai jamais refusé une réunion publique. Donc, dans son revirement, devant Monsieur le Maire de Balan, il supprime les phrases inadéquates de son document. Surtout, il désire préciser l'inscription suivante : il ne souhaite plus l'organisation d'une réunion publique.

Le 24 août 2012 :

- Monsieur Thierry Bosserelle , président de l'association foncière de Sedan, Balan, Bazeilles, Givonnes, me remet un courrier exprimant ses remarques concernant le PLU. Il explique en détail, qu'il n'est pas satisfait des aménagements proposés par la commune de Balan au nord du territoire. (courrier joint)
- Monsieur Denis Musquar souhaite que sa parcelle n° 381 (600 m2) demeure constructible.

Le 4 septembre 2012 :

- Monsieur Koninszewski revient pour la quatrième fois. Il me remet un programme de travaux concernant le diamètre des tuyaux d'assainissement pour le lotissement La Cerisaie. Il m'explique en détail les réclamations notées sur son document.
- Monsieur Francis Thiry, propriétaire des locaux occupés par Monsieur Ranzato, (intervention n°8) précise que pour faciliter l'accès vers la société AHE SAS, une route plus adaptée est en cours de réalisation. Monsieur Thiry souhaite , lui aussi , que la zone où il se trouve demeure en classement UZ.
- Monsieur Bernard Graffe désire que ses parcelles n° 478 et 479 soient classées dans une zone qui lui permette de construire.

Interventions écrites (suite) :

- Messieurs Leroux et Collinet reviennent en Mairie. Ils m'indiquent que bien qu'ayant introduit plusieurs recours devant le Tribunal Administratif ; ils ont toujours souhaités vivre en bonne intelligence avec les représentants de la commune de Balan. Ils réitèrent leur désir de s'opposer à tout projet d'extension de Bricomarché. Ils me remettent à nouveau un document et notent que ce dernier devra être insérer au registre d'enquête publique. Ce que je ferai.

Etudes des interventions reçues par courrier :

Le 6 août 2012 :

- La Chambre d'agriculture des Ardennes représentée par son président, a pour but principal une demande de diminution des surfaces prévues à l'urbanisation. Toutefois, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve des modifications demandées.

Le 7 août 2012 :

- Monsieur Sulfourt, Président de l' EHPAD Flamanville souhaite que la parcelle 408 demeure dans le classement actuel.

Le 10 août 2012 :

- Monsieur Koninszewski me remet une lettre de Madame Laurence Péchet datée du 8 août 2012. Celle ci dit refuser de vendre le chemin bordant son terrain.

Le 8 septembre 2012 :

- Monsieur Francis Thiry, Président de la société SAS Makadom, remercie pour l'accueil reçu lors de son passage à la permanence le 4 septembre 2012. Il informe à nouveau, qu'un passage plus accessible pour la société HAE est en cours de réalisation. Il souhaite conserver les zones d'exploitations actuelles en ZU (courrier joint).
- Monsieur et Madame Deveney (Bricomarché) adressent le nouveau plan ne comprenant plus l'extension réservée à l'un des parkings. (plan joint)

3- Observations du Commissaire Enquêteur :

3-1 Concernant le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête du projet comprend :

- **Document 1** – Rapport de présentation.
- **Document 2** – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
 - 2 A - PADD- Document écrit.
 - 3 B - PADD- Document graphique au 1/5000.
 - 2 C – PADD- Document graphique au 1/2000.
- **Document 3**- Orientations d'aménagement et de programmation.
- **Document 4**- Règlement.
 - 4 A - Règlement – Document écrit.
 - 4-B – Plan de règlement graphique au 1/5000.
 - 4- C- Plan de règlement graphique au 1/2000 .
- **Document 5** - Annexes.
 - 5 A – Annexes – Documents écrits.
 - 5 B -- Plan schématique des réseaux d'eau potable au 1/2000.
 - 5 C- Plan schématique des réseaux d'assainissement au 1/2000.
 - 5 D – Plan des servitudes d'utilité publique au 1/10.000.
 - 5 E - PPRI – Règlement écrit.

Les nombreux descriptifs, avis techniques, photomontages, plans, les différents rapports de présentation bien que d'une lecture aisée ont exigé un temps d'étude important.

3-2 Concernant le déroulement de l'enquête :

L'accueil de Monsieur le Maire de Balan fut agréable. Sa coopération fut efficace .

Afin de clarifier le PLU, le 4 septembre 2012 il invite Madame Gentil représentant les services de l'urbanisme.

