Département des Ardennes

Commune de Balan

Résidence "Le Cerisier"

DOSSIER de PERMIS d'AMÉNAGER

Notice Descriptive (PA2, PA5, PA6, PA7)

Dossier n° 1304303	Dressé en Janvier 2015
Modifié le :	

Déposé le :
Permis d'Aménager n° **PA** .....
Cadre réservé à l'administration Approuvé le :.....

ANGLE ET MONT
GÉOMÈTRE EXPERT

2 place Gaston Defferre
08000 Charleville-Mézières
tel : 03 24 57 40 32
contact@angleetmont.fr
www.angleetmont.fr

Successeur de Jacques Duval
n° inscription au tableau de l'OGE : 5907

Sommaire

1. Préambule....3

2. Présentation du site et de son contexte....3

2.1. Localisation géographique à grande échelle....3
2.1.1. Localisation de la commune 3
2.1.2. Axes de communication....5
2.1.2.1. Réseau routier....5
2.1.2.2. Réseau de transport en commun....6

2.2. Localisation du projet à l'échelle communale....6
2.2.1. Position du site dans le territoire communal 6
2.2.2. Voies d'accès....8
2.2.2.1. Réseau routier....8
2.2.2.2. Réseau de transport en commun....8
2.2.3. Sensibilités environnementales et paysagères....8

2.3. Contexte réglementaire du site....9
2.3.1. Monuments et sites classés et inscrits....9
2.3.2. Exposition aux risques....9
2.3.3. Document d'urbanisme de la commune....9

2.4. Analyse du territoire urbain et paysager environnant....10
2.4.1. Organisation de la commune()....10
2.4.2. Diagnostic technique des réseaux publics....11

2.5. Analyse du site....11
2.5.1. Les contraintes du site....12
2.5.2. Les points de vue....13
2.5.3. La perception lointaine du site....15

3. Principes d'aménagement....18

3.1. Les objectifs....18
3.1.1. Enjeux urbains....18
3.1.2. Enjeux socio-économiques....18
3.1.3. Enjeux paysagers....18
3.1.4. Enjeux environnementaux....18

4. L'intégration urbaine et paysagère du projet....19

1. Préambule

Monsieur Guy Godet souhaite réaliser un lotissement sur des terrains qu'il possède à Balan. L'ensemble des terrains concernés par le projet de lotissement figure au cadastre de la commune sous la section A, lieu-dit *"Le Cerisier"* pour une **superficie réelle de 28 890 m²**

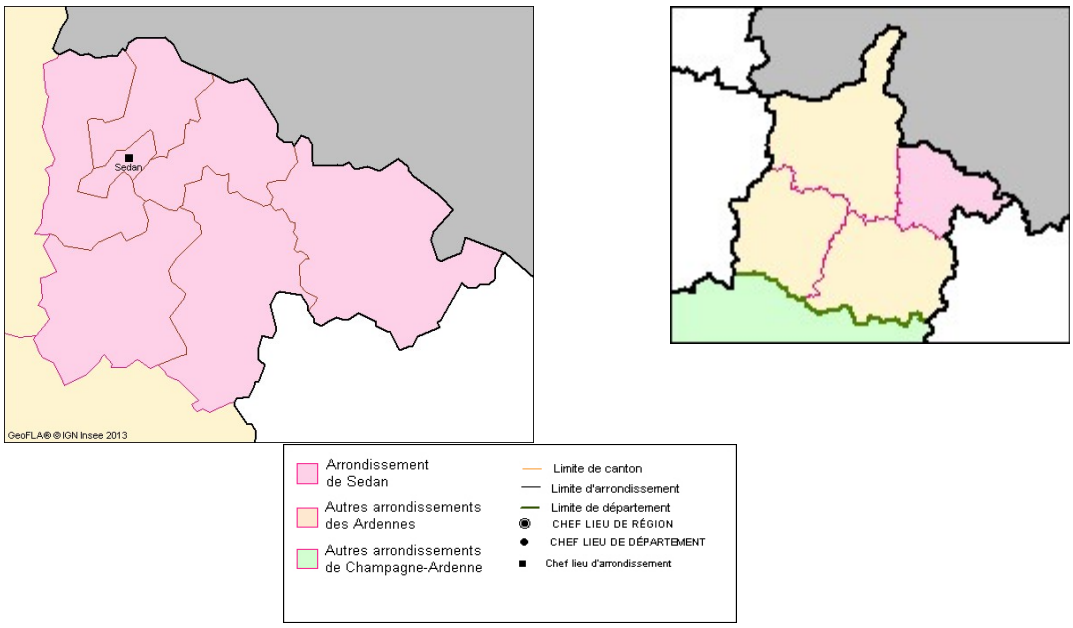
Désignation cadastrale du terrain à lotir, section A, parcelles 301 et 302 partielle

