

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables  
Document écrit

Vu pour être annexé  
à la délibération du 13 juin 2013  
approuvant la révision du  
Plan Local d'Urbanisme



Cachet de la Mairie  
Signature du Maire

Commune de Bâalon  
Rue de la Mairie  
55 700 BAALON

Ancien P.O.S. approuvé le 26.01.2001

Révisé le		Modifié le		Mis à jour le	

## Rappel des éléments de synthèse du diagnostic

### SYNTHESE ET IDENTIFICATION DES BESOINS

DEMOGRAPHIE	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une perte de population depuis 1990 qui tend à se stabiliser aujourd'hui (268 habitants en 2006),</li> <li>✓ Une évolution de la population influencée par un solde naturel faible (+0.3) et un solde migratoire négatif (-0.3),</li> <li>✓ Une baisse de la population principalement provoquée par des flux migratoires importants,</li> <li>✓ Parallèlement à la baisse de population, le nombre de ménages augmente (+17 ménages entre 1990 et 2006),</li> <li>✓ Une structure de la population relativement jeune et dynamique (58.9 % de personnes dont l'âge est inférieur à 44 ans) mais qui tend vers un vieillissement (progression de la tranche d'âge des personnes de 45-59 ans de 22.4%),</li> <li>✓ 68.2 % d'actifs au sein du territoire communal,</li> <li>✓ Des migrations domicile-travail conséquentes en direction du pôle d'emplois le plus proche : la ville de Stenay.</li> </ul>	<p>Maintenir la population en encourageant l'accueil d'une nouvelle population dans un cadre maîtrisé,</p> <p>Promouvoir un accroissement mesuré de la population en cohérence avec le développement de la commune,</p> <p>Intégrer une nouvelle population dans la commune tout en préservant la qualité de vie actuelle,</p> <p>Assurer l'accueil d'une population diversifiée en proposant une typologie d'habitat adaptée aux demandes (location / accession à la propriété) et permettant également d'impulser une nouvelle dynamique au sein du territoire communal,</p> <p>Ouvrir à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'une nouvelle population,</p> <p>Répondre aux besoins et aux attentes d'une population dynamique en termes d'équipements et d'activités culturelles et sportives au sein de la commune.</p>

### ACTIVITES ECONOMIQUES, EQUIPEMENTS ET SERVICES

Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Aucun commerce de proximité n'est recensé sur le territoire,</li> <li>✓ Des activités principalement agricoles destinées à la culture et à l'élevage,</li> <li>✓ Quelques équipements sont répertoriés dans la commune,</li> <li>✓ Un tissu associatif existant,</li> <li>✓ Un patrimoine naturel, historique et architectural existant, proximité d'un parcours de grande randonnée, intégration dans la Communauté de Communes du pays de Stenay.</li> </ul>	<p>Soutenir les activités agricoles en assurant leur pérennité et en prenant en compte leur potentiel d'évolution,</p> <p>Assurer la mise en valeur des équipements communaux dans le but de renforcer la qualité du cadre de vie,</p> <p>Développer des liaisons douces au sein de la commune favorisant les déplacements des piétons et cyclistes mais également la découverte du territoire.</p>

LOGEMENT	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Parallèlement à la chute démographique, le <b>parc de logements ne cesse d'augmenter depuis les années 1990</b> (+ 10 logements entre 1990 et 2006),</li> <li>✓ Une <b>majorité de résidences principales</b> dans le parc de logements (82 %),</li> <li>✓ Un <b>taux de logements vacants stable</b> estimé à 18 logements,</li> <li>✓ Un <b>parc de logements très ancien</b> (72.7 % des habitations édifiées avant 1949),</li> <li>✓ Un <b>taux de locataires en légère diminution</b> depuis 1999.</li> </ul>	<p><b>Favoriser l'accueil d'une nouvelle population</b> en répondant à la demande de logements, en terme d'accession ou de location,</p> <p><b>Favoriser et inciter à la réhabilitation des logements vacants</b> permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la commune en termes de logements,</p> <p><b>Proposer une offre de logements assurant une dynamique à l'échelle du canton de Stenay</b> (parc de logements saturé),</p> <p><b>Remédier à l'ancienneté du parc de logements en ouvrant à l'urbanisation.</b></p>