1- CONCLUSIONS :

Les conclusions sont développées sur la pièce en annexe n°1

Acy Romance le 25. Sept. 2012
Le Commissaire Enquêteur
Marie-Christine Deris

M.Ch. Deris

**DEPARTEMENT DES ARDENNES
COMMUNE DE BALAN**

ENQUETE PUBLIQUE :

Objet : Elaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Balan (Ardennes)

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Pièce annexe n°1

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Après avoir répondu aux questions lors de l'enquête et considérant :

- Que le dossier soumis à enquête publique est complet : nombreux descriptifs, avis techniques, photomontages, plans, différents rapports de présentation,
- Que le développement de l'habitat équilibré et respectueux de l'environnement est planifié,
- Qu'une meilleure fluidité et une sécurité accrue des déplacements sont envisagés,
- Que l'attractivité économique de la commune est confortée,
- Que la valorisation et la préservation du patrimoine local sont prises en compte,
- Que la publicité règlementaire a été effectuée,
- Que les intérêts de Monsieur Francis Thiry et de la société AHE SAS puissent être en accord,
- Que l'extension de Bricomarché respecte son engagement à réduire ses aires de parkings afin de ne pas occasionner de nuisances supplémentaires, que la promesse de futurs emplois soit tenue,

En ma qualité de Commissaire Enquêteur, j'émet un avis favorable au projet de l'élaboration du PLU de la commune de Balan (Ardennes).

Fait et rédigé le : 25. Sept. 2012
Le Commissaire Enquêteur
Marie-Christine Deris

MCh. Deris 37

PIECES ET DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT :

- Annonces légales.
- Plan rectifié de Bricomarché
- Courrier du Président de l'association foncière de Balan, Bazeilles, Givonnes, Sedan.
- Courrier de l'avocat de la société AHE SAS
- Courrier de la société SAS MAKADOM
- Contre- propositions de Monsieur Koninszewski.
- Courrier de Messieurs Collinet et Leroux.
- Courrier de la chambre d'agriculture des Ardennes.
- Registre d'enquête publique

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BALAN**

SEANCE du 9 JANVIER 2013

Le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni en salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur André DROUARD, Maire

Etaient présents :

Mmes CABLAT TELLIER TISSERAND GOBERT TERRIER
M. DROUARD RAYNAUD LANHER IPPOLITO DELATOUR
PICARD TUOT PERCHE KELLER

- **Absents :** M. CRAFFE DUCLOY PERCEBOIS

- **Procuration :**

Date convocation : 3 janvier 2013

Date affichage : 4 janvier 2013



Monsieur DELATOUR a été élu secrétaire de séance

N° 46/2012

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la Concertation

Monsieur le Maire tient à rappeler l'historique de la procédure respectée concernant la concertation, à savoir :

Conformément à la délibération prescrivant la révision générale du POS valant élaboration du PLU (délibération du 29 octobre 2008), la concertation a revêtu la forme suivante :

- 1- **Moyens d'information utilisés :**
 - Affichage de la délibération prescrivant la révision du POS pendant toute la durée des études
 - Parution des actes officiels aux annonces légales
 - Affichage de quatre panneaux d'information pour exposition permanente dans le hall de la mairie
 - Dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.
- 2- **Moyens d'expression offerts au public pour engager le débat :**
 - Un registre destiné à recevoir les observations de toute personne intéressée, mis à disposition du public à partir du début des études, jusqu'à l'arrêt du projet
 - Les possibilités d'entretien avec Monsieur le Maire et les adjoints membres de la commission locale
 - Les possibilités d'écrire au Maire

- La participation de citoyens volontaires à la réunion du conseil municipal du 25 novembre 2010, lançant le débat sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et au cours de laquelle les grandes lignes du projet ont été présentées par le technicien chargé de la révision du document.

Des demandes individuelles ont été adressées en mairie essentiellement par courrier et concernent le caractère de constructibilité des terrains. Ces demandes personnelles ont été déboutées car contraires aux objectifs du PADD.

Par ailleurs, Monsieur le Maire informe les membres du Conseil Municipal que Madame le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable, ainsi que les services de la Préfecture (DDTE), et la Chambre d'agriculture.

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2008 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date du 25 novembre 2010,

Vu la délibération en date du 21 avril 2011 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal en date du 25 juillet 2012 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré ;

Décide d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;

Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121 du code général des collectivités territoriales).

Dit que, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Balan ainsi qu'à la

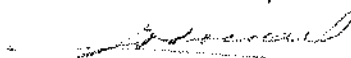
direction départementale des territoires et que dans les locaux de la préfecture des Ardennes.

Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- Dès réception par le Préfet,
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Balan, le 10 janvier 2013

Le Maire,



A. DROUARD

Certifié exécutoire, les formalités de publicité ayant été effectué le 11 JAN 2013

Et la délibération ayant été transmise en Sous-préfecture le 10 JAN, 2013