2. Présentation du site et de son contexte

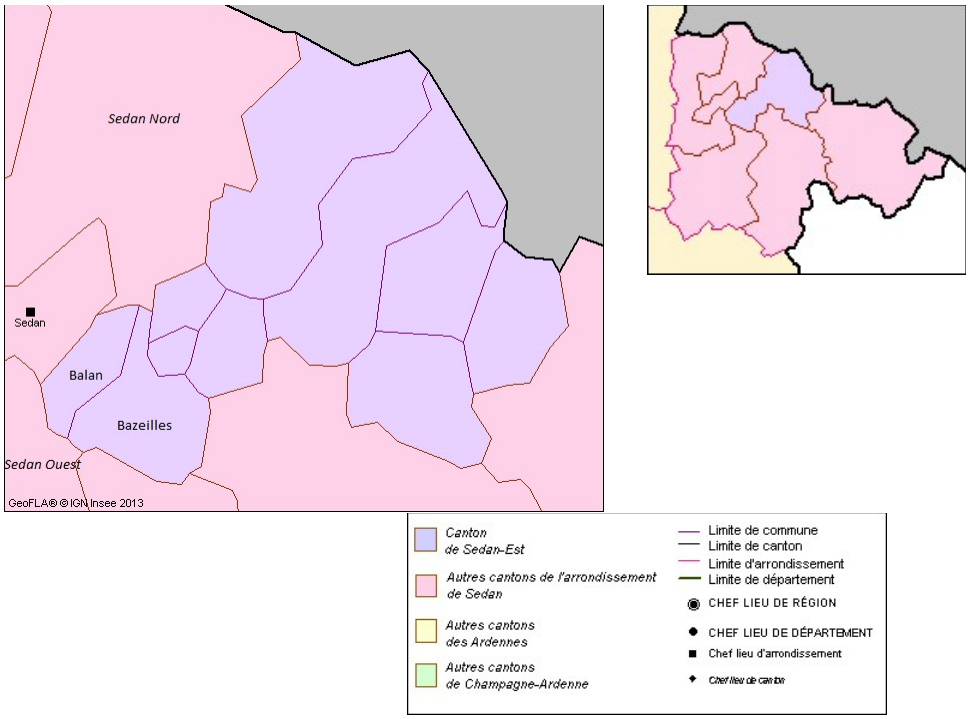
2.1. Localisation géographique à grande échelle

2.1.1. Localisation de la commune

La commune de Balan est située au nord du département des Ardennes.
Elle s'étend sur 4,65 km² et compte 1 637 habitants (population légale de 2008). Elle fait partie de l'arrondissement de Sedan et du canton de Sedan-Est. Elle appartient à la communauté de commune du Pays Sedannais.
Les communes avoisinantes sont Bazeilles à l'est, Noyers-Pont-Maugis au sud, Wadelincourt au sud-ouest, Sedan à l'ouest et Givonne au nord.