DEPLACEMENTS	
Conclusion du diagnostic	Identification des besoins
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Des <b>déplacements majoritaires</b> sur la RD 947 et la RD 69,</li> <li>✓ Un <b>réseau secondaire développé</b>,</li> <li>✓ Des <b>voiries composées de larges usoirs</b> affirmant le caractère rural de la commune,</li> <li>✓ L'<b>existence de conflits d'usage entre piétons et automobilistes</b> le long de certaines voies,</li> <li>✓ Des <b>liaisons douces peu valorisées</b> sur le territoire communal.</li> </ul>	<p><b>Favoriser des déplacements sécurisés</b> au cœur du village,</p> <p><b>Mettre en valeur le réseau de chemins ruraux et forestiers existants</b> favorisant la promenade et la découverte du paysage communal,</p> <p><b>Privilégier les modes de déplacements doux</b> (cyclistes et piétons) dans la commune.</p>

## SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE

PAYSAGE FORESTIER	
Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Paysage de qualité</b> : environnement forestier positionné sur le plateau,</li> <li>✓ <b>Intérêts paysagers et écologiques</b>,</li> <li>✓ <b>Enjeu écologique</b> : espace participant au développement de la faune et de la flore.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver le paysage existant</b>,</li> <li>- <b>Perception visuelle restreinte du fait d'une végétation abondante.</b></li> </ul>

**ENJEUX :**

Assurer la pérennité des espaces boisés en tant que patrimoine naturel,  
 Protéger les massifs forestiers sur l'ensemble du territoire communal,  
 Promouvoir la mise en valeur des chemins forestiers favorisant la découverte de cette trame verte.

**PAYSAGE AGRICOLE**

Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Paysage de qualité : des espaces cultivés offrant des espaces ouverts et des pâtures au caractère bocager soutenu,</li> <li>✓ Des pâtures parsemées d'arbres isolés ou de bosquets favorables à l'évolution des espèces animales et également végétales (intérêt écologique),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les espaces cultivés : espaces artificialisés.</li> </ul>

**ENJEUX :**

Préserver l'équilibre entre les espaces cultivés et ceux laissés aux prairies,  
 Protéger les haies ou arbres isolés dans ces espaces,  
 Maîtriser l'avancée de l'urbanisation afin de protéger la spécificité de chaque paysage,  
 Renforcer les liaisons douces le long de ces espaces de verdure propices aux flâneries,  
 Maintenir la cohérence entre les espaces ouverts agricoles et les espaces fermés forestiers,  
 Limiter l'urbanisation sur ces espaces favorables à l'attractivité économique de la commune.

**PAYSAGE URBAIN**

Atouts à valoriser	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Centre ancien traditionnel préservé,</li> <li>✓ Un ensemble de fermes et de granges encore existantes renforçant le caractère rural de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des extensions récentes en périphérie du centre non adaptées au paysage local : intégration des constructions rendue difficile,</li> <li>- Assurer la continuité du bâti existant.</li> </ul>

**ENJEUX :**

Préserver le bâti ancien qui témoigne de l'activité agricole prédominante dans la commune,  
 Promouvoir des efforts en termes d'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement en préservant le caractère traditionnel de la commune (éviter une urbanisation récente dévastatrice en termes de paysage),  
 Encourager la réhabilitation du bâti et la qualité architecturale et paysagère des extensions urbaines,  
 Privilégier un bâti récent de qualité pour l'adapter à son environnement en périphérie immédiate du village,  
 Préserver les espaces tampons, vergers et jardins, favorables à la qualité du cadre de vie au sein de la commune,  
 Développer l'habitat en proposant de densifier le village par comblement des espaces non urbanisés.