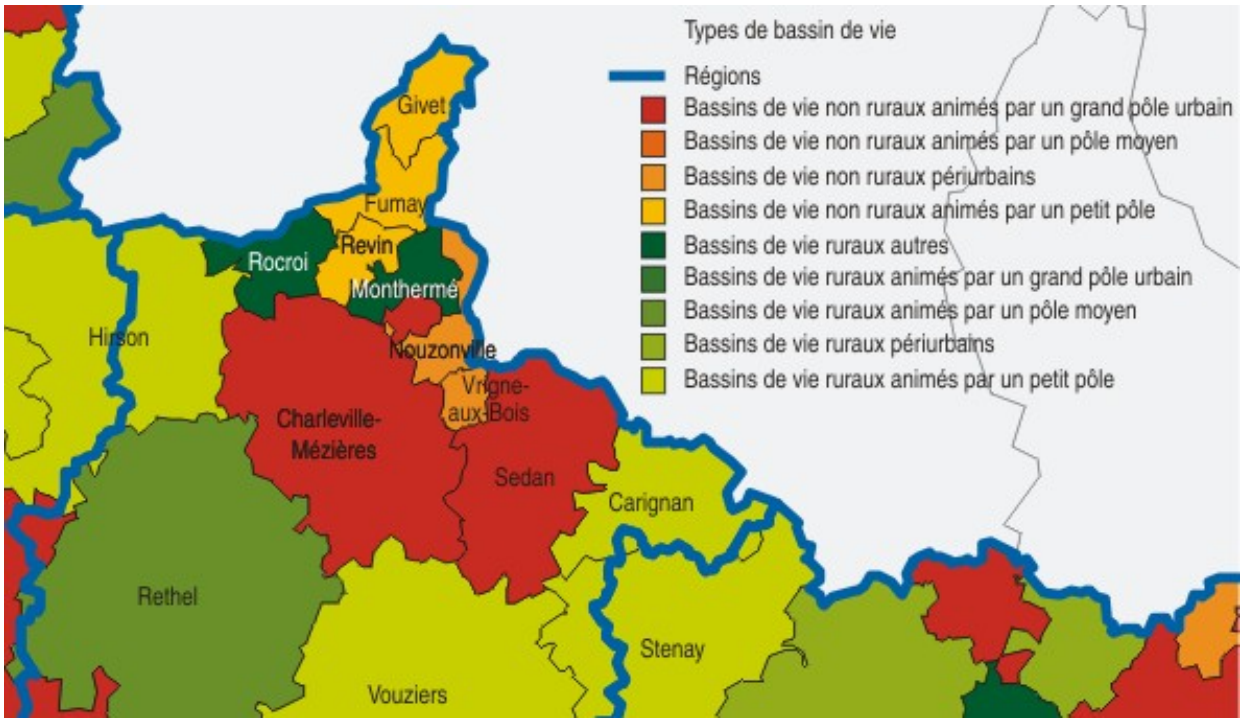


Carte 1 : carte de l'arrondissement de Sedan



Carte 2 : Carte du canton de Sedan-Est

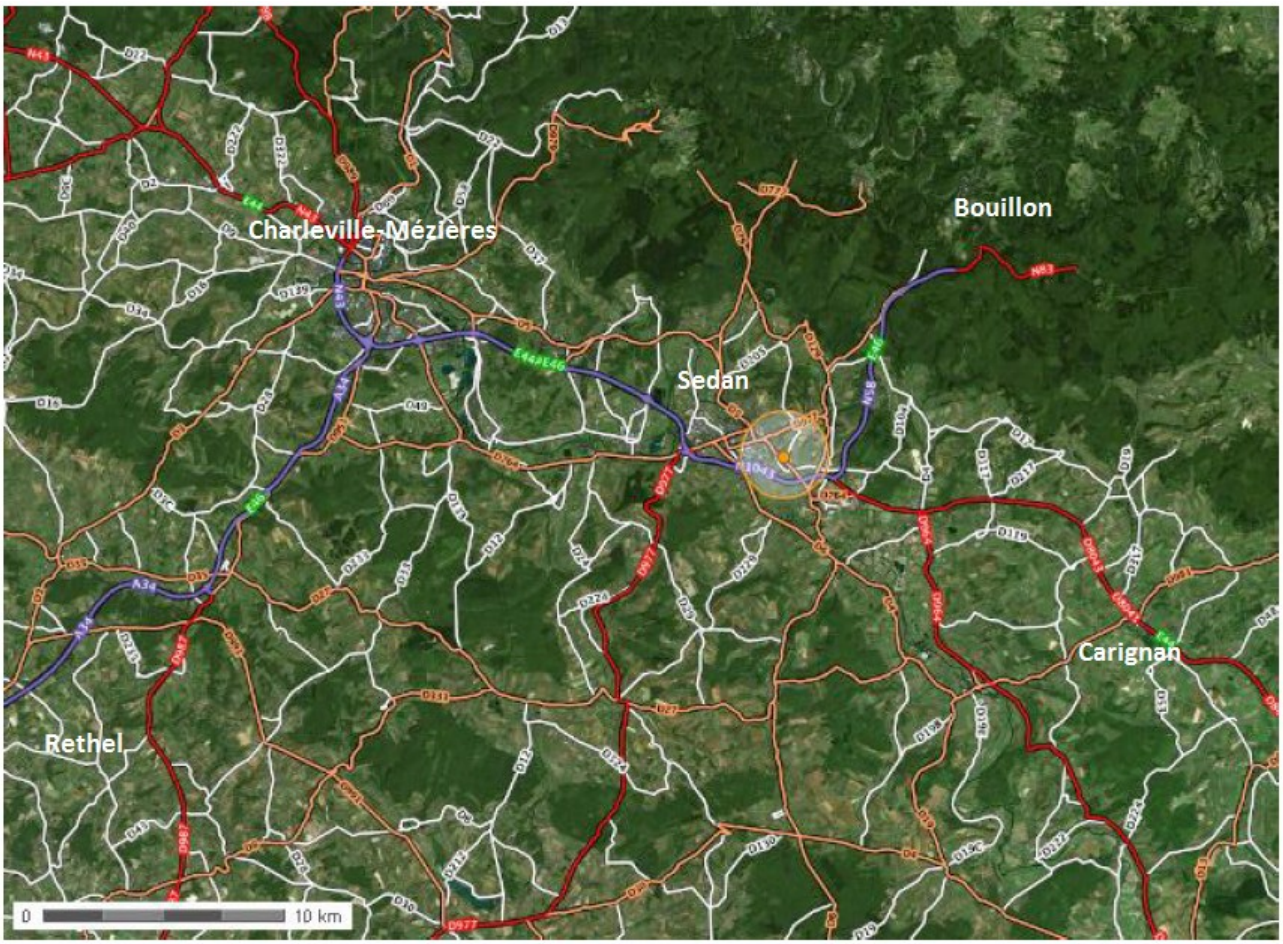
La commune de Balan fait partie du bassin de vie de Sedan.