## Préambule à l'élaboration du P.A.D.D.

### De quoi s'agit-il ?

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 définit le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) dans son article 12, qui modifie l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

*Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

Le P.A.D.D. doit être envisagé sur la **globalité du territoire communal**, et intégrer des domaines variés : habitat, logement, déplacements, gestion économe de l'espace, équilibre dans le développement urbain, mixité sociale, diversité urbaine...

### Son contenu

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

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

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

L'ambition de la loi S.R.U. est de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme, qui auparavant était réglementaire; il doit donc s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

### Comment est-il élaboré ?

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

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

Ils servent de **base de dialogue.**

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

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

### **Phase 3 : Finalisation du projet global de territoire**

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

#### **Quelle est sa force juridique ?**

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

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

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

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

## Introduction

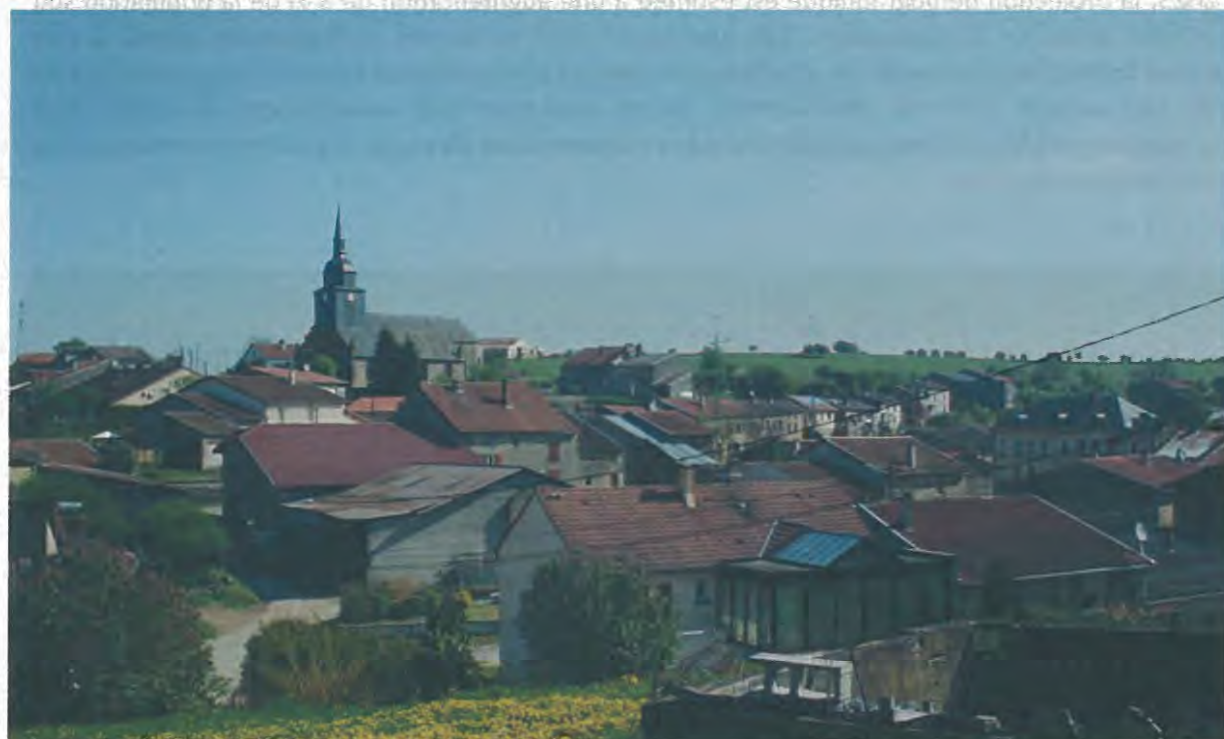
Suite à la réalisation du diagnostic socio-démographique, économique, urbain, paysager et environnemental, les potentialités et les manques de la commune ont été identifiés afin de mieux cerner les grands enjeux communaux.