Carte 3 : carte des bassins de vie (source INSEE)

2.1.2. Axes de communication

Axes de communication vers Charleville-Mézières, Sedan, Carignan



Carte 4 : carte avec masse bâtie et axes de communication

2.1.2.1. Réseau routier

La Commune de Balan est desservie (échangeur de Bazeilles) par la route à grande circulation RN1043-E44-E46 depuis Charleville Mézières à l'Ouest, prolongeant vers l'est et Carignan via Douzy par la D8043-E44

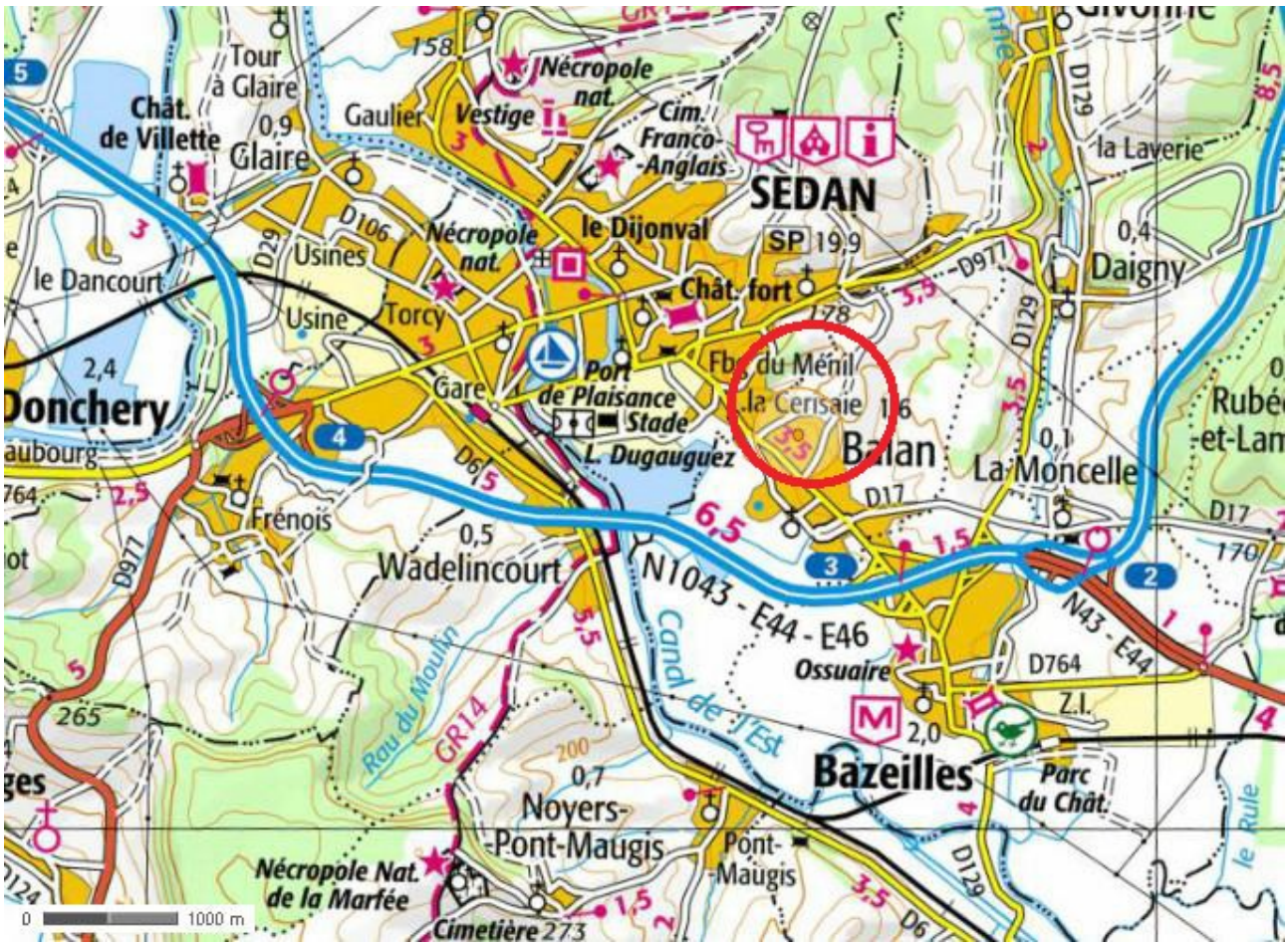
La Belgique et Bouillon, situés au nord-nord-est à 18kms, sont accessibles à hauteur de La Moncelle via la RN58-E46.

La route Départementale D17 permet de rejoindre le village de La Moncelle

La Commune est traversée par la RD8043 (avenue Charles de Gaulle), la reliant à Sedan et Bazeilles.

Pour se rendre à Charleville-Mézières en voiture, le temps estimé est de 26 minutes de centre ville à centre ville, avec une distance de 28 km et un coût moyen en carburant de 3,62 €[(1)].

[1] d'après le site viamichelin.fr



Carte 5 : réseau routier desservant Balan

2.1.2.2. Réseau de transport en commun

La commune de Balan est desservie par deux lignes de transport en commun de la RDTA[2] :

- la ligne n°2 : "Frenois – Sedan – Bazeilles (arrêts Balan Aldi et Balan Arbre Vert - 18 arrêts/jour du lundi au samedi)

- la ligne n°58 : "Charleville – Sedan - Stenay (un arrêt, en partage avec les transports Meunier - 6 arrêts jours)

2.2. Localisation du projet à l'échelle communale

2.2.1. Position du site dans le territoire communal

Le projet de lotissement se situe au nord de la zone urbanisée de la commune, au lieu dit « le Cerisier ». Accessible depuis l'avenue Charles de Gaulle (RD8043) par l'Allée des Cerisiers, l'emprise du projet est bordée à l'ouest, par le chemin empierré, menant au nord du territoire communal vers la D977 (entre fond de Givonne et Daigny), et au sud par l'accès viabilisé au lotissement récent « les Clairs chênes ».

[2] RDTA : Régie Départementale de Transport des Ardennes

Photo 1 : localisation du site sur la commune

Plan 1 : Emprise du lotissement (extrait du plan cadastral, sans échelle)

2.2.2. Voies d'accès

2.2.2.1. Réseau routier

Le site est desservi par l'Allée des Cerisiers, elle-même reliée à l'Avenue du Général de Gaulle (RD 8043 divisant la commune en deux. Cette voie principale permet de relier Balan, Sedan, Bazeilles et donne accès à la route à grande circulation RN 1043 (échangeur de Bazeilles).

Le chemin empierré de l'Allée des Cerisiers permet l'accès au site depuis le nord de la commune et la RD 977 entre Sedan (Fond de Givonne) et Daigny

Photo 2 : vue aérienne de Balan avec son réseau routier

2.2.2.2. Réseau de transport en commun

Le futur lotissement sera respectivement à 750 mètres et 900 mètres des arrêts de la RDTA « Aldi » et « arbre vert » avenue Charles de Gaulle.

Le futur lotissement sera approximativement à 3,5 kms de la gare SNCF de Sedan.

2.2.3. Sensibilités environnementales et paysagères

La commune de Balan ne possède pas d'espace protégé et géré (Znieff, Natura 2000, site archéologique).

2.3. Contexte réglementaire du site

2.3.1. Monuments et sites classés et inscrits

Il n'existe aucun site inscrit sur la commune.