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

Baâlon a fait le choix de retenir trois grands enjeux qui permettront ainsi de présenter des orientations d'aménagement en faveur d'un développement urbain plus harmonieux sur le long terme.

- 1. Favoriser le développement harmonieux de la commune dans son milieu naturel.***
- 2. Sécuriser les circulations intra-communales et développer les déplacements en mode doux et collectif,***
- 3. Préserver la qualité de vie des habitants, l'identité du territoire ainsi que son caractère rural.***

## ENJEU N°1 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA COMMUNE DANS SON ESPACE NATUREL.



### *Constat du diagnostic*

La commune de Baâlon a connu une forte chute de sa population durant la décennie 1990. Malgré ce déclin démographique, une légère progression est observée depuis 1999. Les développements récents se sont réalisés au profit de la construction neuve, le plus souvent de forme pavillonnaire.

La commune liée par sa dimension rurale (environnement naturel et agricole) envisage un contrôle raisonné de son étalement, notamment aux franges du village. Il est nécessaire de resserrer au maximum les habitations pour une gestion raisonnée et économe du territoire. Ainsi, la commune assurera la pérennité des espaces naturels boisés et agricoles

Parallèlement à la chute démographique, le parc de logements ne cesse d'augmenter depuis les années 1990. Aujourd'hui le parc de logement à l'échelle du canton de Stenay est saturé mais la commune de Baâlon dispose de réserves foncières non négligeables. C'est pourquoi celle-ci souhaite mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée sur son territoire, ceci dans l'objectif d'accueillir une nouvelle population et de satisfaire les attentes de celle-ci.

Elle dispose d'un habitat à grande majorité individuel. A moyen terme, la commune souhaite développer un habitat diversifié.

## Objectifs communaux

En 2025, la projection démographique est estimée à une augmentation de 8 % de la population soit un effectif d'environ 22 personnes (290 personnes) d'où un besoin en logements estimé à une dizaine d'habitations. Ce niveau de population se calle au chiffre du recensement démographique du milieu des années 1970. Le dépassement de ce seuil n'est pas envisageable. En effet, pour accompagner un afflux démographique, il s'avère indispensable d'assurer le bon fonctionnement des équipements et services.

1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	Evolution 1982 – 2006	Objectif 2025
+ 1,4 %	+ 0,4 %	-7 %	+ 0,4 %	-6,3 %	+ 8 %

Au vue de cette projection, il s'agit pour la commune de maintenir la progression démographique actuelle et d'accueillir sur le territoire communal une nouvelle population, notamment de jeunes ménages attirés le moindre coût du foncier et un cadre de vie de qualité.

Ainsi, la commune se donne les moyens de répondre aux besoins de logements en favorisant des extensions urbaines maîtrisées et adaptées aux besoins des différentes catégories sociales. Elle cherche à créer une répartition équilibrée de l'offre d'habitat s'appuyant sur une utilisation économe de l'espace.

Afin de limiter le mitage, l'extension de la commune se fera en continuité des espaces déjà urbanisés. Le développement de l'urbanisation doit être intégré en harmonie avec son espace naturel.

La qualité architecturale et morphologique dans le centre communal témoigne une identité agricole traditionnelle, qu'il convient de conserver. Ainsi, elle souhaite préserver l'image du tissu ancien notamment par le biais de réhabilitations de qualité.

La commune envisage le développement d'une urbanisation de qualité. Ainsi elle souhaite :

- Améliorer l'existant et mener une politique de l'habitat plus économe en espace en préconisant des parcelles de taille moyenne,
- Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation et les intégrer en continuité avec le bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et d'éviter le mitage,
- Assurer les déplacements sécurisés entre les différentes zones d'habitat par le biais de liaisons internes,
- Modérer l'urbanisation en maîtrisant le rythme des constructions en adéquation avec les capacités des réseaux,
- Intégrer le bâti dans le paysage local.

Baâlon envisage d'ouvrir à l'urbanisation le secteur « Auprès de la Terre » (actuellement classé en zone NCa) prenant en compte une urbanisation déjà amorcée. Cette extension exclue le talus naturel le long de la route départementale n°17 de Baâlon à Mouzay.