2.3.2. Exposition aux risques

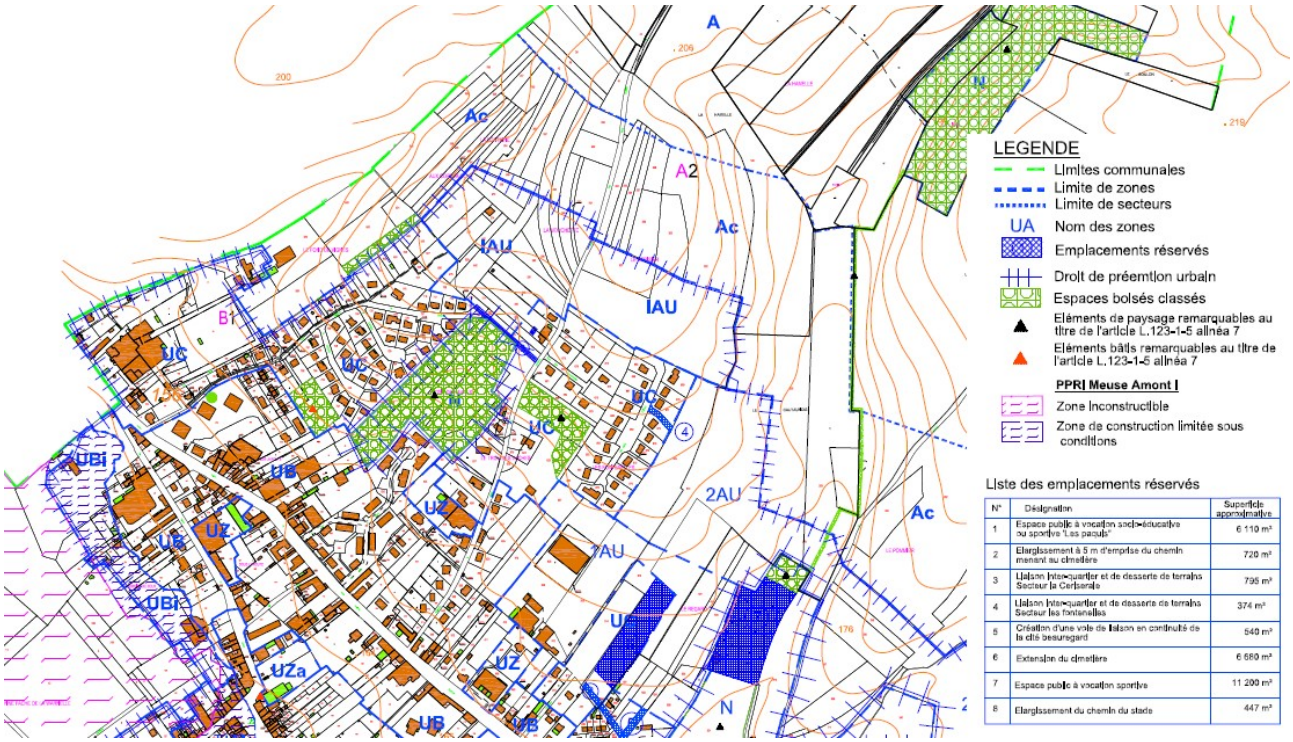
Une partie de la commune de Balan est inscrite dans le plan de prévention des risques Inondations de la Meuse de Bazeilles à Chalandry – Elaire. Approuvé par arrêté préfectoral le 1er décembre 2003. Ce plan a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols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

La zone inondable occupe une vaste plaine, en rive droite de la Meuse jusqu'aux premières habitations localisées au sud de la commune. Par conséquent, le projet de lotissement, situé au nord de la zone urbanisée de la commune n'est pas concerné par ce plan.

Onze arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sont recensés sur le territoire communal dont 10 pour inondations et coulées de boue et 1 pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain (source prim.net, maj 18/01/2011), mais aucun concernant spécifiquement le site opté pour le lotissement *"Le Cerisier"*.

2.3.3. Document d'urbanisme de la commune

La commune de Balan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 janvier 2013.



Carte 6 : extrait du plan de zonage du PLU.

2.4. Analyse du territoire urbain et paysager environnant

2.4.1. Organisation de la commune[3]

Le territoire de Balan est vallonné dans sa moitié nord (massif primaire Ardennais) avec une altitude maximale proche de 238 mètres.

L'agglomération est à une altitude moyenne de 160 mètres (155 mètres sur la place de la Mairie).