### **Orientations du P.A.D.D**

Les orientations suivantes visent à satisfaire cet objectif d'accueil démographique qui doit être maîtrisé et raisonné dans le temps :

- **Densifier les zones d'urbanisation futures** dans le secteur ouest de Baâlon en continuité du bâti existant et en comblant les dents creuses (espace interstitiel non construit au cœur du tissu urbanisé),
- **Redonner une véritable cohérence urbaine entre les zones d'extensions et le centre du village par la création de liaisons internes.**
- **Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage local** en conservant ou recréant des espaces de transition (trame végétale) dans le but de préserver les perceptions visuelles du paysage naturel et agricole,
- **Privilégier une urbanisation peu consommatrice d'espace.**

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

- **Réaliser les grands principes d'un habitat économe de l'espace et respectueux de l'environnement,**
- **Préserver et recréer des trames vertes favorisant l'intégration de la silhouette urbaine dans le paysage.**

## ENJEUX N°2 : SECURISER LES CIRCULATIONS INTRA-COMMUNALES ET DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS EN MODE DOUX ET COLLECTIF.



### *Constat du diagnostic*

La commune dispose d'un maillage routier principal et secondaire en périphérie du centre communal. Ceux-ci permettent de desservir les automobilistes au cœur de la commune tandis que les voies de desserte interne (rue Leboeuf, rue Lebec, rue de la Mairie..) facilitent les liaisons intra-communales entre l'ensemble des habitations dans le village et le reste de la commune.

Ces voies n'engendrent pas un flux très important. Cependant quelques problèmes de sécurité sont à déplorer, notamment au croisement de certains carrefours (rue Haut de Ville à la descente de l'Eglise), et le long de la rue de Louppy qui constitue également une zone à risques. En outre, l'existence de conflits d'usage entre piétons et automobilistes (stationnement) le long de certaines voies rendent ces secteurs potentiellement dangereux.

Baâlon est irrigué par de nombreux sentiers forestiers et de chemins ruraux caractéristiques du passé rural de la commune. Ceux-ci représentent un véritable potentiel que la commune souhaite mettre en valeur. Néanmoins le maillage de circulation douce dans le tissu urbain est peu développé. Des espaces pourraient être destinés aux liaisons douces facilitant ainsi l'accès aux piétons et aux cyclistes au cœur de village.

### *Objectifs communaux*

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

- **Promouvoir une continuité des cheminements doux à partir des chemins existants**, en créant de nouvelles liaisons sécurisées, entre le centre-ancien/extensions récentes, centre/maisons isolées,
- **Réorganiser le stationnement dans le bourg** afin d'éviter tout empiètement des automobilistes sur les trottoirs, laissant peu de place à la circulation des piétons,
- **Mettre en place dans un cadre intercommunal des solutions de transports en commun.**

La commune s'engage à pallier aux problèmes de sécurité afin d'offrir aux habitants une qualité de vie agréable et non contraignante. La volonté communale est de faciliter les conditions de circulation à ses habitants.

La mise en valeur des liaisons douces permettra en outre de privilégier la découverte du paysage local. La préservation et la mise en valeur des chemins ruraux concourent à une protection efficace du maillage bocager.

### ***Orientations du P.A.D.D***

Les orientations suivantes visent à satisfaire cet objectif de sécurité des déplacements et d'harmonisation des modes doux :

- **Favoriser et sécuriser les déplacements piétons et cycles** en proposant des aménagements adaptés tout en respectant l'environnement local,
- **Renforcer les liaisons douces** en complétant le maillage de cheminements actuels,
- **Prévoir l'aménagement de certains carrefours** afin d'en améliorer la sécurité,
- **Promouvoir des espaces destinés au stationnement aux abords des équipements publics** (salle polyvalente, mairie, aire de jeux) tout en préservant le caractère naturel de ces emprises,
- **Utiliser de manière raisonnée l'emprise publique actuelle** favorisant un partage des espaces et garantissant la mobilité pour tous,
- **Améliorer et renforcer le système de desserte en commun.**

Ces principes se déclinent dans les orientations d'aménagement :

- **Réaménager et sécuriser certaines zones dangereuses au centre du village,**
- **Répertorier les chemins existants et potentiels en vue de créer un véritable réseau de liaisons douces,**
- **Proposer des principes d'aménagement concernant la répartition des usages (stationnement, piétons, cyclistes) dans le centre,**
- **Recenser les emplacements destinés à la desserte des transports collectifs.**

### **ENJEUX N°3 : PRESERVER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS, L'IDENTITE DU TERRITOIRE AINSI QUE SON CARACTERE RURAL.**



#### ***Constat du diagnostic***

La commune de Baâlon dispose d'un environnement de qualité présentant de forts enjeux écologiques et paysagers. Les différentes unités paysagères répertoriées dans le territoire communal (l'espace forestier composé de 250 ha de forêt communale et 250 ha de forêt privée, la zone agricole, la zone urbanisée) présentent des enjeux de protection et de préservation complémentaires.

#### ***Objectifs communaux***

Le cadre de vie de Baâlon est un élément d'attractivité du territoire. La qualité de ce cadre de vie doit donc constituer un axe prioritaire. Les développements urbains envisagés par la commune doivent se réaliser dans le respect de l'environnement, des paysages, de l'histoire de la commune...

Afin de satisfaire cet objectif, la commune souhaite :

- **Préserver l'identité et l'histoire commune du village** en mettant en avant son riche passé gallo-romain et ses vestiges archéologiques,
- **Maintenir la ruralité du territoire et les activités agricoles,**

- **Promouvoir la construction durable** (règles écologiques de l'habitat),
- **Limiter l'impact paysager des constructions envisagées.**

### *Orientations du P.A.D.D*

- **Maintenir les grands ensembles d'espaces agricoles et naturels, et notamment le patrimoine forestier,**
- **Protéger et requalifier les îlots du centre-ancien présentant une forte valeur patrimoniale, notamment la zone du lavoir,**
- **Préserver les éléments du paysage bâti ou naturel contribuant à renforcer la qualité du cadre de vie des habitants.**

Les choix de la commune sont explicités dans les orientations d'aménagement :

- **Requalifier et mettre en valeur les îlots du centre ancien** dans le secteur du lavoir et des berges du ruisseau,
- **Recenser les éléments remarquables de la commune à préserver** : corridors écologiques (trame bleue) et les éléments patrimoniaux visant à renforcer l'identité communale.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durables  
Document graphique

Echelle graphique

Vu pour être annexé  
à la délibération du 13 juin 2013  
approuvant la révision  
du Plan Local d'Urbanisme



Cachet de la Mairie  
Signature du Maire

Commune de Baâlon  
Rue de la Mairie  
55 700 BAALON

Ancien P.O.S. approuvé le 26.01.2001

Révisé le	Modifié le	Mis à jour le

## LEGENDE :

**Enjeu N°1 : Favoriser le développement harmonieux de la commune dans son milieu naturel**

- Extension de l'urbanisation à court terme
- Assurer une urbanisation peu consommatrice d'espace

**Enjeu N°2 : Sécuriser les circulations intra-communales et développer les déplacements en mode doux et collectifs**

- Maintenir le réseau de sentiers pédestres
- Projet d'aménagement de chemins piétonniers sécurisés
- Aménager des places de stationnement à l'emplacement d'anciens usoirs
- Créer des liaisons internes
- Carrefours dangereux à réaménager et à sécuriser
- Projets d'emplacement destinés aux transports collectifs
- Aire de stationnement, point de départ des promenades

**Enjeu N°3 : Préserver la qualité de vie des habitants, l'identité du territoire ainsi que son caractère rural**

- Maintenir l'espace agricole
- Préserver les éléments architecturaux traditionnels du centre ancien
- Protéger les massifs boisés
- Projet de requalification (secteur du Lavoir)