La partie sud, plaine alluviale de la Meuse, se situe en moyenne à 155 mètres (altitude minimale 152 mètres).Le fleuve sillonne la partie sud du territoire communal. Elle marque la frontière avec les communes de Wadelincourt et Noyer-Pont-Maugis.

L'avenue Charles de Gaulle (ancienne Nationale 43), traversant la commune d'est en ouest depuis Sedan, est l'axe de communication principal. Diverses enseignes commerciales la jalonnent, y positionnant globalement l'activité économique et commerciale.

Le centre de Balan se situe au sud de l'axe principal et revêt un caractère rural contrastant avec l'avenue Charles de Gaulle venant en continuité de l'urbanisation de Sedan. La mairie, l'église, divers commerces de proximité et entreprises artisanales s'y rencontrent.

Photo 3 : vue aérienne de Balan [4]

[3] source : PLU de Balan

[4] source : geoportail.gouv.fr

2.4.2. Diagnostic technique des réseaux publics

Réseau d'eau potable :

- Le réseau d'eau potable est géré par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable (SIAEP) de Sedan – Balan – Bazeilles.
- Le site est desservi à proximité, par le réseau protégé (diamètre 150 mm) débouchant sur l'allée des cerisiers à hauteur de la rue des Fontenelles et par le réseau communal alimentant le lotissement « Les Clairs Chênes » .

Réseau électrique :

- Le réseau électrique ERDF
- Le site est desservi par un réseau basse tension souterrain (voie d'accès au lotissement « les clairs chênes ». Il est longé et traversé par une ligne moyenne tension aérienne. Présence d'un poste DP et d'un coffret BT fausse coupure à l'angle sud-ouest du terrain.

Réseau gaz :

- Le réseau gaz GRDF
- Le site est desservi par un réseau gaz MPB PE 63 (voie d'accès au lotissement « les clairs chênes ».

Réseau téléphonique :

- Le site est desservi par le réseau téléphonique Orange (conduite enrobée - voie d'accès au lotissement « les clairs chênes ». et a accès à l'ADSL[5].

Ordures ménagères :

- La collecte des ordures ménagères est assurée par le SIRTOM[6]

Assainissement

- La commune de Balan est dotée d'un réseau d'assainissement pseudo-séparatif. Les eaux usées sont collectées vers le réseau de Sedan et traitées en station d'épuration à Glaire.
- Le site : Réseau eaux usées et réseau eaux pluviales (lotissement « Les Clairs Chênes »), nouveau réseau (allée des cerisiers).

2.5. Analyse du site

Le terrain est orienté Nord-Ouest/Sud-Est pour une longueur d' environ 232 mètres, sa largeur moyenne étant de 125 mètres.

Sa "façade" ouest est bordée par l'Allée des Cerisiers sur 108 mètres, depuis laquelle s'effectuera l'accès principal au futur lotissement.

[5] ADSL : Asymmetric Digital Subscriber Line

[6] SIRTOM : syndicat intercommunal de traitement et de ramassage des Ordures Ménagères de Sedan

Dans sa moitié ouest, le terrain monte, depuis la voie d'accès au lotissement « Les Clairs chênes », en direction du nord, en pente douce (4,4%). La crête est à l'altitude de 207,03 mètres.

Dans sa moitié est, la pente s'oriente sud-est/nord-ouest (11%).

2.5.1. Les contraintes du site

Le site choisi ne contient pas de contraintes particulières, à l'exception de la présence d'une ligne EDF moyenne tension

Photo 4 : vue nord - sud de la partie centrale du terrain

Photo 5 : vue ouest - est de la partie est du terrain

Photo 6 : vue sud/est - nord/ouest de la partie ouest du terrain

Photo 7 : vue sud - nord de la partie est du terrain

2.5.2. Les points de vue

Le site se situe sur le haut de colline permettant une vision globale, lointaine, sans obstacle immédiat majeur.

- vers le nord : Le terrain borde un pâturage dégagé laissant apparaître les habitations de « Fond de Givonne » (Sedan) (Photo 8). Au nord-est, le point de vue est ouvert sur l'espace pâturé et vallonné de « La Rapaille » et plus loin sur « le Haut de Givonne » (photo 9).

Photo 8 : vue vers le nord et le « Fonds de Givonne »

Photo 9 : vue vers le nord-est et « La Rapaille »

- vers l'est : Le paysage est ouvert sur un vaste espace pâturé et vallonné (laissant apparaître ensuite le site industriel Unilin à Bazeilles, distant d'environ 3,5 kms, et plus au sud le clocher de Bazeilles, situé à environ 2,2 kms (photos 10 et 11).

Photo 10 : vue vers l'est depuis le centre du terrain

Photo 11 : vue vers le sud-est, lotissement « les clairs chênes » et le clocher de Bazeilles

- vers le sud : La vue immédiate se porte sur le lotissement « Les clairs Chênes » voisin, puis sur un bosquet distant d'environ 200 mètres (photo 12). Au sud-ouest, l'allée des Cerisiers, est la voie principale d'accès au site (photo 13).

Photo 12 : vue depuis la pâture voisine, vers le sud

Photo 13 : dernières habitations de l'Allée des Cerisiers et le massif Ardennais

- vers l'ouest : Un espace pâturé s'offre au regard. La ville de Sedan se dévoilant ensuite entre deux bosquets depuis l'ouest du terrain, puis vue lointaine sur le massif Ardennais (photo 14)

Photo 14 : vue sud ouest, pâtures, bosquets et massif Ardennais

2.5.3. La perception lointaine du site

Le site se situe en partie haute de colline. Il domine la campagne environnante agricole et vallonnée au nord, à l'est et au sud-est (photos 15 et 16).

Photo 15 : depuis le nord et le chemin en prolongement de l'Allée des Cerisiers

Photo 16 : depuis l'est et le sud-est, route de la Moncelle

Au sud et à l'ouest, le site ne devient visible partiellement qu'à ces abords, depuis l'Allée des Cerisiers (photo 17) et « Les Clairs Chênes » (photo 18).

Plus loin, les bosquets présents à environ 200 mètres et le terrain étant en pente descendante vers Balan ne permettent pas la vision du futur lotissement (photos 12, 13, 14).

Photo 17 : ouest du site depuis l'Allée des Cerisiers

Photo 18 : partie centrale du site depuis le lotissement « Les Clairs Chênes »

La perception générale que l'on en a, compte tenu de la présence d'une urbanisation résidentielle aux abords du terrain, est celle d'une zone pavillonnaire, et non pas d'une zone rurale.

3. Principes d'aménagement

3.1. Les objectifs

Conformément au Projet d' Aménagement et de Développement Durables et au souhait de la commune de Balan d'accueillir une nouvelle population sur son territoire, voici les objectifs que ce projet aura à respecter, afin d'assurer son insertion dans son environnement et la prise en compte des paysages.

3.1.1. Enjeux urbains

- Créer une continuité du bâti en respectant la typologie et la morphologie urbaine des extensions existantes
- Créer des liaisons internes entre les zones d'extensions afin de privilégier une cohérence urbaine
- Éviter l'enclavement du quartier dans le futur

3.1.2. Enjeux socio-économiques

- Favoriser la proximité et les échanges des habitants avec les quartiers environnants

3.1.3. Enjeux paysagers

- Équilibrer les aménagements paysagers et les surfaces urbanisées pour maintenir le caractère attractif, rural, de la partie haute de Balan et à proximité de Sedan
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en conservant ou recréant des espaces de transition (trame végétal) afin de préserver les perceptions visuelles du paysage qu'offre le glacis agricole

3.1.4. Enjeux environnementaux

- Prévoir une gestion équilibrée des ressources
- Assurer le développement de l'urbanisation tout en maîtrisant les problèmes de ruissellement

4. L'intégration urbaine et paysagère du projet

Le terrain, bien que présentant une pente descendante assez marquée dans sa partie est, se perçoit généralement dans son ensemble depuis le nord et l'est.

Depuis le sud et l'ouest, le futur lotissement s'intégrera à l'urbanisation présente et, du fait de cette dernière, le terrain n'est visible que de ses abords. Les constructions existantes, allée des Cerisiers et lotissement « Les Clairs Chênes », donne à la zone un aspect urbanisé, pavillonnaire cohérent en terme de type de construction récentes ou de matériaux.

Photo 19 : vue du terrain depuis son environnement proche (Allée des Cerisiers) (PA6)

Photo 20 : vue du terrain depuis son environnement proche (voie d'accès « les Clairs Chênes »)
(PA6)

Photo 21 : vue du terrain depuis son environnement proche (depuis la pâture voisine)
(PA6)

Photo 22 : vue du terrain dans le paysage lointain (depuis la route de la Moncelle – RD17)
(PA 7)

Photo 23 : vue du terrain dans le paysage lointain (de l'Allée des Cerisiers – chemin empierré) (PA7)